



**UNIVERSITE DE CONSTANTINE 3-SALAH BOUBNIDER-
FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
DEPARTEMENT D'URBANISME**

**LES NO MAN'S LANDS URBAINS : UNE OPPORTUNITE
POUR DES INTERVENTIONS URBAINES
-CAS DE LA VILLE D'EL KHROUB-**

THESE

**Présenté Pour l'Obtention du
Diplôme de Doctorat en Urbanisme
Option : Intervention sur les tissus existants**

**Par
Rokia GUECHIRI**

**Année universitaire
2022-2023**



**UNIVERSITE DE CONSTANTINE 3-SALAH BOUBNIDER-
FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
DEPARTEMENT D'URBANISME**

N° de Série :

N° d'Ordre :

**LES NO MAN'S LANDS URBAINS : UNE OPPORTUNITE
POUR DES INTERVENTIONS URBAINES
-CAS DE LA VILLE D'EL KHROUB-**

THESE

**Présenté Pour l'Obtention du
Diplôme de Doctorat en Urbanisme
Option : Intervention sur les tissus existants**

**Par
Rokia GUECHIRI**

Devant le jury composé de :

Pr. Abdelouahab BOUCHAREB	Président	Prof.	Université Constantine 3
Pr. Nassira BENHASSINE	Rapporteur	Prof.	Université Constantine 3
Pr. Abdellah FARHI	Examineur	Prof.	Université de Biskra
Dr. Bernia ZEHIOUA-HECHAM	Examineur	MCA	Université Constantine 3
Dr. Lamia BOUAMRA	Examineur	Prof.	Université de Batna 1
Dr. Lazhar GUARZOULI	Examineur	MCA	Université de Tébessa

**Année universitaire
2022-2023**

REMERCIEMENTS

En premier lieu je tiens à remercier Dieu le tout-puissant qui m'a donné la volonté et la force pour accomplir ce modeste travail.

En guise de reconnaissance, je tiens à témoigner mes sincères remerciements à toutes les personnes qui m'ont encadrées, suivies et soutenues lors de la réalisation de cette recherche, en particulier, mes directrices de thèse professeur Nadia MESSACI pour ses précieuses orientations et professeur Nassira BENHASSINE-TOUAM pour ses apports et engagements, ainsi que tous les enseignants qui ont assuré la formation doctorale ; Dr. Fatiha BENIDIR, professeur Yousef LAZRI et professeur Samia BENABBAS.

Je tiens à remercier aussi les membres du jury pour avoir accepté d'examiner cette thèse, pour leur lecture attentive et surtout pour les remarques qu'ils m'ont adressées afin d'améliorer ce travail. Mes remerciements particuliers s'adressent au professeur Abdelouahab BOUCHARBEB pour l'intérêt qu'il a porté à mon travail, ses encouragements, et son aide, un grand merci aussi au Dr. Bernia ZEHIOUA-HECHAM pour ses conseils.

J'exprime aussi mes remerciements aux Dr. Bisma BOUTECHE, Dr. Mouatez billah BOUSSOUF et Mr Salah Eddine MESSALI ; architecte-urbaniste et enseignant à l'université de constantine3 ; pour l'aide qu'ils ont bien voulu m'apporter.

J'adresse aussi mes sincères remerciements à M. Alexis PAGES, pour la lecture et la correction de cette thèse, et surtout pour sa disponibilité et ses conseils.

Je tiens également à remercier toutes les personnes qui, de près ou de loin, m'ont aidé dans la quête d'informations et plus particulièrement ceux qui m'ont accordé des interviews et des entretiens et plus spécialement les habitants de la ville d'El Khroub, ainsi qu'aux responsables et cadres des différentes directions.

DÉDICACES

À mon père qui était toujours là pour m'aider et surtout à ma Mère ; source inépuisable de tendresse, de patience, de sacrifice et de générosité et qui croyait au bien-fondé de mon engagement dans ce travail.

À mon mari qui toujours cru en moi, qui n'a jamais cessé de m'encourager et de m'aider. Aucun mot ne pourrait exprimer ma gratitude, respect et reconnaissance.

*À mes anges Abderahman et Layane ; source de ma joie.
À mes frères et sœurs, et surtout à ma nièce Roudayna, mes neveux et à toute ma famille.*

À ma chère amie et sœur du cœur, à Besma Boutèche, pour sa présence et son encouragement.

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS.....	iii
DÉDICACES	iv
TABLE DES MATIERES	iv
LISTE DES FIGURES	viii
LISTE DES TABLEAUX	xi
LISTE DES ACRONYMES	xii
RESUME.....	IV
ABSTRACT	V
ملخص.....	VI
INTRODUCTION GENERALE	1
-Liminaire : le no man's land, une réalité et un concept	2
Problématique	4
-Question Principale.....	7
-Objectifs de recherche	7
-Hypothèses.....	7
-Les concepts tirés des hypothèses	8
Méthodologie	9
-Choix du terrain d'investigation : la ville d'El Khroub	9
-Méthodes et outils d'investigations.....	9
Structure de la thèse.....	11
PARTIE 1 : PROCESSUS GENESIQUE DE LA PRODUCTION DE L'ESPACE NO MAN'S LAND	12
Introduction	12
1. Chapitre I : DE L'ESPACE LIBRE A L'ESPACE NO MAN'S LAND : UNE RETROSPECTIVE.....	13
Introduction	13
1.1. Hémogénéie de l'impératif hygiénique : libérer le sol de la ville moderne	14
1.1.1. Les premières solutions urbanistiques : prémices d'une nouvelle assise urbanistique	15
1.2. L'espace libéré : un nouveau composant dans la grille de l'urbanisme moderne.....	17
1.2.1. La charte d'Athènes : grille de l'urbanisme moderne	17
1.2.2. L'espace libéré : substance initiale.....	20
A. Un instrument hygiénique	20
B. Un outil de réconciliation de l'homme à la nature	21
C. L'espace libéré : une nécessité physique et psychologique.....	22
1.3. Les grands ensembles : une alternative aux problèmes de la ville industrielle	23
1.3.1. Le modèle 'grands ensembles' : contextes et conjonctures.....	24
A. La crise de l'après-guerre	24
B. Progrès techniques et matériaux de construction	25
1.3.2. Caractéristiques de l'espace libéré	27
A. L'espace no man's land : une superposition de deux logiques.....	28
- La logique des voies : séparation entre rue et habitations	28
- La logique du bâti : l'implantation libre des habitations.....	29
B. Chemin des grues	32
1.3.3. Dynamique de formation et de transformation de l'espace no man's land : éléments de synthèse	33
Conclusion.....	34
2. Chapitre II : ASSISE CONCEPTUELLE DE L'ESPACE NO MAN'S LAND REPENSE DANS LES INTERVENTIONS URBAINES	37
Introduction	37
2.1. L'espace no man's land par un état de l'art.....	38
2.1.1. Positionnement de la recherche par rapport à l'état des savoirs.....	40
2.2. Les interventions urbaines : opportunités et enjeux des projets	41

2.2.1.	Eclairage des concepts.....	41
A.	Opportunité foncière	41
B.	Requalification urbaine	42
2.2.2.	Un projet global de la ville	43
2.2.3.	Une réponse à la déficience de la politique urbaine	44
A.	Politique de la ville.....	44
B.	Politique de relogement.....	46
2.2.4.	Un outil de transformation durable	47
2.2.5.	Un support des nouvelles pratiques de citoyenneté et de participation des habitants 48	
2.3.	Les espaces no man's land au cœur des interventions urbaines	50
2.3.1.	Les enjeux de reconquête	50
A.	La résidentialisation urbaine : rendre les espaces aux habitants	51
B.	Cohérence et qualité urbaine : concepts et critères d'évaluation.....	51
-	Cohérence urbaine	52
-	Qualité urbaine.....	54
-	Bien être et qualité de vie.....	57
	Conclusion.....	60
3.	Chapitre III : POLITIQUES URBAINES ET EMERGENCE DE L'ESPACE NO MAN'S LAND EN ALGERIE	62
	Introduction	62
3.1.	Les politiques urbaines en Algérie indépendante	62
3.1.1.	Implantation d'infrastructure industrielle : Priorité et urgence	62
3.1.2.	Principes et axes d'intervention de la politique de la ville en Algérie	64
3.2.	Présentation de la procédure des ZHUN en Algérie.....	66
3.2.1.	La logique d'implantation des projets	67
3.3.	Les ZHUN : un cumule de dysfonctionnement	69
3.3.1.	Consommation irrationnelle du foncier.....	69
3.3.2.	Espace en rupture avec le passé	70
A.	Nouveau paysage urbain imposé et inadaptation aux modes de vie des habitants... 70	
B.	Typification des plans et négligence des particularités spatiales et sociales	71
3.4.	Espace public, une notion abolie	72
3.5.	Condition du relogement dans les ZHUN : réalité de l'espace no mans land.....	74
3.5.1.	Habiter des logements en plein chantier.....	74
3.5.2.	L'habitant : un acteur passif	76
3.6.	No mans land : traitement et conjoncture de genèse dans les ZHUN	77
3.6.1.	Statut juridique : une confusion législative persistante	77
3.6.2.	Insuffisance des études et réalité des plans de masse	78
3.6.3.	Espace inapte à contenir la vie sociale des habitants	82
3.6.4.	Déficience de l'entretien et de la gestion urbaine	83
	Conclusion.....	84
4.	CHAPITRE IV : CONSTRUCTION DES GRILLES D'ANALYSE ET PRESENTATION DU CAS D'ETUDE.....	86
	Introduction	86
4.1.	méthode de la recherche : objectifs spécifiques des grilles d'analyse.....	87
4.1.1.	Critères d'analyse et d'évaluation : explorer les dimensions morphologique, fonctionnelle et perceptuelle du phénomène	89
A.	Etat de fait des espace no man's lands	89
B.	Evaluation de la qualité des espaces no man's lands	89
4.1.2.	Etude typologique et de classification.....	91
4.1.3.	Explorer le phénomène à travers les représentations sociales des habitants	91
A.	Rapport usage/ usagers.....	91
B.	Comprendre les besoins et les aspirations des usagers de l'espace no man's land. .	92
4.1.4.	L'observation et les visites du terrain : outils de la recherche.....	93

4.1.5.	Questionnaire : outils de la recherche	94
A.	Echantillonnage et population ciblée	94
-	Taille de la population concernée	94
-	Taille de l'échantillon	95
B.	L'élaboration du questionnaire et traitement des données	95
C.	Choix de la méthode d'enquête.....	95
4.1.6.	Travail de repérage et de classification	97
4.1.7.	Construction de la grille d'analyse.....	97
4.2.	Présentation du cas d'étude : la ville d'EL Khroub	100
4.2.1.	Impact de la démographie sur le phénomène des no man's lands urbains	102
4.2.2.	Origines de la population installée à EL Khroub	102
4.2.3.	Répartition et structure d'âge de la population Khroubi	103
	Conclusion.....	106
	Conclusion de la première partie.....	108
	Partie 2 : LES NO MAN'S LANDS A EL KHROUB : EXPLORATION DU PHENOMENE ET STRATEGIES D'INTERVENTIONS	110
	Introduction.....	110
	5. Chapitre V : LES NO MAN'S LAND A EL KHROUB : RETROSPECTIVE HISTORIQUE ET ETAT DE FAIT DU PHENOMENE.....	112
	Introduction.....	112
5.1.	La réalité du phénomène via un bref historique sur la genèse d'El Khroub.....	113
5.1.1.	Contexte d'extension de la ville (premiers dispositifs d'une nouvelle organisation de la ville).....	114
5.1.2.	Etapes d'évolution de la ville et émergence du phénomène de no man's land ..	115
A.	Période entre 1962 et 1970. Le village colonial d'El khroub.....	116
B.	L'exode rural et l'intégration de l'industrie dans la ville : entre 1970 et 1977	117
C.	Phase 1 (1977 à 1987) : Éclatement spatial de la ville et émergence des espace no man's lands.....	118
D.	Phase 2 : De 1987 à 1998 : tendance d'achèvement des projets de logement et attention particulière aux espaces no man's lands.....	122
E.	La période de 1998 à nos jours : Saturation de la ville et la politique timide d'insertion des équipements	125
5.2.	Les nos man's lands au cœur des projets de développement urbain d'EL Khroub	126
5.2.1.	Projet de l'ANAT 1995	126
5.2.2.	Projet de la ville santé	127
5.2.3.	Projet d'amélioration urbaine.....	128
A.	Contexte du projet	128
B.	Objectifs et principes d'interventions.....	128
C.	La détérioration des espaces aménagés	130
5.2.4.	Projection des équipements et aménagement timide des espaces no man's lands	132
5.3.	Etat de fait et dysfonctionnements de l'espace no man's land.....	133
5.3.1.	Présentation de l'état de fait des espaces no man's lands	133
5.3.2.	Dysfonctionnements de l'espace	139
5.3.3.	Décalage entre programmation et affectation.....	141
	Conclusion.....	143
	6. CHAPITRE VI :LES ESPACES NO MAN'S LANDS DANS LA VILLE D'EL-KHROUB : CATEGORISATION SPATIALE ET ETUDE TYPOLOGIQUE.....	145
	Introduction.....	145
6.1.	Répartition et localisation des espaces no man's land	145
6.1.1.	Catégorisation des espaces selon les superficies : une emprise foncière	145
6.1.2.	Répartition et classement par la superficie.....	148
A.	Les espaces étendus.....	149
□	Le souk.....	150

B.	Les espaces no man's lands de grandes superficies	152
C.	Espaces no man's lands moyens	153
D.	Les petits lots de terrains no man's lands.....	153
6.2.	Critères d'analyse.....	153
6.2.1.	L'occupation spatiale et l'accessibilité.....	154
6.2.2.	Le facteur naturel : aspect morphologique des terrains.....	154
6.2.3.	Les formes urbaines et leurs qualifications	155
6.2.4.	Localisation et vocation urbaine.....	155
6.2.5.	La proximité des équipements structurants	156
6.3.	Typologie des espaces no man's lands selon leur fonctionnalité.....	157
6.3.1.	Les espaces programmés.....	157
6.3.2.	Les espaces non programmés	157
A.	Les espaces étendus (catégorie 1)	158
B.	Les espaces de grande superficie (catégorie 2)	159
6.3.3.	Les espaces résidentiels.....	161
A.	Les Cours urbaines	161
B.	Les pieds d'immeubles.....	164
	Conclusion.....	170
7.	Chapitre VII : L'ESPACE NO MAN'S LAND ENTRE MODALITES D'APPROPRIATIONS ET BESOINS DES HABITANTS.....	171
	Introduction.....	171
7.1.	Résultats de l'observation : classification préliminaire des espaces no man's lands selon leur utilisation	172
7.1.1.	Espaces no man's lands dénudés : Première catégorie.....	173
7.1.2.	Espaces squattés au gré des besoins des habitants	174
7.2.	Présentation de l'enquête.....	175
7.2.1.	Echantillonnage et caractéristique de la population enquêtée	175
7.2.2.	Utilisateurs de l'espace no man's land.....	177
A.	Profil socio-économique	177
B.	Espace envahis par la population en bas âge et exclusion des femmes et des personnes âgées	178
7.2.3.	Pratiques de l'espace	180
A.	Pied d'immeuble	182
-	Lieu de privatisation et de convivialité	182
-	Espace de rencontre et de jeu.....	182
-	Délimitation et travaux du jardinage.....	182
-	Extension des pratiques domestiques.....	183
B.	Cour urbaine : concomitance des activités contradictoires	184
-	Espace de jeu et des loisirs.....	184
-	Lieu de stationnement non programmé.....	184
-	Appropriation anarchique	186
7.3.	L'appropriation de l'espace no man's land entre besoins et aspirations des habitants ..	186
7.3.1.	Rapport entre l'état des espaces no man's land et le sentiment d'insatisfaction des habitants	186
7.3.2.	Besoins et aspirations des habitants	189
7.3.3.	L'appropriation de l'espace.....	190
A.	Une forme d'intelligence sociale.....	190
B.	Une source d'insécurité et d'exclusion sociale	192
7.3.4.	Position des institutions locales.....	196
	Conclusion.....	196
8.	CHAPITRE VIII : LES NO MANS LAND ENTRE OPPORTUNITE ET STRATEGIES D'INTERVENTION	198
	Introduction.....	198
8.1.	Echelles et mécanismes d'intervention	198

8.2. Stratégies d'intervention	200
8.2.1. Stratégies de densification : enjeux et perspectives	200
A. Support des équipements structurants	200
- Équipements culturels	202
- Équipements sportifs et de loisirs	202
- Renforcer la polarité commerciale de la ville	203
B. Mécanismes d'insertion des nouveaux équipements structurants	205
8.2.2. Stratégie de vide connecté : Support des nouvelles représentations paysagères et de l'espace public	208
A. L'espace vert	209
B. Espace public : vecteur de cohésion sociale et de dynamique spatiale	211
8.2.3. Stratégie de résidentialisation : faire habiter les no mans land	213
A. Recomposition et structuration des espaces no man's land.....	213
B. Citoyenneté urbaine et mécanismes de participation	217
8.3. Responsabiliser les habitants	219
8.4. L'auto-enfermement résidentiel	220
8.5. Eléments de synthèse (échelles et mécanisme d'intervention.....)	222
Conclusion.....	223
Conclusion de la deuxième partie	224
CONCLUSION GENERALE	226
BIBLIOGRAPHIE.....	235
ANNEXE A : Limites de définition des expressions utilisées comme synonyme de l'espace no man's land.....	249
ANNEXE B : Grille d'observation	250
ANNEXE C : Cahier de bord.....	251
ANNEXE D : Formulaire du questionnaire	252
ANNEXE E : Répartition et classement par superficie	255
ANNEXE F : Classification de l'espace no man's land	258
ANNEXE G : Résultats de l'enquête	259
ANNEXE H : Synthèse de la démarche de traitement des espaces no man's land	260
ANNEXE I : Publication.....	261
Abstract.....	261

LISTE DES FIGURES

Figure 1.1 : Grand Ensemble de Massy-Antony Direction régionale de l'Équipement Ile-De-France	22
Figure 1.2 : Grands ensembles sein st Denis	29
Figure 1.3 : Schématisation de la distance entre deux immeubles selon les préceptes du mouvement moderne.Traitement de l'auteur.....	30
Figure 1.4 : Des compositions urbaines des ensembles d'habitation	31
Figure 1.5: Des barres parallèles. Halle Neustadt, Allemagne.....	32
Figure 1.6: Non-respect des directives lors de la mise en œuvre des grands ensembles	34
Figure 2.1 : La démarche territoriale du développement durable.....	48
Figure 2.2 : Formes de la participation des habitants (Stébé, J.M., 2015)	49
Figure 2.3 Registres d'évaluation de la qualité urbaine selon Leon-Battista Albert.....	54
Figure 2.4 : Définition de la qualité de vie	58
Figure 2.5 : Indicateurs de la sphère objective et subjective de la qualité de vie.....	60
Figure 3.1: La place du secteur de l'habitat dans la répartition du budget de l'Etat entre 1967 et 1985 (Office Nationale des Statistique « ONS Constantine » + (Bernou, R., 2018)	63
Figure 3.2: Taux urbanisation en Algérie de 1986 à 2020	70
Figure 3.3 : La vallée du M'Zab,Ghardaïa. Figure 3.4: La vieille ville, Constantine	72
Figure 3.5: Schéma illustrant l'espace résidentiel consommé par le sol.....	79
Figure 3.6: Les surfaces fonctionnelles de l'espace libre (Zucchelli, 1984).....	80
Figure 4.1 : Aspects et dimensions de la présente recherche (Traitement de l'auteur).....	88
Figure 4.2: Situation administrative de la commune d'EL Khroub.	101
Figure 4.3 : La répartition des quartiers de la ville.....	104
Figure 4.4 : Pyramide des âges du chef-lieu d'El Khroub	106
Figure 5.1 : La ville d'El khroub en 1972 : organisation spatiale	117
Figure 5.2: la ville d'El khroub en 1987 « Evolution spatiale et état des lieux des no man's land urbains	121
Figure 5.3: La ville d'El khroub 1998 : Evolution spatiale et repérage des espaces no man's land urbain.	124
Figure 5.4: Aménagement d'une cour urbaine. Cité des 1600 logements.....	130
Figure 5.5 : Aménagement d'un espace de repos. Cité des 1600 logements	130
Figure 5.6 : Jardin et aire de jeu délaissé non entretenus (Auteur, 2014)	131
Figure 5.7 : Conception problématique des aires de jeux entourés d'aires de stationnement (Auteur, 2014)	131
Figure 5.8 : Absence des limites et fluidité spatiale des espaces no man's lands.	135
Figure 5.9 : Des limites en bois, ZHUN du Sud- cité des 1013 logements- (Auteur, 2021)	135
Figure 5.10 : Limites en béton et en fer (Auteur, 2021).....	135
Figure 5.11: Terrain dénudé, mal irrigué par les voies tertiaires, Cité 1600 logets.(Auteur, 2021).....	136
Figure 5.12 : Voies tertiaires tracées par les habitants, ZHUN Nord. (Auteur, 2021)	136
Figure 5.13 : Différenciation de traitement de revêtement de sol. Identification des espaces de circulation piétonne, aire de jeux et bac à sable pour les enfants (Auteur, 2021)	137

Figure 5.14:Végétation implantée aux pieds des immeubles. (Auteur, 2021)	137
Figure 5.15 : Pied d'immeuble transformé à une extension commerciale.	138
Figure 5.16 : Aménagement et embellissement des cours urbaine à l'initiative des habitant. (Auteur, 2021)	139
Figure 5.17 : Absence des tracés des voies de dessertes.	140
Figure 5.18 : Espace illisible dont l'utilisation reste floue et indéfinie,	140
Figure 5.19 : Vaste espace no man's land qui pose une véritable difficulté d'appropriation et d'utilisation, cité des 1013 logements (Auteur, 2016).....	141
Figure 5.20 : Aucune différenciation entre espaces attenant aux logements et les cours urbaines. Cité des 1600 logements. (Auteur, 2016)	141
Figure 5.21 : Comparaison entre un POS 2005 et la réalité du terrain 2015(Photo satellitaire, capture de Plan de situation POS, C4 El Khroub+ traitement de l'auteur)	142
Figure 5.22 : Le décalage entre les programmes d'aménagement et leurs réalisations.....	143
Figure 6.1: Schématisation de l'importance foncière des espaces no man's lands à El Khroub (Traitement de l'auteur).....	146
Figure 6.2: Classement des espaces no man's lands selon la superficies.....	146
Figure 6.3: La hiérarchie des espaces no man's lands selon leurs surfaces	147
Figure 6.4: Taux d'occupation des différentes catégories de l'espace no man's land	147
Figure 6.5: Localisation des espaces no man's lands étendus à El khroub	150
Figure 6.6 : La localisation du Souk : entre le passé (1962) et aujourd'hui (2017).....	151
Figure 6.7 : L'état du Souk d'El Khroub durant les jours non fonctionnels (Auteur, 2015)	152
Figure 6.8: schéma donnant la catégorisation des espaces selon des échelles urbaines....	155
Figure 6.9 : Illustration des résidus de l'autoroute 1	157
Figure 6.10: Illustration des résidus de l'autoroute 2	157
Figure 6.11 : Espace no man's land étendu, catégorie 1 Situés dans les lotissements Ouest de la ville (Auteur, 2016).....	158
Figure 6.12 : Vaste espace au Nord de la ville (Auteur, 2016)	159
Figure 6.13 : Espace no man's land étendus, catégorie 1(Auteur, 2016).....	159
Figure 6.14: Espace no man's land situé au nord du noyau historique d'El Khroub	160
Figure 6.15 : Espaces de grande superficie : lotissements Ouest de la ville	160
Figure 6.16 : Formes des cours résidentielles définies par le type d'agencement des constructions (Traitement de l'auteur).	161
Figure 6.17 : Espace no man's lands (cour urbaine) au sein de la cité 1039 logements (lot N° 15) (Auteur, 2016).....	162
Figure 6.18 : Espace no man's lands (cours urbaine) au sein de la cité des 1013logements (lot N° 17) (Auteur, 2016).	162
Figure 6.19 : Cité des 900 logements ; espace no man's land où s'entremêlent pratiques urbaines et autres rurales (Auteur, 2014).....	163
Figure 6.20 : Terrain en pente, en état brut cité 1039 des logements.....	163
Figure 6.21 : Cité des 1600 logements ; Espace aménagé et structuré mais qui pose la problématique de son fonctionnement. (Auteur, 2014).....	164
Figure 6.22: Pied d'un immeuble, situé à l'arrière des habitations. Cité des 1600 logements (Auteur, 2014)	164

Figure 6.23 : Schéma illustrant la configuration spatiale des espaces de proximité non occupés Traitement de l'auteur.....	165
Figure 6.24:Pied d'immeuble. Cité des 1200 logements. (Auteur, 2014).....	165
Figure 6.25: Espace no man's land transformé à un lieu de stationnement illégal.	165
Figure 6.26 : Répartition et classification des espaces étendus.....	166
Figure 6.27 : Répartition et classification des espaces no man's lands grands.....	167
Figure 6.28 : Répartition et classification des espace no man's lands moyens.	168
Figure 6.29 : Répartition et classification des petits lots no man's lands.....	169
Figure 7.1:No man's land à la périphérie Est de la cité des 900 logts. (Auteur, 2014).....	173
Figure 7.2 : Espace no man's land devenu une décharge en plein air (l'entrée sud d'El khroub, cité des 900 logements) (Auteur, 2014)	174
Figure 7.3 : Lot de terrain accidenté qui met en péril le fonctionnement des cités.....	174
Figure 7.4 : Espace délaissé non entretenu. (Auteur, 2014).....	175
Figure 7.5: Terrain détrempe qui rend difficile le déplacement des habitants	175
Figure 7.6 : Population des zones enquêtées	176
Figure 7.7 : Répartition de la population enquêtée selon l'âge et le genre.....	177
Figure 7.8 : Niveau d'instruction de la population enquêtée (Traitement de l'auteur)	178
Figure 7.9 : Utilisateurs des pieds d'immeubles. Traitement de l'auteur.....	179
Figure 7.10 : Utilisateurs des cours urbaines (Traitement de l'auteur)	180
Figure 7.11: La part de la circulation dans les pratiques de l'espace no man's land	180
Figure 7.12 : Pratiques de l'espace no man's lands (espace de proximité) à El khroub ...	181
Figure 7.13 : Espace aménagé par les habitants de la cité des 300 logements.....	183
Figure 7.14 : Espace utilisé comme une extension commerciale et pour le stationnement des véhicules (Auteur, 2015).....	184
Figure 7.15 : Enfants jouent dans la cour urbaine de leurs immeubles (Auteur, 2015)	184
Figure 7.16 : Espace no man's land envahi par des parkings illégaux, Cité des 1013 logements (Auteur, 2015).....	185
Figure 7.17 : Kiosque à usage commercial installé dans un espace no man's. Cité des 900 logements (Auteur, 2015).....	186
Figure 7.18 : Perception des zones enquêtées	187
Figure 7.19 : Justification des insatisfactions des habitants de l'état de leur cité.	188
Figure 7.20 : Degré de satisfaction de l'état des espaces extérieurs.....	188
Figure 7.21 : Besoins des habitants (caractère de l'espace demandé) Traitement de l'auteur	189
Figure 7.22 : Typologie des espaces demandés par les habitants des zones enquêtées. ...	190
Figure 7.23 : Raisons de la privatisation des espaces no man's lands (pieds des immeubles) Traitement e l'auteur	191
Figure 7.24 : Les besoin de créer des espaces pour les femmes (Traitement de l'auteur) 195	
Figure 7.25 : La faisabilité de la présence de la femme en dehors de son domicile.	195
Figure 8.1: Présentation sommaire des dysfonctionnements des espaces no mans land... 200	
Figure 8.2 : Localisation des certains espace no man's lands dans la zone commerciale de la cité des 1600 logements. Photo satellitaire +traitement de l'auteur	205
Figure 8.3 : Vues d'ensemble de la grande bibliothèque du Québec	207
Figure 8.4 :Le passage historique et artistique du jardin.....	207

Figure 8.5 : Parc de Saint léonard à Liège (Denef, J., 2011).....	211
Figure 8.6 : Jardin partagé, L’îlot d’Amaranthes(Emmanuel Louisgrand, 2018)	216
Figure 8.7 : Jardin partagé des Oursons, Paris(Association du jardin des Oursons, 2016)216	
Figure 8.8 : Taux de participation des habitants dans les opérations de gestion de leurs quartiers Traitement de l’auteur	217
Figure 8.9 : Illustrations des espaces polyvalents construits sur la dalle libérée en dessus des garages (Auteur, 2016).....	221
Figure 8.10 : Locaux commerciaux transformés à des garages pour les habitants.	221
Figure 8.11: Echelles et stratégies d’intervention	222

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1.1 : L'origine de la pensée urbanistique moderne via les travaux des utopistes..	16
Tableau 1.2 : Les quatre fonctions de la ville moderne.....	19
Tableau 1.3: Conjoncture d'émergence de l'espace no man's land	34
Tableau 2.1: Les différentes approches d'évaluation de la cohérence urbaine	53
Tableau 2.2 : Indicateurs d'évaluation de la qualité urbaine	56
Tableau 2.3 : Dimensions et indicateurs d'évaluation de la qualité de vie (présentation de deux approches).....	59
Tableau 4.1: Critères d'analyse des caractéristiques de l'espace no man's land	89
Tableau 4.2 : Critères d'évaluation de la qualité urbaine	90
Tableau 4.3 : Critères de classification de l'espace no man's land	91
Tableau 4.4 : Critères d'analyse des usagers de l'espace no man's land	92
Tableau 4.5 : Présentation de la grille d'analyse	98
Tableau 4.6 : L'origine de la population installée à El khroub	103
Tableau 4.7 : Les quartiers de la ville d'El khroub	104
Tableau 4.8 : Données statistiques des quartiers d'EL Khroub:.....	105
Tableau 5.1 : Projets réalisés durant la période 1977-1987.....	119
Tableau 5.2 : Projets réalisés durant la période 1987 à 2000	122
Tableau 5.3 : Lotissements réalisés durant la période 1987 à 2000.	123
Tableau 5.4 : les secteurs d'urbanisation dégagés par le PDAU du groupement de Constantine	126
Tableau 5.5 : Aspect morphologique des espaces no man's lands.....	133
Tableau 5.6: Aménagement des espaces no man's lands	136
Tableau 5.7: Aspect fonctionnel des espaces no man's lands	137
Tableau 5.8 : Aspect visuel des espaces no man's lands.....	138
Tableau 6.1 : Taux de concentration des espaces no man's land dans les ZHUN d'El khroub.....	149
Tableau 6.2 : Surfaces des vastes espaces no man's land à El khroub.....	149
Tableau 6.3: Superficies des espaces no man's lands grands.....	153
Tableau 7.1: Caractéristiques des zones concernées par l'enquête socio spatiale.....	175
Tableau 7.3 : Structure d'âge et du sexe de la ville d'El khroub.....	177
Tableau 8.1: Mécanismes d'insertion des équipements structurants.....	206
Tableau 8.2 : Stratégie de vide connecté	208
Tableau 8.3 : Mécanisme d'insertion d'un espace vert : le parc Saint Léonard à Liège...	210
Tableau 8.4 : Intervenir sur les espaces publics : mécanismes et mise en valeur	212
Tableau 8.5 : Mécanismes et enjeux de la résidentialisation des espaces no man's land .	215
Tableau 8.6 : Mécanismes de participation : tableau de synthèse.	219

LISTE DES ACRONYMES

ANAT	Agence Nationale d'Aménagement du Territoire.
APC	Assemblée populaire communale.
CADAT	Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire.
CENS	Conseil National Economique et Social.
CES	Coefficient d'emprise au sol.
CIA	Compagne Immobilière Algérienne.
CIAM	Congrès internationaux d'architecture moderne.
CNEP	Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.
CNERU	Centre National d'Etudes et de Recherches Appliquées en Urbanisme
CNL	Caisse Nationale du Logement.
COS	Coefficient d'occupation des sols.
DUCH	Direction de l'urbanisme et de la construction et l'Habitat.
Hab	Nombre des habitants.
K	Coefficient d'espace libre.
K1	Coefficient d'espace libre attaché au logement Slb.
K2	Coefficient des voiries tertiaires Svt.
K3	Coefficient des espaces de stationnement Sst.
MHUC	Ministère de l'habitat, d'urbanisme et de construction.
MRU	Ministère de la reconstruction et de l'urbanisme.
N	Différence d'année entre la population d'origine P_0 et la population estimée.
ONS	Office Nationale des Statistiques
OPGI	Office de Promotion et de Gestion immobilière.
P	Population d'origine
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
POS	Plan d'Occupation de Sol.
PUP	Projet urbain partenarial.
QUEP	Evaluation de la Qualité de l'Espace Urbain.
RDA	République Démocratique Allemande.
RFA	République Fédérale d'Allemagne.
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat.
RN	Route Nationale.
SB	Surface Bâtie
SI	Surface libre rattaché au logement.
Sst	Surface de stationnement.
SP	Surface des plancher total.
Svt	Surface de voirie tertiaire.
TMOT	Taux de motorisation.
T.O.L	Taux d'Occupation par Logement.
ZI	Zone Industrielle
ZHUN	Zone d'Habitat Urbain Nouvelle.
ZUP	Zone à Urbaniser en Priorité.



GUECHIRI Rokia

**LES NO MAN'S LANDS URBAINS :
UNE OPPORTUNITE POUR DES INTERVENTIONS URBAINES
Cas de la ville d'El Khroub**

Thèse présentée en vue de l'obtention du diplôme de doctorat LMD

RESUME

Notre thèse porte sur le phénomène des no man's land urbains désignant toutes formes d'espaces, inutile, et inoccupés. Ce phénomène est observé sur plusieurs échelles urbaines dans les Zones d'habitat urbain nouveau (ZHUN) à travers la ville d'El Khroub appartenant à l'aire urbaine de la ville de Constantine située à l'Est de l'Algérie.

Les objectifs de cette recherche sont d'examiner ce phénomène à multiple dimensions, et de comprendre les dynamiques et les facteurs de son émergence de par les politiques urbaines conjoncturelles. Ce travail s'intéresse aussi à questionner leurs typologies, les pratiques et les modalités de son appropriations en nous basant sur plusieurs approches, méthodes et outils. L'approche théorique et les analyses conceptuelle, historique et typologique constituent le socle de l'étude. La méthode d'enquête intègre la participation des citoyens via les techniques de l'observation nécessitant l'élaboration d'une grille d'analyse et d'un tableau de bord, ainsi qu'un questionnaire.

Les résultats révèlent que les espaces no man's lands urbains sont des assiettes foncières non affectés exprimant une consommation irrationnelle du foncier, ils occupent **33%** de la superficie de ville d'El khroub suites aux politiques urbaines successives et conjoncturelles se souciant prioritairement du relogement. Ce no man's land urbain produit et diffusé par la ville moderne et plus particulièrement par les ZHUN, est induit par des impératifs techniques nés de la nécessité de libérer les espaces en assurant à chaque logement son quota d'air, de soleil et d'espace de verdure. Impératifs érigés en règles intransigeantes de l'urbanisme moderne consacrés par la charte d'Athènes.

S'ils posent aujourd'hui des problèmes d'espaces urbains non cohérents dans leurs occupations spatiales et pratiques sociales, ils sont aussi à potentialités et une opportunité à saisir en termes d'assiettes foncières dans les éventuelles interventions en intégrant la participation des habitants en réponse au contexte actuelle du développement durable. Cette recherche se voudrait une démonstration de cette double facette qui pourrait servir aux différentes interventions urbaines repensant la ville à travers ses espaces no man's land toutes échelles confondues.

Mots clés : El khroub, Intervention urbaine ; No man's land urbain, Participation urbaine, Zones d'habitat urbain nouveau (ZHUN)



GUECHIRI Rokia

**THE URBAN NO MAN'S LANDS:
AN OPPORTUNITY FOR URBAN INTERVENTION
Case of El Khroub city**

Thesis presented to obtaining the doctoral diploma-LMD-

ABSTRACT

Our object of study concerns the phenomenon of urban no man's land spaces designating all forms of spaces, uninhabited, and unoccupied. This phenomenon is observed on several urban scales in the New Urban Habitat Zones (ZHUN) through the city of El Khroub belonging to the urban area of the city of Constantine located in eastern of Algeria.

The aims of this research are to examine this phenomenon with multiple dimensions, and to understand the dynamics and the factors of his emergence in the cities by the conjuncture's urban policies. This thesis is also interested in questioning their typologies, the practices and the modalities of his appropriation based on several approaches' methods and tools. The theoretical approach and the conceptual, historical and typological analyzes constitute the basis of the study. The survey method integrates the participation of citizens via the technique of observation requiring the development of an analysis grid and a dash board, as well as a questionnaire.

The results reveal that the urban no man's lands are unallocated land bases expressing an irrational consumption of land, they occupy **33%** of the area of El khroub city; follow-up to successive and cyclical urban policies focusing primarily on re-housing. This urban no man's land produced and disseminated by the modern city, particularly by the New Urban Habitat Zones (ZHUN) is induced by technical imperatives born of the need to free up spaces by ensuring each dwelling to have its quota of air, sun and green space. Imperatives erected into intransigent rules of modern town planning enshrined in 'the charter of Athens.

If today they pose problems of non-coherent urban spaces in their spatial occupations and social practices, they also have potential and an opportunity to be seized in terms of land bases in urban requalification operations by integrating the participation of inhabitants in response to the current conjuncture of sustainable development. This research would like to be a demonstration of this double facet which could be used for the various urban interventions rethinking the city through its no man's land spaces on all scales.

Keywords: El khroub, Urban intervention, Urban no man's land, Urban participation, New Urban Housing Zones (ZHUN)

قشيري رقية
الأماكن الشاغرة: فرصة للتدخل في المناطق الحضرية
مدينة الخروب
رسالة مقدمة بهدف الحصول على شهادة دكتوراه ل م د

ملخص

تتمحور دراستي حول ظاهرة المساحات الحضرية الشاغرة والتي تشمل جميع أشكال المساحات الشاغرة الغير مؤهولة الحضرية المتبقية والغير مستغلة. يلاحظ انتشار هذه الأماكن في عدة مستويات حضرية وبالأخص في المناطق العمرانية الجديدة. وقد تمت دراسة هذه الظاهرة في مدينة الخروب التي تنتمي إلى المنطقة الحضرية لمدينة قسنطينة في الجزائر. تتمثل أهداف هذا البحث في دراسة هذه الظاهرة المتعددة الأبعاد وفهم ديناميكيات وعوامل نشأتها وذلك من خلال سياسات حضرية ظرفية. يهتم هذا العمل أيضا بالتساؤل عن أنواع هذه الأماكن و أنماط استغلالها استنادا إلى عدة نهج وأساليب وأدوات. ويشكل المنهج النظري وتحليل المفاهيم بالإضافة إلى الدراسة التاريخية والنمطية أساس الدراسة. وتدمج طريقة الاستقصاء مشاركة المواطنين من خلال تقنيات المراقبة الفردية التي تتطلب تطوير شبكة تحليل ولوحة عمل. فضلا عن

هذه المساحات الشاغرة أو بالأحرى الأماكن الغير مستغلة التي أصبحت تشكل اليوم أكثر من 33 بالمائة من أراضي مدينة الخروب تعتبر احد أهم مظاهر بل و نتائج التنظيم الجديد للمدينة المعاصرة بصفة عامة و للمناطق الحضرية الجديدة بصفة خاصة. و قد تم ظهور هذا النوع من الأماكن كتطبيق لمبادئ تقنية جاءت نتيجة الحاجة الملحة من اجل ضمان المساحة الأزيمة لتوفير كل من الهواء و الإضاءة اللازمة لكل مسكن. مبادئ و قوانين كرسست من طرف دستور أئينا. إذا اعتبرت فعلا هذه الأماكن المصدر الرئيسي للعديد من المشاكل العمرانية فوجودها يعتبر فرصة حقيقة تفتح عدة مجالات لإعادة التأهيل الحضري من خلال دمج مشاركة السكان استجابة للوضع الحالي للتنمية المستدامة. هذا العمل يسعى لتوضيح هذه الصورة المزدوجة لهذه الأماكن

الكلمات المفتاحية المساحات الشاغرة. التدخل الحضري. مناطق الإسكان الحضري الجديدة. مشاركة السكان. الخروب

INTRODUCTION GENERALE

L'avènement de la charte d'Athènes qui a consacré l'urbanisme moderne, a eu fait suite au désordre urbain qui a caractérisé les villes industrielles européennes. Des villes qui « *ne répondent plus à leur destinée qui serait de satisfaire aux besoins primordiaux biologiques et psychologiques de leur population présentant une image de chaos* » (Le Corbusier, 1957). Pour pallier l'ensemble des maux urbains de la ville, et proposer une organisation, nouvelle, originale et indépendante des modèles traditionnels, une grille de l'urbanisme moderne a été élaborée. Les questions de l'hygiène et du confort urbains étaient au cœur de la grille. Un quota de soleil et d'air par jour a été défini et rendu possible par une nouvelle trame urbaine articulée autour des zones. Selon cette vision moderne, la ville est une somme de zones séparées reprenant les fonctions urbaines fondamentales : travailler, se recréer, se déplacer et habiter. Ainsi cette ville de zones est née au lendemain de la seconde Guerre mondiale, et a concrétisé une forte rupture avec le passé.

Au sortir de cette guerre, « *tout est organisé, tout est clarifié : des usines s'élèvent, rien n'est plus ce qu'il était avant la guerre* » (Fishman, R., 1979). Durant cette période, il apparaît clairement que ce sont les effets cumulés des destructions, de l'exode rural et du baby-boom qui justifient ce choix imposé, et exerçant une forte pression sur les architectes pour qu'ils adoptent en urgence le projet. Face à cette situation de crise et un état d'inconfort extrême, le modèle des grands ensembles a permis d'atténuer l'aggravation des difficultés et « *représentait donc l'accès au confort matériel et l'accès à l'intimité* » (Tomas, Bonilla, 2003) du plus grand nombre.

La nouveauté radicale des projets initiés ne se résumait pas à la forme, il s'agissait d'un nouveau mode de vie qui s'imposait et qui représentait une nouvelle culture et une conception moderne du logis, radicalement distincte des traditionnelles. La diffusion du modèle à travers la majorité des pays du monde a entraîné une expansion spatiale sans précédent. Les aires urbaines se sont étendues rapidement sur des zones périphériques et rurales qui sont devenues très rapidement des villes dortoirs. Trente d'années d'application du modèle, ou un peu plus dans quelque pays, suffirent pour en éprouver les déficits : appauvrissement architectural, perte d'identités et de repères, fragmentation spatiale et sociale, et surtout une incohérence territoriale qui s'illustre par l'apparition de superficies importantes non aménagées et délaissées qui posent dès leur conception la problématique de leur avenir. A ce propos, le Corbusier disait « *les vides immenses que je créais dans cette ville imaginaire, dominés par un ciel répandu partout, j'avais une grande angoisse*

qu'ils fussent morts, que l'ennui n'y régnât, que la panique ne saisît ses habitants » (Ostovetzki, 1983).

Les effets désastreux de l'étalement incontrôlé des villes sont à l'origine de l'émergence d'une véritable conscience environnementale qui tire la sonnette d'alarme sur la capacité des villes de répondre à ses futurs besoins, d'où il apparaît nécessaire de revoir ses processus d'évolution. L'espace *no man's land* est l'un des composants fondamentaux de l'urbanisme moderne qui s'est transformé rapidement en un résidu urbain et une des anomalies de la ville d'aujourd'hui. Cet espace, en dépit de cette image négative longtemps véhiculée, offre la possibilité d'instaurer un processus de fabrication interne.

Au début des années 70, devant la crise alarmante du logement qui sévissait en Algérie après son indépendance, les autorités ont opté pour le même modèle des grands ensembles qui subissait durant cette période de vives critiques dans les pays d'origine car il était apparu inapte à répondre qualitativement aux besoins des habitants. A travers tout le territoire algérien, plus de 250 ZHUN, ont été réparties sur 100 agglomérations et représentent une capacité d'accueil de plus de 650 000 logements qui ont consommé plus de 23 000 hectares (CNES, 1998). Actuellement, ces zones ont montré les mêmes faiblesses et contraintes d'évolution que le modèle des grands ensembles étrangers. L'espace *no man's land* qui règne dans les ZHUN et qui occupe dans certains cas plus de 75% de l'assiette foncière de la parcelle est la conséquence directe de la densité très faible du bâti, qui n'a pas dépassé, dans la majorité des cas, les 30 logements à l'hectare et qui peut contribuer aussi à la survie de nos villes. Un tel espace flexible, en attente d'une prise de conscience, pourrait jouer un rôle fondamental dans les opérations de requalification porteuses d'espoir pour les populations.

-Liminaire : le *no man's land*, une réalité et un concept

Cette expression anglaise qui signifie terre d'aucun homme est utilisée pendant la première guerre mondiale pour désigner des zones de conflit armé. *No man's land* peut signifier une zone géographique créée pour des raisons de sécurité et occupée par des armées (Dictionnaire Larousse). Elle est appelée dans ce cas zone démilitarisée. C'est le cas du terrain situé précédemment entre la République Démocratique Allemande (RDA), et la République Fédérale d'Allemagne (RFA) **Todesstreifen** ; terrain entre les deux murs de Berlin, recouvert de sable et éclairé par des projecteurs pour empêcher et contrôler les déplacements entre Berlin-Est et Berlin -Ouest, cette zone sans propriétaire, étant un terrain non réclamé et inhabité.

C'est aussi une anomalie, une zone ambiguë ou indéterminée, un terrain sans fonctionnement, application ou statut juridique particulier (Cambridge dictionary). Comme elle peut être une zone non contrôlée située entre deux pays ou deux armées (Oxford Advanced Learner's), ou une zone inoccupée comprise entre les premières lignes de belligérants.

Selon l'office québécois de la langue française, l'origine de cette expression remonte à la période médiévale. Elle désignait les vagues zones d'exécution situées au nord de l'enceinte de Londres. Par extension, ce terme est utilisé aujourd'hui pour désigner les terrains inhabités. Il peut désigner toute zone inoccupée, inappropriée et qui porte l'ambiguïté en termes d'usage ou de statut. Selon l'office québécois de la langue française, nombreux sont les termes équivalents qui peuvent désigner no man's land, et cela selon le contexte : zone frontière ; zone neutre ; zone d'incertitude zone de vulnérabilité, zone inexplorée. il désigne aussi un terrain abandonné, inhabité, inoccupé, inexploité ou vide.

Le no man's lands' prend aussi la connotation d'espace résidentiel. La terminologie utilisée pour désigner cet espace varie selon l'idéologie et le contexte théorique et historique des auteurs. Dans ce sens, nous trouvons plusieurs attributs, de termes et d'expressions tels que ; espace intermédiaire ou encore espace extérieur.

Espace intermédiaire est une notion qui apparaît avant la diffusion du modèle des grands ensembles. Au début, ce type d'espace est considéré comme le prolongement du logis, jusqu'au développement de la notion d'intermédiaire. Celle-ci est liée à l'idée de séparer l'espace privé de l'espace public, et l'espace du logement de l'espace commun. En effet, pour concrétiser cet idéal, les modernistes ont conçu de vastes espaces entre le logement et la rue.

Quant à l'expression d'espace extérieur, elle est définie selon la situation de l'espace par rapport aux bâtis. J.P. Muret par exemple, dans le livre espace extérieur urbain, a défini l'espace extérieur non plus comme un espace d'accompagnement destiné à parfaire la finition d'un immeuble, mais comme « *un lieu de cohérence, de rencontre, c'est l'espace des représentations dans leurs sens le plus global...il donne à vivre, il donne à voir* » (Muret, 1997).

Toutes ces expressions peuvent représenter l'espace no man's land, objet de cette étude. Cependant, l'espace no man's land, est considéré comme un phénomène urbain multiple. Il prend plusieurs formes et s'étend sur des superficies diverses, de quelques mètres carrés jusqu'à plusieurs hectares. Il se trouve à différentes échelles dans la ville, au sein des zones d'habitation, inter-quartier et à la marge de la ville en se concentrant dans les zones

d'habitat collectif. La faible densité du bâti/ emprise au sol et la nécessité de libérer le sol, surtout pour des raisons hygiéniques sont à l'origine et de l'émergence de 'l'espace no man's land'.

- ***No man's land urbain, pour quoi cette expression ?***

No man's land urbain est une expression globale qui ne dispose d'aucune restriction ni de limite. Cette expression peut se généraliser pour englober toutes les formes des espaces **inutiles** de la ville, comme elle peut réunir l'ensemble des qualifications, le plus souvent, utilisées pour désigner ce type d'espace. C'est le cas de certaines qualifications ou expressions telles que (abandonné, délaissé, vide, résiduel, interstitiel...) qui possèdent des définitions claires et bien précises et surtout limitées. (**Annexe A**)

En somme, l'espace no man's land se définit par rapport aux critères suivants :

- Caractère : non bâti.
- Statut : appartenance non connue (domaine public ou commun).
- Etat : inutilisé ou exploité de manière illégale.

Pour bien expliquer ce que signifie cette expression dans le présent travail, il apparaît pertinent de résumer les différentes formes de l'espace no man's land :

- Soit les espaces vides inutilisés : tout type d'espace non bâti inoccupé ou occupé d'une manière provisoire ou qui fonctionne mal sans inclure les espaces privés.

Le cas des espaces inter quartier, ou les espaces publics délaissés (jardin public, stade, maticos...)

- Soit les espaces libres non appropriés ou appropriés d'une manière illégale. Cela concerne les espaces laissés libres à proximité des habitations (espaces de proximité, intermédiaires, extérieurs ...). Ce sont des espaces conçus pour répondre aux besoins élémentaires des habitants (espaces de repos, de récréation, de verdure...) : Le cas des aires de jeux délaissés, non aménagés ou détruits, les espaces verts laissés sans soins.

- Soit, les espaces résiduels non affectés, ce qui reste après l'implantation du bâti et qui n'ont pas une affectation précise : cas des résidus des équipements, des infrastructures, des zones non aedificandi.

En somme, la définition du « no man's land » urbain telle qu'elle sera retenue dans le présent travail, est l'espace non bâti, inutilisé, inoccupé, partiellement ou provisoirement occupé, situé dans un domaine public urbain ou périurbain. Son appropriation intervient souvent d'une manière qui n'est pas définitive pour répondre à des usages sociaux temporels ou par défaut.

Problématique

Constantine, capitale de l'Est algérien, est l'une des plus anciennes et plus grandes villes algériennes. Connue pour son histoire, son patrimoine, et surtout pour son site extraordinaire qui a façonné une image urbaine tout aussi exceptionnelle. Cette ville a connu une situation de saturation liée au mouvement d'exode rural et du boom démographique qui a caractérisé l'Algérie indépendante. Dans une situation pareille, les interventions se sont faites dans l'urgence, d'où l'occupation des sites limitrophes qui constituent la première zone où la ville s'est étalée. Enfin, une très forte concentration a submergé très rapidement les capacités foncières de la ville et suscité une véritable crise à la fois urbaine et sociale.

Afin de résoudre les différents dysfonctionnements qu'a connus la ville de Constantine, les responsables ont procédé à une politique de reports du surplus de sa population. A la fin des années 70, le premier report, à la faveur de cette politique, a été effectué sur trois sites situés à 15 et 20 kilomètres de Constantine, et c'est El Khroub, la deuxième ville dans sa couronne limitrophe, qui a été choisie, essentiellement pour sa topographie relativement plate et sa localisation sur le carrefour des voies nord-sud et est-ouest. EL Khroub ainsi a bénéficié d'un important programme de logements ; plus de 5000 logements (la moitié du programme quadriennal) ont été construits à El Khroub, ce qui a entraîné une urbanisation extrêmement accélérée et massive et une transformation radicale de la ville. D'un noyau villageois hérité de la colonisation, avec une superficie qui ne dépassait pas les 12 ha en 1962, elle est devenue aujourd'hui une ville moyenne de plus de 777 ha. Cette croissance urbaine a surtout été le fait du logement collectif consommateur de grandes assiettes foncières, implanté le plus souvent selon la disponibilité des terrains en suivant un système de collage des ensembles d'habitations dispersées.

Les réalisations de cette époque se sont avérées problématiques du fait des dysfonctionnements de différents ordres : absence d'équipement d'accompagnement, incohérence urbaine, absence d'aménagements dans les cités nouvellement construites, très vite, EL Khroub a consommé l'ensemble de ses assiettes foncières. A cela s'ajoute le choix de l'assiette de l'extension qui a engendré une ville en deux entités. Ainsi la ville d'EL Khroub est devenue une assiette cadrée par des limites urbanistiques qui sont : la ligne de chemin de fer à l'ouest, la zone industrielle tarif au sud, les terres irriguées d'important rendement agricole au nord et la déviation qui scinde l'agglomération en deux entités. Cette politique de report a été une fois de plus utilisée pour permettre d'implanter le trop-plein démographique dans la nouvelle ville programmée d'Ain Abid.

Aujourd'hui, la ville d'EL Khroub présente une dualité spatiale : celle du bas (ancien noyau et étalement) et du haut, principalement articulée autour de la nouvelle ville Massinissa. Cette dualité, née d'abord de la séparation opérée par la route nationale n°3, est également le fait de la topographie qui surélève la partie nouvelle et en fait une sorte de ville piémont. Cette dualité pose des difficultés dans le fonctionnement urbain de la ville qui se devrait unitaire et cohérente. L'urbanisation adoptée pour répondre à cet impératif de trop plein démographique a puisé dans le modèle produit de l'urbanisme (Charte d'Athènes) dont les espaces no man's lands constituent une composante problématique dans le fonctionnement urbain.

Ainsi, EL Khroub est une ville qui souffre actuellement d'une occupation irrationnelle de l'espace manifestée par l'existence de superficies importantes non aménagées. Celles-ci représentent plus de 33% de la surface totale de la ville. Cependant ce ratio est différencié selon les quartiers, il peut atteindre les 70%. Ces espaces non aménagés sont appropriés par les habitants de façon spontanée, ils correspondent à leurs besoins sans tenir compte des fonctions affectées dans les programmes fonctionnels initiaux de la ville.

Vue la superficie importante qu'il occupe, son contact avec les différents composants de la ville (rues, habitations, équipement...), l'espace no man's land est un composant précieux pour la ville et représente de grands enjeux de requalification. C'est le constat de départ de cette recherche qui propose une démarche qui prennent les espaces no man's lands de la ville comme atout et non plus comme problème.

Dans ce sens la question qui sous-tend ce travail est celle liée aux **mécanismes et stratégies d'intervention**. Cette question urbaine nous interpelle sur sa genèse. L'interrogation de l'histoire de l'urbanisme moderne, producteur de ces espaces, nous permet de les saisir dans sa logique productrice pour esquisser des alternatives urbaines réelles. Il s'agit également de comprendre les dynamiques et les facteurs d'émergence de l'espace no man's land dans les villes algériennes. Ce travail s'intéresse aussi à questionner leurs typologies, les pratiques et les modalités d'appropriations qu'ont en faites les habitants à qui s'offre un espace non aménagé et porteur de réelles alternatives à leurs attentes en termes de consommation d'espace et d'affectation à des besoins maintes fois exprimés. Dans ce sens, vient à l'esprit une série de questions :

- Quels sont les facteurs qui ont contribué à l'émergence de ces espaces ?
- Comment la politique de la ville contribue-t-elle à la genèse de ce type d'espace en Algérie ? et quel est l'impact de la mise en œuvre de cette politique sur la qualité de l'espace ?

- Comment ont –ils évolué dans le temps ?
- Y a-t-il un rapport entre la qualité de l'espace et la qualité urbaine ?
- Comment décrire leurs caractéristiques et quels sont les critères de classement ?

Générateur de dysfonctionnement urbain et d'occupation irrationnelle de l'emprise urbaine, l'espace no man's land pourrait être porteur de potentialités pour requalifier la ville et renverser cette image négative longtemps véhiculée, il constitue une alternative porteuse à un réaménagement urbain plus fonctionnel et plus cohérent.

-Question Principale

A partir d'une observation non participante, comme angle d'attaque du sujet, notre question centrale se précise ainsi :

- Partant de la genèse des espaces no man's land jusqu'à la réalité urbaine les étalant dans la ville, *quelles sont les potentialités que pourraient offrir ces espaces dans les futures opérations de requalification urbaine dans la ville d'EL Khroub et comment ?*

-Objectifs de recherche

Ce travail s'attache à retracer le mouvement génésique des espaces no man's land, à les cerner dans leurs problématiques urbaines et à démontrer leurs potentialités, leurs positions d'instrument dans une opération de requalification urbaine. Pour cela, nous cherchons à :

- Apporter un éclairage sur l'origine et l'importance du phénomène,
- Comprendre le phénomène dans ses dimensions spatiale et sociale via une étude typologique et de classification, et à travers les représentations des habitants,
- Mettre en exergue les différents aspects négatifs engendrés par sa diffusion et par son appropriation anarchique,
- Esquisser des pistes d'intervention qui tendent à valoriser les espaces no man's land.

Pour révéler l'intérêt de la valorisation de ces espaces et leur rôle majeur dans nos modes de vie, cette thèse nous amène à nous interroger plus précisément sur les mécanismes à mettre en place, tant du point de vue des pratiques sociales que de celui d'une cohérence urbaine dans laquelle l'impératif écologique aurait sa place.

-Hypothèses

L'**hypothèse principale de cette recherche** est formulée en nous appuyant sur la relation cause à effet. Ce point dans ce travail est crucial car, bien souvent, c'est la compréhension des causes et surtout les dynamiques de formation d'un phénomène qui oriente les mécanismes et les stratégies d'intervention.

Dans ce sens, nous testons l'hypothèse suivante :

- *La formation de l'espace no man's land dans la ville d'EL Khroub serait amplifiée par des mécanismes d'interventions urbaines conjoncturelles en l'absence de la participation des habitants.*

Cela nous amène vers deux sous- hypothèses :

- 1- *Les politiques urbaines occupées prioritairement par le relogement, auraient contribuées à l'émergence de superficies importantes des espaces no man's lands.*

Le modèle des ZHUN comme celui des grands ensembles sont nés dans un contexte économique et social très fragile. La priorité a donc été donnée à la fourniture de logements pour satisfaire les besoins quantitatifs de la population, en suivant les mêmes idéaux des modernistes qui favorisent l'objet architectural, alors que l'aménagement de l'extérieur est relégué au second plan ou bien mis à l'écart lors de la réalisation de la majorité des projets de logements.

Après plus de deux décennies d'application de ce modèle en Algérie et pour notre cas à El khroub, certaines ZHUN ont connu des projets de récupération des poches dites vides de la ville et des opérations d'amélioration urbaine, il s'agit des interventions sur les no man's land urbains en leur affectant des fonctions précises, des projets qui n'ont pas suscité de grands changements dans la réalité des espaces no man's lands, ce qui nous amène à proposer une deuxième hypothèse :

- 2- *Dans l'opération de la requalification urbaine de la ville d'El Khroub, les espaces no man's lands seraient une opportunité à investir en intégrant la participation des habitants.*

Selon cette hypothèse, l'abandon, ou dans beaucoup de cas constatés l'exploitation anarchique des espaces de la ville, se justifie en partie par l'incapacité des habitants à bien s'intégrer dans un environnement complètement différent. Un environnement construit par l'Etat seul, qui a cherché à répondre certes à des besoins quantitatifs, en négligeant toutes les autres considérations.

-Les concepts tirés des hypothèses

Les concepts clés avec lesquels nous avons formulé l'hypothèse principale ainsi que les sous hypothèses sont soulignés comme suit :espace no man's land ;politique urbaine ; et mécanisme d'intervention urbaine (ce concept contient les concepts) requalification urbaine, participation des habitants et relogement.

Méthodologie

-Choix du terrain d'investigation : la ville d'El Khroub

La ville d'El Khroub, le centre périphérique qui a constitué durant les années 70 une réponse objective à la problématique de Constantine, est devenue aujourd'hui le deuxième pôle d'urbanisation et l'une des plus importantes villes de la région. Par sa richesse humaine (près de 200 000 habitants) et le réseau des nouveaux équipements récemment installés, elle joue un rôle de plus en plus important. Ainsi, EL Khroub est l'une des villes où le phénomène des espaces no man's lands a commencé à prendre une ampleur démesurée depuis l'installation de ses ZHUN.

En effet, elle a réceptionné plus de la moitié des projets de logements à la faveur de la politique du report des surplus de la population constantinoise, et elle a connu la réalisation de plus de 5000 logements dans les premières ZHUN. Ce qui a entraîné de grandes mutations spatiales et sociales qui pèsent sur les différentes structures de la ville.

Tout d'abord, cet objet d'étude nous intéresse en tant qu'habitant, les espaces no man's land font partie de notre quotidien, nous les côtoyons chaque jour. Si nous pouvons parler des raisons qui justifient essentiellement notre choix d'EL Khroub comme terrain de cette étude, c'est dans le fait qu'il y ait **une variété de formes** de l'espace no man's land occupant une **emprise spatiale** qui semble importante au niveau de cette ville.

Enfin, nous notons aussi que la ville d'EL Khroub est caractérisée par son activité commerciale importante. De ce fait, en son sein la vocation des quartiers varie en fonction de leurs situations par rapport à ces structures dont nous pouvons distinguer deux catégories : les quartiers purement résidentiels et ceux à vocation commerciale qui connaissent une forte concentration des équipements administratifs. Ce qui nous permet de traiter le phénomène dans des **contextes variés**.

-Méthodes et outils d'investigations

L'objet d'étude de la présente recherche est élaboré à partir d'une observation d'un phénomène concret, il s'attache à étudier l'interrelation entre l'espace no man's land en tant que composant spatial et la requalification urbaine en tant que mécanisme et stratégie qui va permettre de révéler les capacités latentes de cet espace.

Plusieurs méthodes et outils adéquats à l'étude sont employés dont les analyses conceptuelle et typologique et la méthode de l'enquête via deux techniques (**cf. chapitre IV, p. 93**) ; l'observation (grille d'analyse et tableau de bord), et un questionnaire à choix

multiple (cf. **chapitre IV, p.94**). L'échantillonnage est du type aléatoire stratifié. Les données codées sont traitées à l'aide du logiciel SPSS.

Cependant, **dans une approche conceptuelle et théorique**, la première étape pour l'aboutissement de ce travail consiste à mettre en exergue les définitions des principaux concepts qui ont permis de répertorier les indicateurs nécessaires pour la construction des grilles d'analyse.

La deuxième étape s'inscrit dans deux logiques : la première s'intéresse à l'étude des principales théories architecturales et urbanistiques qui ont favorisé l'apparition des espaces no man's lands.

La deuxième concerne la documentation académique et administrative et celle des instruments d'urbanisme consacrées à l'étude de la politique urbaine en Algérie.

Afin de comprendre le processus de la production urbaine en Algérie, nous avons eu recours à certains spécialistes de la question urbaine ; architectes, aménageurs....

Cette première approche constitue un appui pour notre analyse, elle permet :

- D'identifier les indicateurs et les critères fondamentaux de mesure et d'évaluation des interactions entre l'espace no man's land et le cadre de vie.
- De retracer le processus historique de genèse de l'espace no man's land.
- De comprendre l'impact de la mise en œuvre de la politique urbaine en Algérie sur l'espace et plus particulièrement sur l'émergence de l'espace no man's land en se basant sur deux facteurs : les opérations de relogement et la négligence du rôle des habitants dans le processus de production.

L'étude de terrain et l'exploration du phénomène constitue la deuxième approche d'étude. La réalisation de ce volet nécessite un travail croisé en nous appuyant sur des approches complémentaires.

- Un travail minutieux d'observation des espaces no man's lands
- Une étude typologique et de classification.
- Un travail d'évaluation par critères sera mis en place dans le but de construire une grille d'analyse pour identifier l'impact de la qualité de l'espace no man's land sur la cohérence et la qualité du tissu.
- Une enquête par le questionnaire qui a permis d'aborder la question de l'appropriation de l'espace.

La troisième étape de ce travail, s'attache à explorer les principales **stratégies** et approches **d'intervention** à travers des incursions dans le monde, pour proposer à la fin un essai de

présentation des mécanismes spécifiques d'intervention pour requalifier la ville d'EL Khroub par ses espaces no man's land.

Structure de la thèse

Notre travail est structuré en huit chapitres sous deux grandes parties :

La première partie : *processus génésique de la production de l'espace no man's land*

Trois chapitres d'ordre théorique et diachronique et un chapitre de méthodologie animent la première partie. Il s'agit d'une approche historique, (premier et deuxième chapitre) qui consiste à contextualiser le phénomène des espaces no man's lands en nous basant sur une rétrospective diachronique des événements historiques les plus importants dans la production et la transformation de la ville ; produit de l'urbanisme moderne.

Cette lecture sera complétée par la présentation de la politique algérienne en matière de production urbaine (troisième chapitre), pour explorer à la fin par un chapitre quatrième, la méthodologie suivie, les techniques et les outils employés pour atteindre les objectifs de la présente recherche. La présentation de notre cas d'étude, le cas d'EL Khroub qui connaît un pourcentage élevé d'espaces dits no man's land. Cette lecture de la genèse nous permettra de comprendre la fabrication de ces espaces dans leur contexte afin de saisir les fractures produites portant sur la problématique urbaine aujourd'hui posée.

La deuxième partie : *Les no man's lands à Elkhroub : exploration du phénomène et stratégies d'interventions*

La deuxième partie de ce travail qui englobe également quatre chapitres, se veut une approche descriptive et analytique des espaces no man's lands.

La première approche s'emploie à faire un état des lieux descriptif des no man's land.

La deuxième approche se voudra analytique dans la mesure où elle décrypte les différentes pratiques initiées par les habitants de la ville d'El khroub. Elle étale les inter-agissements de ces espaces sur la qualité et le fonctionnement urbain que ces habitants mettent à mal.

La troisième approche tendra à présenter les espaces no man's land à travers leurs typologies. Ce travail va permettre de les circonscrire dans la diversité qu'ils présentent. Pour couronner le travail, une proposition de certains éléments clés de stratégie d'intervention sera présentée.

Enfin, après une conclusion générale, et une bibliographie englobant les références bibliographiques suivant le modèle Havard, séparément de l'étude, viennent neuf documents annexes qui serviront à compléter le travail sans l'encombrer.

PARTIE 1 : PROCESSUS GENESIQUE DE LA PRODUCTION DE L'ESPACE NO MAN'S LAND

Introduction

Durant le XIX^{ème} siècle, beaucoup de pays ont connu de profondes mutations dans leurs structures spatiales, sociales et économiques. Les villes de ce fait, s'étendaient pour intégrer des zones rurales périphériques devenues rapidement des banlieues. Dès lors, la question posée de manière aiguë, fut celle de l'incapacité des tissus urbains de s'adapter aux nouvelles exigences de l'époque. À ce propos, Le Corbusier a précisé que « *l'espace urbain doit changer d'échelle et que la densification en hauteur va permettre une dé-densification du sol.* » (Le Corbusier, 1923). C'est cette dé-densification qui est à l'origine de l'apparition des superficies importantes devenues aujourd'hui no man's land.

Cette partie proposera, une tentative de définition des concepts liés à notre objet d'étude : l'espace no man's land. Ce qui servira à comprendre, analyser et évaluer le phénomène.

En second lieu, une approche rétrospective sera mise en place. Elle nous aidera à contextualiser l'espace no mans land et nous permettra de remettre la production de ces espaces dans leur contexte historique et les alternatives portées comme solutions aux maux de la ville industrielle. Les nouvelles règles d'urbanisme (charte d'Athènes) dont les espaces non bâtis constituent un élément de composition clé, annoncent une ville qui rompt avec les problèmes d'insalubrité générateurs des célèbres épidémies. Les non man's lands, certes élément de composition urbaine, sont d'abord de réels régulateurs de ventilation et d'ensoleillement.

De ce fait, cette approche s'articule autour de deux thèmes majeurs. Le premier traitera du contexte d'émergence du mouvement moderne, une lecture historique qui dessine le processus de sa genèse, en consacrant la première partie à l'état des villes industrielles et aux solutions proposées par les chercheurs et utopistes des XIX^e et XX^e siècle, et surtout pour présenter les fondements de l'urbanisme moderne et leur diffusion qui a donné naissance à une nouvelle forme urbaine, "les grands ensembles", pour comprendre le processus de formation et de transformation de l'espace no mans land.

Le processus génésique de l'espace no mans land dans son contexte local fera l'objet de la troisième thématique de cette partie. D'où la nécessité d'aborder la question de la politique de la ville en cherchant la conjoncture d'apparition de l'espace no mans land en Algérie.

La quatrième thématique de cette première partie consistera à présenter la méthodologie de travail tout en expliquant les instruments et les outils de recherche mis en place.

Chapitre I : DE L'ESPACE LIBRE A L'ESPACE NO MAN'S LAND : UNE RETROSPECTIVE

Introduction

Les alternatives d'une nouvelle culture de bien-être réunies en 1933 dans la Charte d'Athènes qui s'est appuyée sur des idéologies fonctionnelles et hygiéniques sont apparues suite au désordre urbain des villes industrielles européennes. Des villes qui « *ne répondent plus à leur destinée qui serait de satisfaire aux besoins primordiaux biologiques et psychologiques de leur population présentant une image de chaos* » (Le Corbusier, 1957).

La grille de l'urbanisme proposée par les modernistes du XX^e siècle répond aux analyses critiques de la ville traditionnelle et aux rapports hygiéniques des médecins. « *Les éléments tels que la lumière, l'aire, l'exercice corporel et le repos émergent pour la première fois de manière explicite dans le programme architectural* » (Voets, 2004). La mise en œuvre de ces fondements nécessite selon les précurseurs du mouvement, l'éclatement de l'ancien modèle et l'installation des édifices dans la nature ou, dans un parc de verdure en dégageant de vastes espaces libres, idée de Le Corbusier.

Après la deuxième guerre mondiale, « *le mouvement moderne pose le problème de logement collectif comme projet et mode de vie, d'un confort domestique* » et de produit machinique. (Dufaux, Fourcaut, et al, 2004). La mise en œuvre de cette grille distincte de celle de la ville traditionnelle est poussée par les destructions d'un pourcentage important du parc de logement existant, les mouvements accélérés de l'exode rural et la croissance de la population. En effet, la genèse et l'application du modèle des grands ensembles, héritier de la ville moderne, a absorbé le plus gros de la croissance et représentent l'accès au confort matériel et à l'intimité.

Ce modèle des grands ensembles comporte des espaces d'articulation devenus des espaces no mans land. Appréhender le contexte de diffusion du modèle nous amène à saisir les facteurs de genèse des espaces no man's lands, une des questions qui sous-tend ce travail.

Ce chapitre est une tentative de compréhension de la nouvelle culture urbanistique et de sa mise en œuvre. En premier lieu, l'étude se veut diachronique, en posant tout d'abord la question de son origine, et surtout de son impact urbain. Pour cela, une partie sera consacrée à la situation des villes au XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, aux désordres de la ville industrielle, aux facteurs de l'émergence du mouvement moderne à travers les premières solutions esquissées et la présentations de la grille.

En second lieu, c'est le contexte de mise en œuvre de la grille de l'urbanisme moderne et la conjoncture d'application de modèle des grands ensembles qui feront partie de ce chapitre.

1.1. Hémogénie de l'impératif hygiénique : libérer le sol de la ville moderne

Entre 1750 - 1850 la majorité des pays européens ont été profondément transformés par la révolution industrielle située par Benevolo, (2004) parmi les mutations fondamentales de l'histoire humaine. Selon le même auteur, le XVIII^e siècle constitue une phase de transition et de grandes mutations. Les poussées démographiques et le développement rapide des biens, des services et des produits ont engendré une redistribution de la population. Les paysans sont devenus des ouvriers et venus s'installer près des usines concentrées aux abords des grandes villes. De ce fait, les centres de ces villes et les noyaux historiques sont devenus très rapidement des espaces trop denses, « *on compte jusqu'à mille et même quinze cents habitants à l'hectare* » (Le Corbusier, 1957), le nombre de la population de Londres par exemple qui n'a pas dépassé le million d'habitant à la fin de XVIII^e a atteint (en 1851) le deux million et demi (Benevolo, 2004).

Cette poussée démographique a pour corollaire l'extension spatiale qui a connu des proportions jamais égalées. Celle-ci s'est faite sur deux modes : importante augmentation des taux de densité de l'ancien bâti et la construction de nouvelles cités et quartiers. Construites dans l'urgence pour contenir ces vagues migratoires, ces nouvelles cités et les extensions dans l'ancien bâti ont engendré des maux tant sociaux que spatiaux : profusion d'épidémies dévastatrices, dysfonctions urbains multiples. Une crise de logements, à cela s'ajoute de nouveaux maux sociaux qui annoncent une situation de chaos socio-spatial.

A l'instar de la ville de Paris qui était insalubre (ensoleillement, ventilation et éclairage). Dans ces conditions, avec les problèmes d'assainissement, de l'alimentation en eau potable, l'insalubrité des logements, le manque d'espaces verts, des épidémies de choléra la frappèrent. (Choay, 1965). Cette situation rend insupportable la vie de la population aisée, d'où son exode vers des nouveaux quartiers périphériques. Cependant la périphérie n'est pas réservée qu'aux classes aisées, des cités ouvrières ont été édifiées en occupant les zones limitrophes des usines. Ainsi s'est posée la problématique de la question urbaine. Des penseurs ont épousé la question du siècle et proposé des solutions d'ordre structurel ou formel. De ce fait, l'exploitation des terrains à la périphérie s'est faite de deux manières :

- Habitat à faible densité pour les classes aisées (maisons individuelles avec espace vert).
- Habitat à forte densité sous forme de collectif, en bordure de la rue pour la population la plus modeste. Dans ce cas les ouvriers sont enfermés dans des maisons rudimentaires séparées par des petites cours, ce qui pose des problèmes d'aération.

1.1.1. Les premières solutions urbanistiques : prémices d'une nouvelle assise urbanistique

Les états des villes et les conditions des ouvriers ont incité les chercheurs, les urbanistes, architectes et les médecins hygiénistes à animer des débats sur les conditions de vie dans ces villes. Très vite des médecins établissent un rapport entre la propagation des épidémies et l'insalubrité. Au début les solutions ont été concrétisées par la création de villes nouvelles sous forme de cités industrielles, cités jardins ou cités ouvrières réalisées pour loger les ouvriers et la population modeste nécessaire aux exigences de la production. La préoccupation des chercheurs s'est illustrée par leur désir d'améliorer cette situation chaotique, de contrôler l'essor de la ville par des principes stricts pour une qualité de vie.

Le retour à la nature et sa préservation à l'intérieur des villes dans une optique hygiéniste, ont trouvé un regain d'intérêt pour la majorité de ces utopistes. A ce titre des modèles de projets d'interventions urbaines ont été proposés. Ils constituent une source d'inspiration qui a orienté le travail des modernistes dont le Corbusier (**Tableau 1.1**).

Ces nouveaux fondements urbanistiques constituent une assise théorique solide pour les modernistes. Ils ont proposé des solutions structurelles, fonctionnelles, esthétiques et d'embellissement. Des propositions ont vu le jour, d'autres sont restées inapplicables. Mais elles confirment que « *les grandes villes du XIX^e siècle n'avaient pas de place dans la société future, elles sont mal aérées, inorganisées, encombrées et malsaines, véritable ulcère sur le visage de notre belle île* » (Howard, 1965). Les principes ont pris des formes diverses, ils s'articulent autour de quelques idées de base inspirant les modernistes : La disposition des constructions qui est soumise à des règles très strictes qui concernent notamment les conditions géographiques et climatologiques ; la création d'un nouvel environnement urbain en s'appuyant sur l'industrie et la science et non plus sur les données coutumières et culturelles ; la favorisation de la notion de proximité ; la hiérarchisation des voies ; initier au zoning ; et libérer l'espace pour des raisons hygiéniques et de proximité.

Tableau 1.1 : L'origine de la pensée urbanistique moderne via les travaux des utopistes

Mouvement / Modèle/	Fondateur	Caractéristiques Qui inspirent le travail des modernistes
Mouvement saint Simonien	Saint-Simon	- Transformation de la société basée sur l'industrie, la science, jamais sur des considérations sociales Un travail qui a mis les 1 ^{ers} fondements d'une nouvelle vision urbanistique.
Le phalanstère	Charles Fourier	- La réorganisation de la famille - Modèle révolutionnaire en rupture avec l'ancien - L'intégration de la campagne dans la ville - Rationalisation et classement des lieux et activités.
Le familistère	Jean-Baptiste Godin	- Favorise la notion de proximité spatiale (écoles et équipements nécessaires) - Favoriser la notion de récréation. - L'hygiénisme : lumière, clarté, espace et propreté
Cité jardin	Ebenezer Howard ¹	- Hiérarchisation des zones au sein de la ville ² - Hiérarchisation des voies de circulation Un travail qui influence la majorité des travaux et recherches de XIXe siècle ³
Cité Industrielle	Tony Garnier ⁴	- Diversification des fonctions - La standardisation de la construction - L'utilisation de nouveaux matériaux, (béton armé) - L'introduction de l'espace vert comme élément d'isolation
Les interventions Haussmanniennes	George Eugène Haussmann	- Aération de la ville par des grands percements. (Idée hygiéniques) - Modernisation de la ville par : - La réglementation des façades. - La création de places et espaces publics. - Renforcer la présence de la verdure ⁵
Ildefonso Cerdá	Extension de Barcelone	- Grand percement pour aérer la ville. - La création d'un module de construction - La création des espaces ouverts, aérés dans chaque îlot pour les jardins et les espaces de récréation ⁶ .

(Choay, 1965, Fishman, 1979, Benevolo, 2004 De Gasperin, A., 2011) + traitement de l'auteur

¹ Sa théorie publiée en 1898 « Demain : une voie pacifique vers une réforme sociale », mieux connu sous le titre « Les cités-jardins de demain » est celle qui a orienté l'urbanisme moderne et modifié ses objectifs.

² Le centre de la cité (zone 1) doit comporter un jardin central entouré par des équipements publics (hôpital, bibliothèque, musée, théâtre, hôtel de ville...). Cette zone est entourée par un parc central. Une grande avenue sépare le parc central la première zone d'habitation divisée par une autre avenue. (Système de zonage consiste à créer des cités résidentielles séparées par de grandes avenues). Une zone d'activité installée à la périphérie comporte des ateliers artisanaux. Toutes ces zones sont entourées par le circuit du chemin de fer.

³ La proposition d'Howard est une manière de penser la ville qui s'oppose à la ville industrielle polluée et qui s'oppose aussi à la campagne considérée comme trop éloignée des villes. La cité idéale imaginée par cet utopiste a concrétisé un nouveau modèle urbain d'une « ville à la campagne », (Fishman, R., 1979)

⁴ Tony Garnier est considéré comme le précurseur du premier manifeste de l'urbanisme progressiste, avant celui de la charte d'Athènes : un projet révolutionnaire d'une cité industrielle moderne édité en 1917. (Choay, F., 1965).

1.2. L'espace libéré : un nouveau composant dans la grille de l'urbanisme moderne

La ville moderne est une alternative au modèle de la ville industrielle. Ce mouvement a été incité par des hygiénistes, techniciens et des architectes novateurs qui ont rejeté la réalité des villes industrialisées. Une étude portant sur les 33 villes les plus industrialisées au monde a montré les graves maux dont souffrent ces villes. De ce fait, les modernistes ont formé un mouvement unitaire séparant entre « *l'objectivité du travail scientifique et la subjectivité du travail artistique* » (Benevolo, 2004). Ce mouvement international, a trouvé son cadre de diffusion lors "Congrès International d'Architecture Moderne" le (CIAM) en 1928. Ce courant urbanistique est né de l'exposition de Stuttgart en 1927, où il est réuni plus de 17 architectes dont Walter Gropius, Max Taut, Le Corbusier, Mies van der Rohe. Ce dernier pour construire en 21 semaines, un lotissement de maisons. C'était l'occasion pour concrétiser leur idéaux et principes dits modernes.

Selon le même auteur, les pionniers de l'urbanisme et de l'architecture modernes, ont mis en place une « *recherche collective et unitaire en travaillant sur les mêmes problèmes et en proposant des solutions comparables qui s'additionnent et se perfectionnent avec le temps* » (Benevolo, 2004). Pour eux tous les êtres humains possèdent la même conception. Pour Le Corbusier, la ville moderne est une nouvelle vision de l'espace qui s'organise autour de quatre thèmes majeurs : le fonctionnalisme, la verdure, la rationalisation de l'habitat et la typification (Choay, 1965).

Ce courant urbanistique a mis en lumière de nouvelles normes et directives en cassant tout l'enchaînement traditionnel de la ville, ce qui a entraîné un bouleversement architectural et urbain important qui a lourdement impacté la société.

1.2.1. La charte d'Athènes : grille de l'urbanisme moderne

En 1933, le congrès international d'architecture moderne CIAM, dans sa quatrième réunion internationale tenue à Athènes et présidée par Le Corbusier, a proposé une formulation doctrinale appelée '**La Charte d'Athènes**'. Le thème du congrès était la **ville fonctionnelle**, afin de mettre en place les bases de l'urbanisme moderne.

Cette charte écrite par Le Corbusier a été publiée en 1941. Elle constituait une référence et une base théoriques pour le mouvement architectural et urbanistique modernes traitant divers sujets : séparation fonctionnelle de l'espace, unités d'habitation, hiérarchisation des voies et autres. Elle est composée essentiellement d'une première partie portée par une analyse géographique de l'espace, suivie par une réflexion politique portée essentiellement sur des préoccupations individuelles et collectives. Dans cette charte, Le Corbusier

explique sa théorie de la ville moderne en s'appuyant sur une analyse binaire, chaque observation étant une critique de l'ancienne ville qui exige une solution et un remède dans la ville moderne en insistant sur le thème de l'air, la lumière et surtout de l'ensoleillement. L'aspect morphologique n'était pas la seule préoccupation des modernistes, ils proposent l'idée de « *la cité idéale/utopique qui abrite une société idéale* » (Raffestin, 2009). Selon les précurseurs de ce mouvement, dont Le Corbusier : l'uniformité, la simplicité et la rationalité de l'organisation spatiale auront une influence inéluctable sur la société, elles peuvent faire parvenir à une justice non seulement spatiale mais aussi sociale. Toujours selon eux, la ville ne doit pas être l'œuvre du hasard ou un ensemble d'initiatives individuelles, « *la ville prendra le caractère d'une entreprise étudiée à l'avance et soumise à la rigueur d'un plan général. De sages prévisions auront esquissé son futur, décrit son caractère, prévu l'ampleur de ses développements et limité à l'avance leurs excès...la ville ne sera plus le résultat désordonné d'initiatives accidentelles. Son développement, au lieu de produire une catastrophe, sera un couronnement* » (Fishman, 1979). Les lignes directrices de cette charte peuvent se résumer dans les points suivants :

- L'interdépendance par rapport au site en s'appuyant sur une architecture du bulldozer.
- La rationalité et la simplicité des formes utilisées.
- La normalisation des besoins humains avec l'impératif de la ration normalisée de lumière et de soleil.
- La séparation des fonctions ou principe de zoning.
- La hiérarchisation et la séparation des différents types de voies.
- L'ouverture de l'espace.

Le principe organisationnel de la ville moderne étant le zoning longtemps décrié par les précurseurs du modèle. Selon eux la ville a été saisie comme une composition géométrique comportant quatre zones distinctes répondant à des fonctions précises (**tableau 1.2**).

Ce qui évide, c'est la construction en hauteur qui a permis de dégager de vastes espaces libres créés essentiellement pour remplir des fonctions nettement définies : contenir des jardins, des espaces de jeux/sport et tous les bâtiments d'usage communautaire rattachés intimement à l'habitation. Le Corbusier a montré dans son livre "Urbanisme" que « *la pratique du sport doit être accessible à tout habitant de la ville, le sport doit se faire au pied même de la maison* » (Le Corbusier, 1980).

Tableau 1.2 : Les quatre fonctions de la ville moderne.

Fonction	Caractéristiques
Habiter	L'interdépendance par rapport au site
	Les zones d'habitations doivent occuper les meilleurs emplacements en profitant de la topographie, du climat et de la surface verte, les plus favorables
	L'unité d'habitation et la verticalité sont les deux principales notions que Le Corbusier a adoptées pour la construction de sa ville
	Réconciliation de l'homme avec la nature ⁷
	La ville elle-même est un grand parc, ses appartements sont conçus pour s'ouvrir sur toutes les faces, sur l'air et la lumière et surtout sur les arbres et les pelouses. Les besoins des êtres humains, selon la Charte d'Athènes, sont calculés selon des méthodes scientifiques et des normes stricts, Il a inventé une approche rationnelle et universelle qui l'a amené à définir un homme-type , universel, interchangeable « <i>identique sous toutes les latitudes et au sein de toutes les cultures</i> » (Choay, 1965)
Déplacer	La rue cesse d'être un élément structurant, elle cesse d'être un espace public, son usage est limité la circulation surtout pour des voitures, et les nouveaux moyens de transport mécaniques.
	L'impossibilité de concilier les nouvelles vitesses mécaniques et celles naturelles, nécessite la séparation entre piétons et véhicules, en créant des voies spécialisées.
	Les voies sont hiérarchisées et classées selon leur nature et leurs fonctions, et selon les véhicules et leurs vitesses. En effet, deux types de voies sont proposés dans la ville moderne : les autoroutes et les voies de circulation à grande vitesse à l'extérieur des villes, les voies et les promenades piétonnières à l'intérieur de celles-ci.
Travailler	Séparation entre rues et habitations : l'alignement des habitations le long des rues a suscité, selon Le Corbusier, un problème de sécurité, de mauvaise orientation des habitations, de nuisances sonores, des poussières et des gaz nocifs.
	Les activités d'artisanat et celles liées directement à la vie urbaine doivent être implantées à l'intérieur des villes. La réduction de la distance entre les zones d'habitation et les lieux de travail, Par l'implantation à proximité de chaque zone industrielle, un secteur d'habitation. Une zone verte implantée entre les cités industrielles et leurs secteurs d'habitation comme moyen de protection contre le bruit et la poussière.
Se recréer	L'espace de loisirs a été classé en trois catégories : 1) Des espaces pour les vacances et les heures de liberté annuelles, et espaces de loisirs régionaux pour les heures de liberté hebdomadaires à l'extérieur des villes. 2) Des parcs de quartier et des parcs urbains à l'intérieur des villes. 3) Des surfaces vertes autour des logis, pour répondre aux besoins quotidiens des habitants.

(Le Corbusier, 1957), (Choay, 1965), (Sbriglio, et al.1992), (Pereira, E., 1999), (Raffestin, 2009)+ traitement de l'auteur.

⁷ Selon une nouvelle vision de l'espace, en totale contradiction avec celle présentée par Howard qui avait proposé une ville moderne dans laquelle l'urbain et le rural seraient adéquatement équilibrés, avec une nette distinction entre les deux environnements.

1.2.2. L'espace libéré : substance initiale

A. Un instrument hygiénique

Dans les villes traditionnelles « *les fortes densités signifient le malaise et la maladie à l'état permanent* » (Choay, 1965). L'insalubrité de ces villes est due à la forte densité de la population, à la juxtaposition des maisons et à l'étroitesse des rues. L'air, dans ce cas, ne circule pas, les maisons sont peu éclairées, et les maladies ont trouvé dans ces conditions l'environnement propice pour se propager. Selon l'analyse effectuée par le Corbusier ; les facteurs d'insalubrité de la ville peuvent se résumer aux points suivants :

- Une forte emprise au sol.
- Étroitesse des rues.
- Inadéquation de la hauteur des constructions avec les surfaces libérées (largeur des rues).
- Mauvaise ordonnance des immeubles (maisons serrées et réparties en contradiction avec les nécessités hygiéniques).
- -Les espaces verts sont très rapidement remplacés par des nouvelles constructions.

Le développement du mouvement hygiénique, les progrès de la médecine et l'apparition des nouvelles sciences et culture du corps et l'héliothérapie, ont donné une forte impulsion aux modernistes pour qu'ils accordent une plus grande importance aux questions de l'hygiène et de la santé publique. Cette nouvelle culture (essentiellement médicale) qui devenue progressivement une discipline à part entière, est considéré comme le principal fondement idéologique et social tant en matière d'habitat que d'urbanisme de cette époque. La ville moderne est une « *ville ayant le plus faible coefficient possible de mortalité* » (Choay.F, 1965), c'est ainsi que Richardson a défini la ville utopique de demain in *Hygeia, a city of Health* (1876).Ce travail a orienté les modernistes notamment Le Corbusier.

Le Corbusier a mentionné dans sa charte que les données d'hygiènes sont les critères primordiaux qui vont définir les nouvelles zones d'urbanisation, il a montré « *qu'il ne suffit pas d'assainir le logis mais encore faut-il créer et aménager ses prolongements extérieurs*» (Le Corbusier, 1957). C'est pour assurer la **soumission au soleil, la présence de la verdure et de l'espace dans une proportion suffisante.**

Libérer l'espace s'inscrit de ce fait dans cette logique ; répondre aux besoins hygiéniques nécessaires pour assurer la bonne santé des habitants.

B. Un outil de réconciliation de l'homme à la nature

▪ Le soleil

La question de l'ensoleillement, était au cœur des discours des modernistes et surtout de Le Corbusier. L'exposition au soleil est considérée comme un moyen de revitalisation, son pouvoir microbicide permet d'éradiquer des colonies de bactéries en quelques heures. Cet intérêt hygiénique est bien incarné dans les différentes villes imaginées par les modernistes. Il s'est rapidement traduit par des formules précises qui déterminent les conditions d'organisation de l'environnement qui permettent d'assurer une exposition maximale des lieux d'habitation.

Dans son parcours, Le Corbusier a accordé une grande importance à la question du soleil, et il a étudié comment maîtriser la problématique de l'ensoleillement, de l'orientation des façades, et la question des ombres portées par les bâtiments à différentes heures et différentes saisons dans sa ville moderne. Dans ce sens il a consacré des ouvrages à traiter cette question. Nous parlons de "la cité radieuse", du brise soleil et de la diction du soleil.

▪ La verdure

« *Le but de l'urbaniste doit être de créer entre la ville et la campagne un contact de plus en plus étroit* » (Choay, 1965): c'est la déclaration de Walter Gropius, l'un des protagonistes majeurs de l'urbanisme moderne. Selon cette vision moderne, l'espace libre ou bien la verdure deviennent le fond de la ville, et c'est sur cette verdure que se développe l'agglomération nouvelle.

Dans cet esprit moderne, le tissu urbain devra changer de texture. Les anciennes villes sales seront remplacées par des villes vertes où la nature ne devra pas seulement être présente dans la cité, mais c'est la cité elle-même qui devra être construite dans un parc. « *La ville se transforme petit à petit en un parc* » (Choay, 1965), elle est traitée en ville verte. Selon lui toujours, la verdure est une survivance miraculeuse à notre époque. A l'ère du machinisme et de la rationalisation, « *l'urbaniste devait bannir la décoration pure et se préparer à entreprendre de grandes œuvres. Sa tâche était de créer un environnement entier dans lequel l'homme, la nature et la machine seraient réconciliés* » (Fishman, 1979). Cette grande réconciliation entre l'homme et la nature pourra être atteinte par la création d'un vaste espace libre et ouvert dans la ville moderne.

La nature (la verdure) est une qualité visuelle et esthétique, une nécessité pour l'hygiène et la santé publique. Les espaces verts dans la ville moderne, doivent être amalgamés avec les habitations. Leurs surfaces varient selon le climat, la densité de la population et la fonction

initiale du quartier. Ils devront jouer un rôle utile qui ne se limite plus à l'embellissement des quartiers, ils doivent accueillir les équipements et les « *installations de caractère collectif qui occuperont leurs pelouses : crèches, organisations pré ou postcolaires, cercles de jeunesses, centre de délasserment intellectuel ou de culture physique, salle de lecture ou de jeux, piste de course ou piscines de plein air* » (Le Corbusier, 1957).

C. L'espace libéré : une nécessité physique et psychologique

« *L'espace, enfin, devrait être largement dispensé... l'étroussure des rue, l'étranglement des cours créent une atmosphère aussi malsaine pour le corps que déprimante pour l'esprit* » (Le Corbusier, 1957) L'enjeu de l'urbanisme moderne est de se mettre en accord avec les nécessités humaines. La verticalité des immeubles et l'ouverture de l'espace en libérant un espace étendu vont permettre d'assurer la quantité de certains éléments naturels nécessaires à la santé physique de chaque individu : Dans la ville moderne les immeubles sont assez isolés entre eux pour :

- Ne pas projeter d'ombre les unes sur les autres, pour optimiser l'accès au soleil, source de la lumière et de la chaleur, élément qui assure la protection de l'environnement bâti et la prévention de certains types de maladies (l'irritation de la peau par exemple).
- Assurer une bonne circulation d'air partout et tout le temps pour assainir l'espace.

Dans ce cas, les espaces libérés diffusés dans cette ville moderne sont dénommés dans certains cas espaces **dénudés** pour s'exposer aux rayons du soleil (**Figure1.1**).



Figure 1.1 : Grand Ensemble de Massy-Antony Direction régionale de l'Équipement Ile-De-France
Ces espaces libres qui assurent les nourritures fondamentales d'ordre physique (soleil, air et lumière) répondent aussi aux besoins psychologiques de l'être humain, ils permettent de dégager le champ de vision et offrent un panorama. Le problème du bruit, que ce soit dans les espaces clos de la ville où dans les maisons resserrées et juxtaposées les unes des autres, ou bien généré par l'implantation des immeubles le long des axes de

circulation, est une des raisons poussant les modernistes à rejeter le modèle traditionnel de l'organisation de l'espace, à faire éclater son tissu et à séparer ses fonctions.

Selon une étude menée par Annie Moch, une des chercheurs qui travaille sur les répercussions négatives du bruit sur la santé mentale des êtres humains qui vivent dans un environnement bruyant, montre que ce type d'environnement provoque chez les enfants, dans la majorité des cas, un retard dans leur développement intellectuel. Et aussi l'entassement de la population et la forte densité du bâti provoquent un sentiment négatif chez les habitants, un stress et un sentiment de malaise au fait qu'il y a trop de personnes dans le même espace. L'ouverture de l'espace est un facteur primordial qui a donné l'occasion aux modernistes de corriger les comportements et les pratiques sociétales, en fixant des nouvelles normes et stratégies pour gérer la vie quotidienne

1.3. Les grands ensembles : une alternative aux problèmes de la ville industrielle

Au début des années 50, les nouveaux quartiers édifiés et qui ont consacré les préceptes de l'urbanisme moderne, ont connu une multitude de connotations : ville nouvelle, unité de voisinage, cité neuve, nouvel ensemble d'habitation, et autres, mais c'est le terme : **Grand ensemble** qui finit par l'emporter. Ce terme a été utilisé pour la première fois par Maurice Rotival, en 1935 dans un article de la revue **Architecture aujourd'hui** pour désigner un groupe d'HBM **habitation à bon marché**, où il l'a défini comme « *un îlot placé au milieu d'une plaine dans laquelle on ne sert aucun plan général reliant les nouvelles constructions à l'agglomération parisienne* » (Tomas, Bonilla, 2003). En 1953, Adrien Spinetta, directeur de la construction au ministère de la reconstruction et de l'urbanisme (MRU) en France, a utilisé ce terme pour désigner les six premiers secteurs industrialisés, et « *c'est sous ce terme que furent institutionnalisées, dans le cadre de la procédure des zones à urbaniser par priorité (ZUP), les opérations groupées d'immeubles de logements sociaux sur site vierge dont le nombre de logements dépassait 500 puis 1000 logements en 1960* » (Tomas, Bonilla, 2003). Selon le géographe Yves Lacoste, le grand ensemble est « *une unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs, édifiés en un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global qui comprend plus de 1 000 logements* » (Mengin, 1999). Par contre le géographe Philippe Pinchemel a montré que « *Le terme de grand ensemble est appliqué à des réalisations de grande envergure comportant plusieurs milliers de logements et qui se veulent des unités résidentielles équilibrées et complètes* » (Dufaux, et al, 2004)

La mise en œuvre des grands ensembles nécessite une grande assiette foncière. Faute de réserves au sein des villes, tous les nouveaux projets sont implantés dans les périphéries et les banlieues des grandes villes, et ce sont les années 50 qui marquent un tournant décisif dans l'histoire de ces banlieues, longtemps ignorées par les autorités publiques et utilisées antérieurement comme des entrepôts, des lieux de production agricoles puis industrielles, pour abriter les usines et leurs cités ouvrières. Ces espaces vierges de toute construction sont considérés comme un facteur déterminant qui permet de dégager le sol et concrétiser la doctrine des modernistes énoncée dès les années 30.

1.3.1. Le modèle 'grands ensembles' : contextes et conjonctures

A. La crise de l'après-guerre

Revenir sur l'histoire de la construction des grands ensembles d'habitat collectif, permet de montrer que l'adoption de ce modèle architectural et urbain à travers le monde est venue comme une réponse à un état de crise sans précédent, et c'est la guerre qui lui a donné naissance, comme l'a déclaré Le Corbusier : « *la guerre est finie... tout est organisé, tout est clarifié : des usines s'élèvent, rien n'est plus ce qu'il était avant la guerre* » (Fishman, 1979). Selon lui, la guerre a tout remis en cause en détruisant toutes les méthodes traditionnelles qui apparaissaient incapables de construire sa ville moderne.

Après la deuxième guerre mondiale, la majorité des pays européens, dont la France, ont subi une gigantesque crise de logement. Tout d'abord, ces pays n'avaient pas assez construit pendant le siècle précédent, et c'est à cette époque que les conditions sanitaires étaient les plus dégradées. De plus, les habitations déstructurées pendant la guerre, étaient plus nombreuses que celles construites. Une reprise de la nuptialité et de la natalité : l'état de crise de l'après-guerre a été aggravé par une augmentation importante du taux de natalité ou ce qu'on appelle le baby-boom des années 50. Un mouvement très intense de l'exode rural, et qui accompagnait le retour des soldats, des prisonniers et des travailleurs, « *la population urbaine passera de 21.6 millions d'habitants en 1946 à 25.5 millions d'habitants en 1954, et à 29.4 en 1964, pour atteindre 41.9 millions d'habitants en 1990* ». (Raffestin, 2009)

En effet, les **besoins quantitatifs** étaient considérables. En France seuls les besoins en logement étaient de l'ordre de cinq millions (Thibault, 2012), **quantitativement** la surface par habitant a été très réduite et la majorité des logements n'avaient de sanitaires ni d'eau courante. Le déficit en logements constaté durant cette période prend ses origines dans les

lacunes de la politique du logement pendant l'entre-deux guerres mondiales : nous parlons de la crise économique de 1929 et de ses conséquences et surtout du blocage des loyers opéré entre 1914 et 1918 pour des raisons sociales et humanitaires.

Parmi les premières applications du modèle considéré une des innovations de l'époque, l'unité d'habitation de Marseille de Le Corbusier, baptisée "la maison du Fada" : un bâtiment de grandes dimensions, 165m de long, 24m de large et 56m de hauteur, composé de 337 logements de 23 types différents. Chaque logement était une villa avec isolation phonique et de la vue des voisins, un vide ordure, des ascenseurs ultra-rapides et une série d'équipements collectifs prévus à l'intérieur de l'immeuble. (Raffestin, 2009).

B. Progrès techniques et matériaux de construction

▪ Industrialisation

Les besoins en logement et la progression technologique du siècle ont favorisé l'adaptation d'un nouvel appareil productif qui a fait passer le bâtiment du stade artisanal au stade industriel. Au cours de cette période, l'industrialisation est considérée comme la meilleure solution aux problèmes d'une construction massive, bon marché et rapide. En un siècle, grâce à elle, le paysage urbain des villes s'est métamorphosé, c'est une « *révolution dans la manière de construire, dans les matériaux utilisés, dans les procédés mis en œuvre, dans les formes nouvelles engendrées, dans les rythmes et les échelles* » (Simonetti, 1977) Elle a permis aux utopistes de concrétiser leur « *ambition d'universalité ainsi que la volonté de changer l'homme et la société. Le désir de réconcilier nature et technologie circule également de l'une à l'autre* » (Graf, Delemontey, 2012).

Dans ce sens, l'**industrialisation** du bâtiment a contribué à donner naissance à une ville moderne, liée à des améliorations sociales, conçue pour offrir de meilleures conditions de vie aux habitants : chauffage central, eau potable, pièces sanitaires à l'intérieur des logements. Cette ville « *représente l'accès au confort matériel et l'accès à l'intimité [...], et pour la première fois, ils ont accès à du neuf. Pour la première fois, ils jouissent de larges espaces ouverts sur la nature proche* » (Tomas, Bonilla, et al, 2003).

L'innovation de l'industrialisation du bâtiment durant cette époque peut se résumer par la capacité donnée aux constructeurs de trouver à chaque fois des solutions aux différentes contraintes de construction, elle leur a donné aussi la possibilité de manipuler des géométries complexes. Le volume, la série, la standardisation, la normalisation, la typification et la répétitivité, ce sont les clés de l'industrialisation qui présentent des

avantages considérables : la réduction des coûts de production, une rapidité sans précédente et surtout une augmentation de la qualité des objets produits.

La préfabrication à son tour est une des techniques de l'industrialisation du bâtiment, comme disait Eugène Freyssinet, cette méthode consiste à assembler des éléments identiques, fabriqués d'avance. Une technique rapide et qui exige peu de main-d'œuvre. Cette opération consiste donc à produire des éléments ensembles ou bien des maisons entières, réalisées en usine puis transportés sur le chantier pour être assemblés par des opérations simples et rapides. Selon Marcel Lods, parmi les premières qui favorisent cette technique, la maison préfabriquée est constituée d'éléments intégralement faits mécaniquement en usine, Ce qui a réduit énormément le temps de réalisation de ces projets de construction. Par voie de conséquence, ils ont développé des projets types sur des sites différents, ce qui a été refusé par d'autres chercheurs tels que Jacques Pilpoul qui a déclaré que « *l'industrialisation du bâtiment ne doit pas s'orienter vers la répétition standardisée du type maison. C'est la standardisation d'éléments du logis qu'il faut entendre* »⁸. Différentes échelles caractérisent la préfabrication, elles varient selon l'échelle des éléments produits :

- Préfabrication des éléments : ce sont les simples composants des constructions.
- Préfabrication des bâtiments : dans ce cas, les pionniers ont inventé la notion de la maison préfabriquée constituée par plusieurs morceaux d'éléments complètement produits en usine.

L'échelle de la préfabrication varie aussi selon le poids des matériaux utilisés, dans ce cas nous pouvons distinguer la préfabrication légère et lourde.

▪ **Standardisation et rationalisation**

La charte d'Athènes a défini un nouveau rapport avec les objets, « *rapport fondé sur une conception austère et rationnelle de la beauté. Ils cherchent à dégager des formes universelles au niveau architectural et urbain.* » (Le Corbusier, 1957). Selon cette vision, l'architecte doit prendre conscience qu'il y a des choses coûteuses et des autres moins chères, et que chaque intervention entraînant une dépense supplémentaire doit trouver sa justification. Mais selon Gropius, le mot **rationnel** ne signifie pas seulement une action qui prend en considération des exigences purement économiques, mais le terme rationnel qui a été fortement utilisé dans son groupe du CIAM, signifie une action

⁸Sa déclaration au Vème Congrès des CIAM (Paris 1937).

qui doit prendre en considération aussi et surtout les exigences physiologiques et sociales pour construire un établissement idéal. Selon le Corbusier, l'industrie est la solution adéquate qui permet de répondre aux besoins de l'homme contemporain, elle est seule capable de conduire l'architecture à la perfection à travers notamment l'uniformisation des produits ou ce qu'on appelle la standardisation qui signifie déterminer les dimensions du produit, en termes de matière utilisée, de forme, de taille, et même de prix.

Selon lui les besoins humains sont identiques pour tous les hommes, même leurs esprits, dans ce cas la standardisation consiste à analyser ces besoins, puis les quantifier « *dans le but de trouver mathématiquement une moyenne, permettant l'élaboration des solutions spatiales réunies en quelques types* » (Resendiz-Vazquez, 2010). La production de la ville moderne, ou plus précisément ses composants sont régis non seulement par la standardisation, mais aussi par trois autres dispositifs caractéristiques : normaliser, mesurer et proportionner, ces principes donnent lieu à une nouvelle notion **la typification**. Le Corbusier a cru que cette équation pourrait devenir la base d'une beauté nouvelle. Pour la répétition des éléments, elle n'a jamais constitué un souci pour Le Corbusier, pour lui, « *l'architecte pourrait créer des formes collectives harmonieuses et équilibrées. Les détails seraient uniformes, mais l'urbaniste pourrait obtenir une diversité d'effet général* » (Fishman, 1979).

Ces normes sont appliquées non seulement aux logements, mais elles concernent tous les composants de la ville moderne. **En effet les espaces libérés sont soumis aux mêmes directives** ; standardisation et typification des modèles utilisés, simplification des formes géométriques, rejet des ornements et objets d'embellissements. Les espaces dégagés sont devenus le fond de la ville, des espaces couverts par la verdure et les pelouses et dans les meilleurs cas, elle comporte certains types de mobilier urbain.

1.3.2. Caractéristiques de l'espace libéré

Comme nous avons vu plus haut, le tissu urbain est le produit d'une superposition de plusieurs trames, réunies dans chaque portion du quartier. Il peut être défini comme la rencontre de trois logiques, celle des voies, celle des découpages parcellaires et celle des bâtiments qui abritent les différentes activités. (Panerai, 1997).

La compréhension de ces logiques nous semble indispensable pour aborder la question des espaces libérées devenu aujourd'hui no man's land urbain en tant que composant urbain. Les principes généraux de l'organisation spatiale de ce modèle vise à éclater l'ancien

modèle fermé, dédensifier l'espace et libérer le sol afin de laisser pénétrer l'air et la lumière et réaliser des lieux de repos et de verdure, il vise aussi à créer une rupture entre rue et logis, et accorde une importance à l'ensoleillement et la réorientation des bâtiments. En effet, les espaces libérés naissent au croisement de ces facteurs citées comme **une conséquence de l'application de préceptes de l'urbanisme moderne.**

A. L'espace no man' s land : une superposition de deux logiques

- La logique des voies : séparation entre rue et habitations

Les nouveaux principes des voies de Le Corbusier constituent selon lui une réforme fondamentale de la circulation dans les villes. Parmi les considérations primordiales de cette réforme et qui caractérisent la majorité des grands ensembles réalisés :

« ... La maison ne sera plus soudée à la rue par son trottoir... L'alignement des habitations au long des voies de communication doit être interdit. » (Le Corbusier, 1966).

Pour les modernistes, la rue a longtemps considéré comme un espace de conflit, une source indéniable d'insécurité, de nuisance sonore et d'insalubrité, ce qui oblige les modernistes dont le Corbusier à dissocier le couple rue, bâti.

L'ancien tracé des voiries ne répond pas aux nouveaux moyens de transport mécanique et leur dimensionnement sont inapproprié avec les vitesses nouvelles des véhicules. La circulation mécanique est devenue une des fonctions primordiales de la vie urbaine nécessitant de redimensionner les rues projetées dans la ville moderne.

La mixité d'usage de la rue est la source de mil conflits, le piéton circule dans ce cas dans une insécurité, pour cela il faut séparer la circulation des piétons de celle des véhicules mécaniques dans les artères congestionnées, il faut aussi consacrer aux poids lourds des voies particulières, et créer des voies de transit indépendantes de celles des quartiers.

Par cette organisation, les modernistes refusent l'ordre de la ville traditionnelle. Tout d'abord, la rue dans les grands ensembles perd une de ses fonctions majeures ; dans la ville traditionnelle la rue n'a jamais considéré seulement comme un lieu de circulation, c'est un lieu de rencontres, d'échanges, un élément fondamental qui structure la ville. Ses constructions alignées le long de ses rues ont créé un lieu animé et plus dynamisé. Elle a constitué le plus souvent un élément de repère et de référence dans un monde plus global et plus complexe Selon certains chercheurs, la rue ne prend sa signification, surtout au plan social, que par les bâtiments qui la bordent, et ce sont les bâtiments et l'organisation de l'îlot qui crée la rue, elle n'a jamais été un élément autonome (Panerai, 2004). Ainsi, par la

suppression du rapport traditionnel entre rue et façade, la notion de l'îlot perd toutes ses significations. Selon certains chercheurs comme Philippe DEHAN et Béatrice JULIEN, le nouveau dessin des rues dans la ville moderne crée de grandes parcelles insérées dans lesquelles des espaces urbains mais qu'on ne peut plus appeler îlots car lorsque nous revenons au sens étymologique d'un îlot, « *petite île, est une portion du territoire urbain « isolé » des voisines par des rues...et qui ne prend son sens que dans une relation dialectique avec le maillage des voies* » (Panerai, 2004).

Comme une seconde conséquence de cette séparation entre rue et habitations, des terrains de petite superficie sont apparus entre ces structures. Des superficies qui ne possèdent pas des fonctions ni formes précises.

- La logique du bâti : l'implantation libre des habitations

Les modernistes cherchent à introduire une nouveauté des formes construites. Selon Castex, Panerai et Depaule, la forme des grands ensembles est libre, inspiré de la liberté de l'esprit humain un des fondements de la ville moderne. Ce sont des barres et des tours aux formes géométriques simples, de grandes tailles, sans ornement, séparées par de vastes espaces libres. Les logements sont rassemblés en hauteur tout en assurant une forte densité d'habitation, le bâti dans ce cas n'occupe qu'une faible portion du sol. Selon le Corbusier les habitations sont implantées en fonction du soleil dans un parc de verdure.

Au niveau de la trame urbaine, l'agencement des blocs d'habitations est très simple en structures répétées. (La figure 1.2) montrent quelques modèles d'agencement.



Figure 1.2 : Grands ensembles sein st Denis
Clichy-Montfermeil

De ce fait, la forme et même les dimensions de ces espaces libérés n'ont jamais été un élément fondamental pour Le Corbusier ou les autres modernistes qui ont favorisé l'objet architectural, c'est la forme et les dimensions du bâti qui déterminent les caractéristiques

techniques de l'espace libéré. Selon eux les bâtiments et les rues dans la ville moderne « *n'occupent que quinze pour cent du terrain, le reste est consacré aux voies piétonnes, aux arbres, aux pelouses, aux fleurs et aux plaines de jeux* » (Fishman, 1979), et la distance au sol qui sépare deux immeubles doit correspondre à une fois et demi la hauteur de l'immeuble. Dans ce cas nous parlons d'un véritable espace résiduaire (**la figure 1.3**), l'espace est dit résiduaire lorsque sa géométrie est déterminée par l'implantation capricieuse des formes construites.

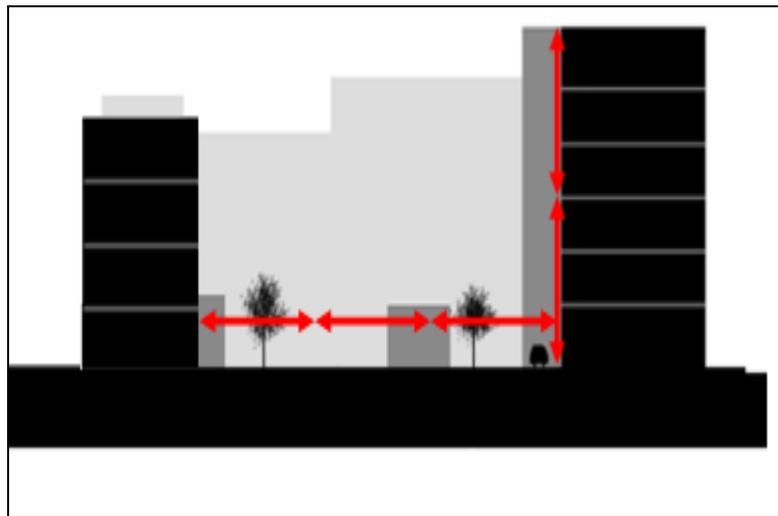


Figure 1.3 : Schématisation de la distance entre deux immeubles selon les préceptes du mouvement moderne. Traitement de l'auteur

En termes d'exemple, les unités d'habitation conçues par Le Corbusier « *hautes de 50 mètres, sont distantes de 150 à 200 mètres les unes des autres implantées en fonction du soleil... dans un parc de verdure* » (Fishman, 1979). Donc c'est toujours en fonction du bâti que les concepteurs déterminent les caractéristiques de l'espace libre. Les aménageurs ont entamé des opérations d'addition des voies, des lieux de stationnement, des zones gazonnées et dans certains cas ils installent des équipements dans ces espaces pensés d'abord comme prospects entre constructions.

En somme, la composition urbaine des grands ensembles qui fixe les règles de regroupement des bâtiments a consisté à « *ne jamais fermer complètement les espaces extérieurs, privilégiant cette « fluidité spatiale » qui était l'un des signes distinctifs de l'espace autant intérieur qu'extérieur de l'architecture moderne* » (Toms, Bonilla, 2003). Ces règles ont favorisé l'apparition des espaces libres, des futures espaces no man's lands, leurs formes variant selon le modèle d'agencement des bâtiments.

- **Les modèles fermés, ouverts et les barres parallèles**

Ce type d'organisation dégage des espaces de transition ou d'articulation dont la surface est très limitée. Entourés par un ensemble de bâtiments (**figure 1.4**) à droite, ces espaces constituent aujourd'hui ce qu'on appelle **les cours urbaines**, ou **les cours résidentielles** et qui restent hiérarchisées dans certains cas, où nous distinguons des cours qui distribuent directement les logements et d'autres traitées en véritables jardins. Selon les mêmes règles, toutes les implantations traditionnelles du bâti qui sont conçues essentiellement sur le rapport logement/rue, sont totalement refusées et donnent lieu à de très petits lots de terrains entre immeubles et rues, qui protègent les habitants des nuisances et bruits produits dans les rues. Selon ce modèle au contraire du premier modèle homogène, les espaces libres sont indéfinis, ils envahissent toute la surface de la parcelle (**figure 1.4**) à gauche.



Figure 1.4 : Des compositions urbaines des ensembles d'habitation
A) droite fermée à Marseille, b) à gauche ouvertes en Halle Neustadt, Allemagne
Photo satellitaire Google Earth 2015

Dans ce cas, l'espace n'est plus urbain mais vierge. Selon ce type d'organisation, les barres sont implantées indépendamment sur des sites naturels (**la figure 1.5**), selon Le Corbusier « *l'unité d'habitation ordonne la nature autour d'elle* » (Dehan, Béatrice, 1997).



Figure 1.5: Des barres parallèles. Halle Neustadt, Allemagne
Photo satellitaire Google Earth 2015

B. Chemin des grues

L'application des nouvelles techniques de construction en suivant la vision de modernistes a engendré une baisse de la qualité architecturale et urbanistique des grands ensembles. L'utilisation des grues a été critiquée, De Gasperin, publie dans son analyse sur des grands ensembles en Allemagne⁹ que le décalage entre les plans originaux et les réalisations sur terrain montrent à quel point les données économiques et surtout les exigences techniques ont pris le dessus sur la pensée urbanistique. C'est le cas du chemin de la grue, il s'agit d'une voie ferrée, sur laquelle une grue se déplace. Ce nouveau moyen de production permet de disposer rapidement les pièces préfabriquées et les composants d'immeubles à leurs places. Ce nouvel outil de construction, choisi notamment pour son coût très faible, permet de construire un nombre important de bâtiments dans les délais les plus brefs mais « *la faible portée de son bras ne laissait pas non plus envisager la construction d'angles qui aurait demandé de pouvoir élargir la profondeur du bâtiment* » (De Gasperin, 2011), la grue dans ce cas ne fait que des constructions en ligne, ce qui suscite un décalage étonnant entre les plans, les projets dessinés et leurs réalisations.

Selon la même analyse de De Gasperin et celle des DEHAN Philippe, JULIEN Béatrice, la diminution de la distance entre les tours grâce à l'utilisation de la grue est due au désir des constructeurs d'enlever un nombre important à la suite sans démonter la grue.

Selon l'hygiénisme qui alimente les pensées urbanistiques et architecturales du mouvement moderne le quota de soleil et d'air par jour nécessaire à l'amélioration de la qualité de vie

⁹ Grands ensembles de la ville modèle socialiste de Halle-Neustadt (Saxe-Anhalt, Allemagne)

et du confort est bien fixé, de ce fait, la disposition des immeubles est soumise aux mêmes données, loi d'ensoleillement, de l'éclairage intérieur des logements, règles de prospects et du respect du vis-à-vis. Le non-respect de cette réglementation qui concerne notamment les distances fixées, les dispositions des immeubles et l'occupation des espaces libérés à **contribuer à donner l'image qui caractérise aujourd'hui les espaces libres des grands ensembles devenus aujourd'hui no man's lands.**

Un autre facteur très important qui a contribué à cette situation, c'est l'abolition de la notion de l'espace public au sens large du mot ; dans la ville traditionnelle, c'est l'espace public qui structure la ville. Des chercheurs comme Rossi, Krier et Thibarger ont confirmé le rôle de ce type d'espace en tant que vide urbain dans la structuration de l'espace, en démontrant l'importance de ses dimensions : psychologique, sociale et culturelle. Cliff Moughtin qui traite la problématique du design urbain a aussi mis l'accent sur l'importance de l'espace public, il insiste sur sa perception visuelle et le rôle majeur que joue ce vide urbain en tant qu'objet de planification et de délimitation urbaine. Ces fondements ont été changés par les modernistes qui considèrent la ville comme un grand vide dans lequel ils ont implanté leurs constructions. L'attention est portée sur le bâti en tant qu'objet architectural et aussi sur le besoin de répondre dans les moindres délais à la pénurie de logements. En effet, dans la ville moderne, l'espace non bâti est « *devenu le sous-produit des bâtiments, un résidu fortuit de l'implantation des fonctions privées* » (Bali-Riz, 2002). Dans ces ensembles d'habitation, « *l'espace de la ville n'était pas public mais libre ou libéré...pour les modernes, c'est l'augmentation de la surface libre qui compte...la quantité prime donc, d'autant que la qualité n'est pas définie* » (Dehan, et al 1997).

1.3.3. Dynamique de formation et de transformation de l'espace no man's land : éléments de synthèse

L'analyse précédente révèle que les données influençant l'émergence des espaces no man's lands sont regroupées en 4 catégories (**tableau 1.3**).

Tableau 1.3: Conjoncture d'émergence de l'espace no man's land

Données économiques	Données hygiéniques
<ul style="list-style-type: none"> - Les destructions de la guerre - Crise de logement 	<ul style="list-style-type: none"> - Conditions sanitaire dégradées - Absence des installations sanitaires - Insuffisance de l'eau potable
Données techniques	Données sociales
<ul style="list-style-type: none"> - Nouveaux matériaux de construction (acier, béton armé, verre...) - Techniques de construction et d'assemblage (industrialisation, préfabrication, standardisation...) - Moyen de production comme la grue 	<ul style="list-style-type: none"> - Le baybé boom - Mouvement massif et rapide de l'exode rural

(Le Corbusier, 1966 ; Panerai, PH., 1997 ; Fishman, 1979).+ traitement personnel.

La situation d'application de modèle des grands ensembles n'a pas permis de **respecter toutes les directives** de l'urbanisme moderne dans la majorité des projets de logement (figure 1.6).

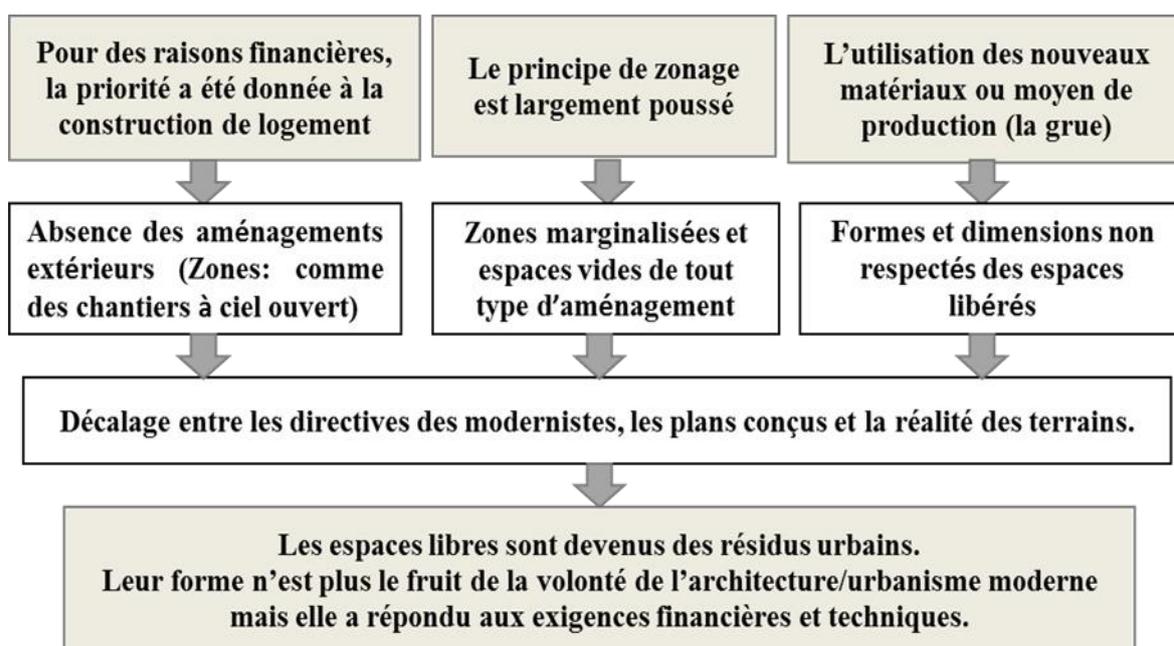


Figure 1.6: Non-respect des directives lors de la mise en œuvre des grands ensembles

Conclusion

Les exigences et les transformations induites par la révolution industrielle de XIX^e siècle ; poussée démographique, développement des moyens de production et de transport sans précédent, ont engendré des mutations profondes dans les structures économiques, sociales et spatiales de la ville médiévale. Ce qui a contribué à éclater l'ancien modèle par des interventions d'adaptation de la ville aux nouvelles exigences de l'époque. Une dizaine

d'années avant que les interventions des modernistes aient commencé à changer les villes, les utopistes de l'époque ont confirmé la nécessité de les assainir et de les moderniser.

Un quatrième congrès des CIAM consacré à la problématique de la ville, a réuni un groupe d'ingénieurs et d'artistes, il a proposé les perspectives d'une nouvelle organisation moderne dite fonctionnelle. Les logements insalubres, l'insuffisance de l'aire, de la lumière et de l'espace ont été au cœur des débats des modernistes réunis dans la charte d'Athènes. Cette charte a proposé un modèle qui « *a brisé les formes traditionnelles du bâti et du tissu urbain, s'est affranchie des prescriptions du sacré ou de la coutume et a confié à la force de l'esprit humain le soin d'offrir aux villes de nouvelles formes.* » (De Gasperin, A., 2011). La ville selon ses principes a été divisée en quatre secteurs monofonctionnels correspondant à quatre fonctions à savoir : habiter, travailler, se récréer et circuler.

Le fonctionnalisme a séparé les différentes fonctions de la ville en menant les modernistes à développer la notion de zonage afin « *d'attribuer à chaque fonction et à chaque individu sa juste place* » (Sbriglio et al 1992). Cette approche apporte des réponses pragmatiques aux problèmes posés dans l'ancien modèle mais contribue à fragmenter la ville. La résidence devient l'élément le plus important, une zone inséparable des services complémentaires pour lesquels de vastes espaces à proximité des logis sont consacrés.

Des espaces diffusés initialement pour des raisons hygiéniques, pour garantir le quota d'air, de lumière et du soleil nécessaires non seulement pour chaque logement mais aussi pour répondre aux différents besoins physiques et psychologiques.

La situation d'après-guerre a favorisé la mise en œuvre de la grille de l'urbanisme moderne en donnant naissance aux **grands ensembles** qui ont été un instrument efficace pour reconstruire rapidement les villes endommagées et pour offrir des logements fonctionnels, économiques et modernes destinés à la population la plus défavorisée. Ce modèle « *a sans doute permis d'atténuer l'aggravation des difficultés mais pas de les résoudre* » (Merlin, P., 2012). La nécessité des grands ensembles n'a pas été d'abord économique mais idéologique et sociale pour résoudre les problèmes concernant essentiellement l'absence d'hygiène, le désordre et l'inefficacité des villes traditionnelles.

La forme urbaine des grands ensembles est inspirée de la liberté de l'esprit humain ; sur les pelouses et les terrains plantés, les immeubles devront s'installer. Une conception qui a favorisé l'objet architectural qui devra occuper 15 % du terrain (Choay, 1965), en libérant le sol et donnant naissance à un nouveau composant d'articulation occupant le reste du terrain. Ses caractéristiques sont soumises aux règles rigoureuses ; le refus de l'implantation traditionnelle du bâti et sa liberté d'installation, fondées sur le rapport

logement/rue. De ce fait, le logement doit être pensé en corrélation avec les logements limitrophes et les différents équipements de proximité, tandis que l'espace libéré doit **prendre une forme résiduaire en occupant ce qui se reste.**

La réalité du terrain est loin d'être le seul résultat de l'application des préceptes de l'urbanisme moderne. Elle résulte de la conjoncture de plusieurs facteurs ; le contexte économique et social relativement fragile de leurs mises en œuvre, le développement des nouveaux moyens de production, et d'assemblage, l'utilisation des nouveaux matériaux de construction et des outils favorisant la quantité au détriment de la qualité. Ces espaces libérés dans les grands ensembles « *n'ont pas apporté aux habitants l'environnement proche de la nature* » (De Gasperin, A., 2011) annoncé dans la Charte d'Athènes.

Ils ont perdu leur rôle que joue le vide urbain en tant qu'objet de structuration et de planification, ils sont devenus des espaces résiduels dans leur forme urbaine fonctionnelle. En somme, les logiques d'édification des grands ensembles, ont été poussées jusqu'au bout, jusqu'à faire perdre au bâti et à leurs espaces toute signification d'esthétique et de convivialité et ne laisser que des constructions sans repère ni identité (Dehan, Ph., Béatrice, B., 1997). Enfin, c'est **la conjoncture qui transforme l'espace libre de la ville moderne d'un composant d'articulation à un espace no man's land.**

Chapitre II : ASSISE CONCEPTUELLE DE L'ESPACE NO MAN'S LAND REPENSE DANS LES INTERVENTIONS URBAINES

Introduction

Depuis sa création, la ville a subi de nombreux changements, elle a évolué, s'est désorganisée et renouvelée perpétuellement. Elle est le produit de multiples époques, de civilisations et de cultures qui cohabitent sur le même territoire. Les conséquences de l'industrialisation, le développement de la technologie et surtout des moyens de communication et de transport, ont aboli les rapports longtemps ancrés en réinventant de nouveaux rapports régissant l'espace, la société et le temps. Les dysfonctionnements, les maux urbains et sociaux engendrés ont eu pour effet de replacer la question de la qualité des nouveaux tissus au cœur du débat des aménageurs et décideurs.

Les premières démarches d'interventions sont traduites très rapidement par la démolition de milliers d'immeubles. Les effets de la démolition et les questions de la reconstruction et du relogement qui en découlent, posent des problèmes et des contraintes plus complexes. Tout cela a contribué à orienter les interventions vers des réponses relativement légères et mieux adaptées. A travers le monde, ces interventions ont pris beaucoup de formes, d'échelles et d'envergures différentes, et varient selon les objectifs dessinés et la nature des territoires concernés. Elles connaissent en fait une multitude de dénominations. Pour notre cas, nous optons pour l'expression requalification urbaine qui par sa définition, englobe toutes les opérations qui veulent donner, changer ou restituer la qualification d'un territoire précis. Les no man's lands constituent une matière initiale de l'opération au regard de leur potentiel assez fort.

Ce chapitre s'articule autour deux axes majeurs. En premier lieu, une identification de l'état de la question a été mise en place. Un travail qui sert à mettre en exergue comment les autres chercheurs et spécialistes de la question urbaine ont abordé non seulement la problématique de l'espace no man's land mais aussi l'ensemble des phénomènes liés à cet objet d'étude à savoir : la ville moderne, les grands ensembles, politique de la ville, stratégie d'intervention et autres...

En second lieu, une

L'approche conceptuelle et la mise en évidence des principaux concepts sont apparues primordiales en second lieu, une approche s'inscrit dans l'optique de saisir le sens et les significations des notions clés utilisés dans cette recherche. L'objectif de cette étude s'articule autour de deux points fondamentaux : il s'attache à définir le concept et la notion

de requalification urbaine en identifiant ses enjeux et ses différentes formes. Une étape primordiale pour la construire d'une base solide pour le reste de la recherche et aussi pour la construction d'une grille d'analyse et mettre en évidence les justifications scientifiques d'analyse et d'évaluation du phénomène.

2.1. L'espace no man's land par un état de l'art

No man's land urbain, objet d'étude de la présente recherche est le point de convergence entre plusieurs thématiques, **tout d'abord**, il s'avère nécessaire de s'interroger sur les dynamiques de sa formation et de sa genèse. Dans ce contexte, une partie importante de ce travail est consacré à étudier les grands ensembles ou le modèle appliqué en Algérie les ZHUN, un objet d'étude largement traité. Leur histoire et surtout les idéologies de leur fondation sont au cœur de multiples travaux et recherches de toutes disciplines. Le premier référent a été donc **La charte d'Athènes** et le travail de **Pierre Merlin**, "*des grands ensembles aux cités. L'avenir d'une utopie*" qui, au-delà, de la théorisation et des besoins d'un tel espace, il traite tout le processus de la fabrication des grands ensembles et ses différents composants dont les espaces no man's lands.

Une série d'ouvrages nous ont aidées aussi à comprendre les idéologies et les circonstances qui ont favorisé l'émergence et la diffusion de ce modèle urbain. Dans ce sens, nous pouvons citer le livre de **F. Choay**, '*L'urbanisme, utopies et réalités : une anthologie*', celui de **R. Fishman** '*L'Utopie urbaine au XXe siècle : Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier*' ainsi que le livre de **T. François, B. Jean- Noel et B. Mario** "*les grands ensembles : une histoire qui continue*".

En second lieu, il apparaît pertinent d'aborder la problématique de sa forme urbaine et les logiques d'implantation du bâti dans les grands ensembles, deux concepts intrinsèques qui s'inscrivent dans une logique de complémentarité et qui peuvent répondre aux questions liées à la substance initiale des espaces libres devenues aujourd'hui des espaces no man's lands. Une question peu présentée dans la documentation disponible, tandis que des chercheurs comme **F. Dufaux et A. Fourcaut** ont accordé une importance particulière à cette question en consacrant une partie de leur ouvrage "*Le monde des grands ensembles*" pour présenter la forme des grands ensembles et leur origine. À leur tour, **P. Panerai, J. Catex et J. Charles Depaule** dans leur ouvrage "*Forme urbaine de l'îlot à la barre*", ont étudié la forme des grands ensembles à travers une présentation du processus de développement de la forme urbaine des villes. Dans le même contexte, **A. De Gasperin** a adopté une démarche assez rare dans sa thèse "*Genèse et transformation d'une forme*

urbaine : le grand ensemble. L'exemple de la ville modèle socialiste de Halle-Neustadt (Saxe-Anhalt, Allemagne) " pour aborder le sujet des grands ensembles, en partant de la forme urbaine. Sa recherche s'est focalisée essentiellement sur les origines et surtout sur l'évolution de la forme urbaine des grands ensembles de Neustadt qui est l'objet de son étude.

D'un espace d'articulation à un espace no man's land, est un processus de transformation qui mérite d'être présenté, il s'agit d'une démonstration des facteurs les plus importants qui expliquent la conjoncture de cette transformation, **ce qui fera objet de la troisième thématique** abordée. De nombreux auteurs ont traité la problématique des espaces no man's lands des grands ensembles mais sous plusieurs appellations, nous en citons le travail de **P. Dehan, J. Béatrice, P. Bell-riz**, et al., dans leur ouvrage : les « *espaces publics modernes : situation et proposition* » où ils traitent la question des espaces libres des grands ensembles en insistant sur l'ambiguïté doctrinale du modèle et sur l'absence de toutes normes et identifications précises des espaces libérés et surtout de l'abolition de tous les référents habituels des espaces publics. Un autre travail qui mérite d'être cité est celui de **M. Bonnet**, intitulé "*Les espaces libres des grands ensembles, handicap ou potentiel*", qui traite de la double facette des espaces libres, où l'auteur a beaucoup insisté sur la déficience des politiques d'aménagement en considérant les espaces libres comme les impensés des projets, ce qui est un des arguments fondamentaux de l'apparition de ces espaces aujourd'hui comme un handicap.

Au final, une importance particulière est accordée au traitement des **capacités latentes de l'espace no man's land en expliquant les différentes perspectives d'exploitation**. Certains auteurs tels que J.P. Muret, P.de Fouchier et M.C. Paolleti, cherchent à définir les perspectives de réappropriation de l'espace à travers la mise en place d'une série de dispositifs réglementaires. D'autres chercheurs tels que **N. Bernier**, à travers son travail « **Les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et espace privés dans les opérations de rénovation urbaine ?** » cherche à créer une certaine articulation spatiale et social entre la sphère publique et celle privée en se référant aux projets de la résidentialisation.

2.1.1. Positionnement de la recherche par rapport à l'état des savoirs

Nous allons positionner le présent travail par rapport aux travaux qui portent sur les mécanismes et les stratégies d'intervention pour récupérer les espaces inutiles. La capitalisation des connaissances sur les démarches et les modalités d'interventions même si elles s'inscrivent dans des contextes variés, elle permet de diriger la méthode adoptée dans le présent travail.

Les stratégies d'interventions sont définies en fonction des spécificités de l'espace concerné, un travail qui nécessite un traitement particulier mais en somme il comprend quelques ou l'ensemble des étapes suivantes :

- Une lecture du processus de génération de l'espace.
- Définir l'usage et l'informalité d'appropriation.
- Définir les critères de sélection.
- Travail de recensement et de classification.
- Expérience d'urbanité en nous appuyant sur les potentialités de l'espace.

A ce titre, la recherche documentaire effectuée dans la présente recherche nous a permis de distinguer plusieurs approches d'intervention :

Stratégie de densification comme il montre certains chercheurs comme **C. Bagnoud et C. Froidevaux**, et cela dans leur **ouvrage *Le vide matière en devenir***.

Stratégie de paysage, où l'espace no man's land est considéré comme un support des nouvelles pratiques et représentations de la nature comme il apparut dans le travail de **Marion Brun, Francesca Di Pietro et Denis Martouzet, Les délaissés urbains : supports de nouvelles pratiques et représentations de la nature spontanée? Comparaison des représentations des gestionnaires et des habitants**.

La stratégie de contrôle à l'appropriation présentée par **Matias Tenca**, dans son ouvrage ***Le vide urbain, rendre visible le quotidien***. Une démarche particulière qui consiste à cohabiter deux phénomènes ; le premier émotionnel et le deuxième physique. Cette corrélation implique la création d'une connexion particulière avec l'espace à travers la perception et la sensation. Les mécanismes d'appropriation artistiques présentés dans ce travail ont comme un point en commun, la mise en place des dispositifs de contrôle à l'appropriation, d'embellir l'ordinaire et de donner une identité au vide.

La stratégie de réintégration par des tactiques qui utilisent le mobilier urbain, et les stratégies d'appropriation participative présentées par Goderfoy **Rivière** dans son ouvrage ***L'interstice urbain, un lieu potentiel de la ville contemporaine***. La démarche de réflexion

de ce travail s'articule selon deux axes majeurs : la compréhension de l'espace dans son contexte et s'interroger sur leur potentiel et cela a travers trois approches différentes initiées par des ateliers ; des projets élaborés pour transformer les interstices en lieux positifs tout en conservant leur caractère marginal.

De leur part, les chercheurs de la faculté d'architecture et d'urbanisme ont traité la question des espaces *no man's lands* en optant pour des expressions variées (espace intermédiaire, espaces extérieurs et dans certains cas espaces publics des grands ensembles...). On cite par cette voie, les travaux de magistère et de doctorat de Bouaroudj Radia qui s'intéressent à la corrélation entre la morphologie et la forme urbaine des espaces extérieurs et l'émergence de l'insécurité en s'appuyant sur une étude comparative de deux configurations spatiales : habitat social (UV8) et habitat promotionnel privé (UV5 extension) à la Nouvelle Ville de Constantine, cela concernant son travail de magistère. Le travail de doctorat s'inscrit dans la même logique de son premier travail, mais dans ce cas elle a combiné trois méthodes ; la méthode du parcours commenté, la méthode de la « Space Syntax » et la méthode du HotSpot, qui a permis de classer les espaces selon le degré du taux de sentiment d'insécurité prélevé. Beaucoup d'autres chercheurs ont traité cette question mais selon des approches partielles pour comprendre la réalité de ces espaces ; de la question de gestion urbaines à l'appropriation, à la déficience de la politique d'aménagement et cela dans les travaux de **Zerdoumi, Talbi et Mébirouk Hayet**.

2.2. Les interventions urbaines : opportunités et enjeux des projets

2.2.1. Éclairage des concepts

A. Opportunité foncière

Selon la définition de Larousse, « *L'opportunité est la qualité de ce qui opportun ; qui convient au temps, aux lieux, aux circonstances, qui survient à propos* ». Elle se définit aussi comme « *ensemble de circonstances propices à la réalisation d'un événement ou à l'exécution d'une tâche. Elle peut également être définie comme le temps ou la situation dans lesquels quelque chose peut être fait* » Emeasoba George urban dictionary.

Quant au foncier, c'est « *tout ce qu'est relatif à un fonds de terre, à sa propriété, à son exploitation et à son imposition* ». (Larousse). De ce fait, identifier les opportunités foncières d'une ville peut signifier le travail qui consiste à identifier les occasions, atouts et ressources en cette matière en mettant les circonstances favorables à son utilisation.

De nombreuses opportunités sont offertes par la disponibilité du foncier au sein des villes qu'il s'agisse des sites vides, abandonnés, des friches industrielles, ou toute forme d'espace qui offre des possibilités en vue de créer de nouveaux projets de développement urbain. Aromar Revi, traite la question des opportunités urbaines qui rendent les espaces urbains, des espaces efficaces en tant que plateformes pour un développement transformateur et durable. Ces opportunités prennent diverses formes (dimensions) et leurs objectifs s'inscrivent dans des logiques différentes et cela selon le contexte et les enjeux des projets, mais en somme le foncier offre des opportunités : économiques ; sociales ; culturelles ou culturelles ; environnementale (écologique) et touristiques.

B. Requalification urbaine

La requalification urbaine est une intervention qui trouve son origine dans la deuxième moitié de XIX^{ème} siècle. Elle est apparue suite aux désordres qu'ont connus les villes européennes avec tous les bouleversements et les changements radicaux de leurs structures urbaines, sociales et économiques. Ces bouleversements ont engendré une grande rupture avec le passé, sa culture, ses principes, son architecture et ses modes de vie. La requalification urbaine recouvre une pluralité de terme qui varie essentiellement selon les pays et selon le contexte d'application.

Ce type d'intervention s'intéresse à des territoires divers et particulièrement aux zones sensibles et en difficulté. Selon certains chercheurs comme Gilles Sénécal, Jacques Malezieux, Claude Manzagol, la requalification est un terme ou une intervention réservée aux espaces qui ont connu des problèmes environnementaux (manque de qualité environnementale, pollution...) , elle concerne plus particulièrement les brownfields ou ce que nous appelons les friches industrielles. En Italie c'est sous cette appellation **requalification urbaine** que se sont inscrites la majorité des interventions sur les tissus urbains. En France, il s'agit des opérations de grande envergure, des projets urbains sous l'appellation renouvellement urbain. Par contre en Angleterre, les aménageurs utilisent le terme **régénération urbaine** pour désigner les opérations qui consistent à restituer les friches et les poches no man's lands des villes. Le rôle accordé aux différents acteurs de la ville et l'échelle territoriale d'intervention constituent le trait distinctif entre les différentes politiques menées par ces pays (Novarina, G., Pucci, P., 2004)..

Si nous voulons définir le terme de requalification, il signifie toute action menée pour donner une nouvelle qualification à un espace donné mais elle ne signifie pas dans tous les

cas une affectation des nouvelles valeurs qui ne font pas référence aux anciennes significations. Ce peut être une opération de restitution « *c'est certainement une procédure qui tend à mettre en osmose lieux et milieu et débouche sur des formes de réappropriation de l'espace qui permettent, tout autant, la requalification des groupes sociaux concernés* » (Guy, J., 1993).

Cela nous amène à distinguer deux tendances dans les opérations de requalification de l'espace :

- Introduction du nouveau, du **néo** sous toutes ses formes, et que l'on considère comme le produit du présent.
- **Retour au passé**, recours aux références passées qui fixent l'esprit de la conservation patrimoniale, une méthode appliquée dans les villes historiques afin de revaloriser et revitaliser des fonctions perdues. Cette opération nécessite la recherche et le repérage des différentes richesses de l'espace concerné.

2.2.2. Un projet global de la ville

S'appuyant sur la crise que connaissent les villes d'aujourd'hui, les différentes opérations de requalification urbaine s'inscrivent dans la logique d'un projet global, un véritable projet de ville, défini par Lascoumes et Le Galès comme un dispositif technique et social qui consiste à organiser les rapports entre les pouvoirs publics et les destinataires. C'est un instrument qui vise à résoudre les problèmes urbanistiques, architecturaux, sociaux et économiques des quartiers concernés. La requalification urbaine est appliquée lourdement sur les nouveaux quartiers collectifs où ces opérations constituent le seul remède efficace « *face aux déchirures du tissu social et spatial, face à la ségrégation, à l'exclusion et à la déshérence... par un travail sur les coutures, les sutures, l'identification des lieux sans identité, leur réanimation, leur désenclavement, leur embellissement, leur complexification* » (Castro, R., 1990). C'est un processus complexe qui peut réunir une ou l'ensemble des opérations suivantes :

- La densification des tissus fragmentés et discontinus.
- La restructuration des trames viaires et même du bâti.
- Le réaménagement.
- La rénovation et la réhabilitation des zones vétustes et dégradées.

Aujourd'hui, de nombreux problèmes sont posés par le développement de l'habitat dans les zones périphériques. Ces parties de villes sont apparues comme des ghettos isolés, des espaces sous équipés, qui ne possèdent aucune référence culturelle ou historique, développés dans l'ombre des grands centres urbains. Ces espaces ne font pas partie de la ville, ils constituent une forme de la ségrégation et de la marginalité urbaine, où se concentre la population la plus défavorisée et se développent des taux effrayants de chômage et de pauvreté.

Ce type d'intervention s'articule autour de quelques axes et intentions. La lecture de quelques projets de requalification, sous toutes leurs appellations, nous a permis de retirer et mettre en place quelques objectifs qui seront présentés ci-dessous

- Intégrer les quartiers marginalisés et l'incorporation de leurs habitants quels que soient leur niveau social, leur ethnie et leur occupation dans l'ensemble de la ville et la société, en s'appuyant sur des techniques et des modalités de traitement assez variées, que nous pouvons résumer dans deux points majeurs :
- La création de nouveaux projets attractifs et de grande envergure pour désenclaver les zones concernées (équipements structurants, parc urbain...)
- Mobiliser et favoriser la participation des habitants et les intégrer dans les différentes démarches qui concernent leurs sites.
- Résoudre les problèmes sociaux et construire l'unité et la cohésion sociale et urbaine, à travers notamment l'amélioration des espaces de vie et de sociabilisation quotidienne (cas des espaces publics, collectifs et de proximité).
- Favoriser la mixité sociale et la diversification des fonctions en développant des projets et des équipements de proximité pour répondre aux différents besoins de la population résidente afin de diminuer les dépendances vis-à-vis des centres urbains et maintenir la population.
- Redessiner la structure de la trame viaire et améliorer l'accessibilité, la mobilité et le réseau de transport en commun au sein des villes.

2.2.3. Une réponse à la déficience de la politique urbaine

A. Politique de la ville

La politique de la ville est un ensemble des dispositifs définis par les pouvoirs publics ou par la classe dirigeante qui fixent les modalités de la production de l'urbain et les différentes formes de ses interventions. Pour Van Den Berg « *Le terme politique urbaine*

pourrait être interprété comme une politique dirigée vers les villes. Pour les distinguer des politiques non-urbaines ou rurales, régionales ou nationales. De manière générale, la politique urbaine peut être décrite comme l'ensemble des mesures gouvernementales... qui sont orientées vers les villes » (Fenet, R., 2007). Il faut signaler que le terme, **politique urbaine** a été introduit non pas par les politiciens, mais par les sociologues et les géographes qui l'utilisent à partir des années 70 (Dormois, R., 2015).

Cependant et durant ces dernières décennies, le terme politique urbaine possède deux significations (Teitz, M.B., 2001) :

Un guide général de haut niveau qui fixe les différentes formes de l'action publique qui concerne les enjeux et les problèmes dans les zones urbaines.

Les directives spécifiques d'intervention publique qui concernent les zones urbaines sensibles et leurs problèmes.

Selon le sociologue Alain Touraine, la politique urbaine et cela selon la première définition s'attache à définir les conditions générales de la production de l'urbain, des modalités de l'urbanisation, de l'insertion des équipements, et de la gestion du foncier.

Selon la deuxième définition, et cela dans certains pays tels que la France, la politique de la ville est l'ensemble des interventions qui concernent les zones sensibles ou les quartiers en difficulté. Les objectifs et les enjeux des projets varient selon le contexte et les problèmes urbains et sociaux des territoires concernés. En somme, ils ont en commun les objectifs d'intégrer les quartiers marginalisés, de résoudre les problèmes quotidiens des habitants (sociaux, économique, culturels...), favoriser la participation des habitants, améliorer et l'augmenter la qualité de vie, et enfin, préserver l'environnement urbain.

La lecture de ces objectifs nous amène vers la notion de développement durable, « *une convergence des approches vient compléter les similitudes constatées entre les objectifs respectifs de la politique de la ville et de développement urbain durable* » (Brodach, A., 2005). De ce fait les deux politiques (de la ville et de développement durable) sont inscrites dans une logique de complémentarité dans la majorité des projets de la ville.

Dans certains pays de l'Amérique du Nord, il existe trois niveaux ou bien trois groupes de politique urbaine (Teitz, M.B., 2001) :

- La gestion du foncier, à savoir l'utilisation et le développement des terrains d'urbanisation
- La gestion des fonctions clés, management of key fonctions, le transport, les services et santé publique, qualité de l'environnement.
- Problèmes sociaux qui prennent des formes variées selon le temps et le contexte.

En Algérie, politique urbaine signifie l'ensemble des modalités, lois, procédures et instruments qui gèrent la production et la gestion de l'urbain. La Loi n°06-06 du 20/02/2006 portant loi d'orientation de la ville a défini les dispositifs et les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable.

Cette politique est fondée essentiellement sur 11 principes : La coordination et la concertation, la déconcentration, la décentralisation, la gestion de proximité, le développement humain, le développement durable, la bonne gouvernance, l'information, la culture, la préservation du patrimoine matériel et immatériel de la ville et l'équité sociale. La présente loi a défini ainsi dans son article 6, dix domaines d'intervention de la politique de la ville en résumant son rôle aux deux points capitaux : l'orientation et la coordination.

L'Etat est l'acteur principal dans tout le processus de l'élaboration de la politique urbaine, il définit ses objectifs, son cadre et ses instruments en concertation avec les collectivités territoriales (article 13). Dans le même cadre, les citoyens sont associés aux programmes relatifs à la gestion de leur cadre de vie, notamment leur quartier (article 17).

B. Politique de relogement

Opération de déménagement d'une population vers des logements neufs ou en bon état, qui répondent aux exigences hygiéniques. Ces opérations s'inscrivent dans le champ de l'aide sociale, elles sont considérées comme des solutions contre la marginalité, la pauvreté et la crise de logements, elles sont effectuées suite aux désastres naturels (séisme, inondation glissements...) ou aux destructions des constructions qui s'inscrivent dans le cadre des opérations de renouvellement ou de rénovation urbaine, pour reloger le surplus de la population et les habitants des bidonvilles, habitat précaire, habitat insalubre....

Ces opérations sont dirigées par l'intervention publique, elles ne résultent pas d'un choix résidentiel. Ce type d'intervention offre l'opportunité à la population la plus défavorisée de vivre dans un environnement mieux adapté à ses besoins. Cette réalité ne pourra pas ignorer la complexité de l'opération de relogement et les difficultés **d'intégration** de la population concernée en ajoutant à la fois les problèmes accrus de l'appropriation des nouveaux espaces de vie. A ce titre nombreux sont les chercheurs qui ont évoqué la question des effets néfastes des opérations de relogement. « *La démolition de quartiers populaires et le déplacement de populations ont impliqué la déstructuration des liens familiaux (Young et Willmott, 1957), des attaches sociales et ethniques (Gans, 1962) et*

l'effacement des quartiers-communautés (Coing, 1973). Les processus de déracinement, de rénovation-déportation (Castells, 1972) » (Dietrich-Ragon, P. et Fijalkow, Y.2013).

2.2.4. Un outil de transformation durable

La notion de développement durable qui est apparue pour la première fois dans les années quatre-vingt est répandue aujourd'hui dans la majorité des pays du monde, par sa définition la plus diffusée, publiée par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, Notre avenir à tous en 1987, elle signifie tout type de « *développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* » (Charlot-valdieu, C., 2006). En 1992 et lors d'une conférence internationale à Rio de Janeiro, plus de 150 chefs de gouvernements ont signé une déclaration qui a annoncé la nécessité de prendre en considération les différentes dimensions environnementales, sociales et économiques dans tous les nouveaux projets urbains élaborés et réalisés dans leurs pays. De ce fait, les nouvelles opérations de requalification urbaines donnent l'opportunité aux aménageurs de repenser les rapports entretenus entre les habitants et leurs environnements, et entre eux. C'est une démarche qui permet de traduire les objectifs de développement durable et de les intégrer dans les tissus existants, objectifs qui concernent l'urbanisme, la construction, la gestion et le transport.

Parmi les modalités d'intervention assurant la durabilité dans les différents projets urbains :

- La participation des différents acteurs
- La transversalité et la collaboration entre les différents secteurs et individus afin de mettre en synergie leurs compétences
- L'économie des ressources et l'équité sociale.

Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, dans leur livre développement durable et renouvellement urbain ont développé le schéma initial de développement durable présenté par Gro Harlem Brundtland afin d'intégrer les principaux indicateurs qui contribuent à faire réussir la notion de durabilité comme le présente (**la figure 2.1**).

Les différentes opérations de la requalification urbaine s'attachent à récupérer les espaces mal exploités et les délaissés de la ville. Cette nouvelle tendance « *se réfère à l'idée d'une transformation de la ville sur elle-même ainsi que d'une relecture positive de son identité.* » (Guinand, S., 2014). Elle signifie une véritable opération de recyclage de différentes ressources de la ville, en s'opposant aux mécanismes d'expansion.

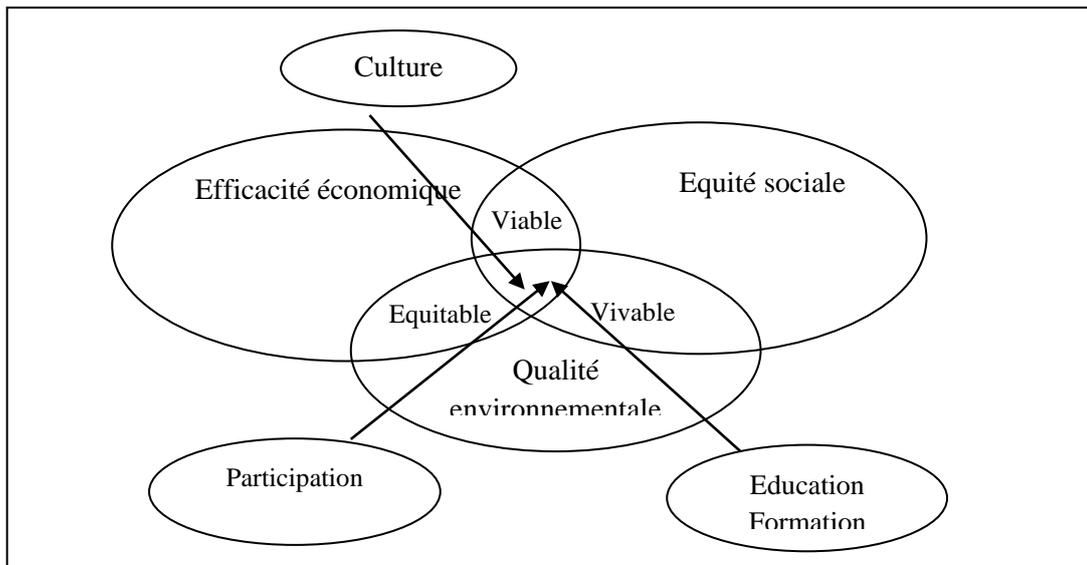


Figure 2.1 : La démarche territoriale du développement durable.
(C.Valdieu, P.Outrequin, 2006).

2.2.5. Un support des nouvelles pratiques de citoyenneté et de participation des habitants

Selon la définition du Larousse, la participation est l'action de participer à quelques choses, ou bien c'est l'association des citoyens au pouvoir. La participation en urbanisme, est l'implication des habitants dans les projets d'aménagement urbains. C'est l'ensemble des actions menées pour associer les habitants à la production et la gestion de leur cadre de vie. un facteur indispensable **d'intégration**. Selon Emile Durkheim « un individu peut être considéré comme intégré à la vie de son groupe d'appartenance s'il *participe* aux activités collectives qui structurent l'identité du groupe ». (Stébé, J.M., 2015).

Deux définitions sont proposées par Jodelle Zetlaoui-Léger, selon la première définition, la participation des habitants :

- Démarche de fabrication ou d'aménagement d'espaces habités donnant lieu à un partage (coproduction, codécision) voire à un transfert de responsabilité (autopromotion, autogestion) vis-à-vis d'habitants spontanément mobilisés ou largement sollicités.
- Générique, désigne toute pratique de fabrication ou d'aménagement d'espaces habités associant des habitants, quel que soit le niveau de cette implication.
- (Zetlaoui- Léger,J., 2017)

Si la signification que possède la participation est claire et bien précise, le sens qu'elle véhicule en termes de modalités et de processus d'application manque de clarté. Selon le rapport Grand Lyon DPSA (2004), ce manque de clarté « semble également engendrer

certaines frustrations, l'ensemble des acteurs ne s'accordant pas toujours sur ce que l'on peut attendre de ces processus très divers dans leurs formes.» mais en somme, la participation des habitants peut se classifier en fonction des objectifs inscrits aux trois grandes catégories et cela selon l'étude de classification de Lefebvre et Nonjon (2003) :

- La participation fonctionnelle : elle vise l'amélioration de la gestion urbaine avec l'idée que mieux gérer, c'est gérer plus près et gérer avec.
- La participation sociale : elle permet de renforcer les liens sociaux, d'améliorer la cohésion sociale et maintenir la paix sociale.
- La participation politique : elle permet aux habitants en tant qu'acteurs indispensables, à participer à l'élaboration de la décision publique.

Selon certains chercheurs comme Stébé, la participation a pris des formes diverses. Dans les sociétés traditionnelles, la participation s'est limitée à certains types d'activités dites de base (au niveau de la famille, le village ou le quartier) pour devenir aujourd'hui un acte qui concerne la vie collective au niveau de la communauté nationale. Deux formes principales de participation peuvent se distinguer comme montre (**la figure 2.2**) :

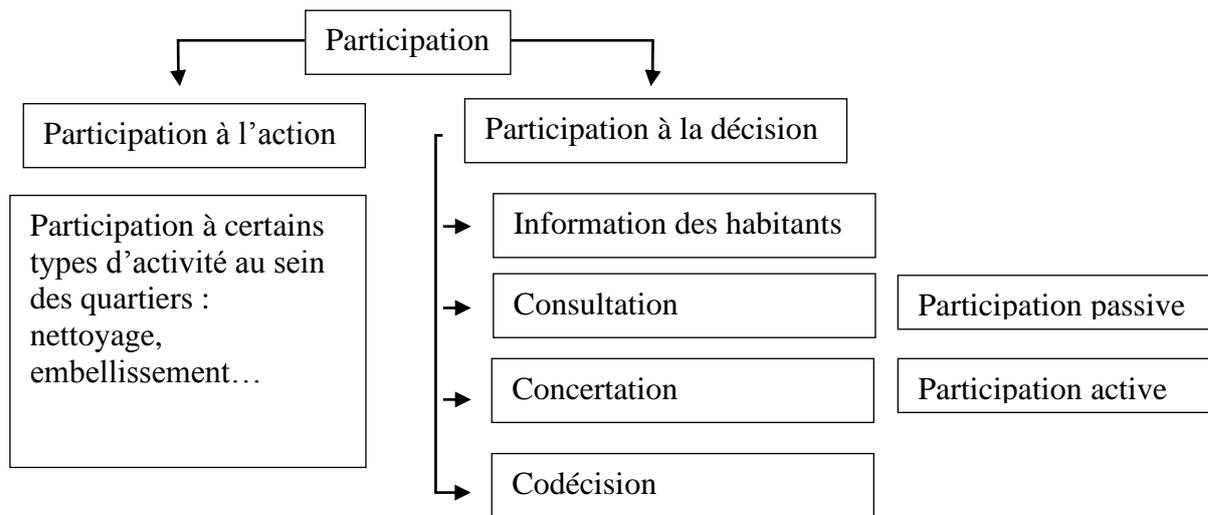


Figure 2.2 : Formes de la participation des habitants (Stébé, J.M., 2015)

Aujourd'hui, l'exigence de prendre en considération les avis des habitants sur tout ce qui conditionne leur vie quotidienne s'agrandit de plus en plus, comme disait Georges Ferreboeuf dans son ouvrage, participation citoyenne et ville. Il ajoute que la participation des habitants est une des formes de la démocratie, « elle est à la fois une obligation (la loi l'impose), une exigence (formuler par la population) mais surtout un gage d'efficacité de l'action publique » (Ferreboeuf, G., 2011). L'importance de cette qualité (participation des habitants) n'ignore pas la complexité et la difficulté de son application. A ce titre, Carrel

a présenté les difficultés de concrétiser ce principe, il montre que la majorité des acteurs et représentants de l'Etat « *partagent le constat de la difficulté à traduire l'idéal de participation en actes. Ils expriment souvent le découragement – On ne sait pas comment faire, c'est une question qui laisse perplexe -la gêne -On pourrait mieux faire, on n'est pas à la hauteur-voire l'exaspération - Il faut arrêter avec cette question de participation. Une perplexité qui reflète le paradoxe de cette notion, scandée dans les textes officiels, mais paraissant difficile, voire impossible à mettre en œuvre* ». (Carrel, M., 2013).

2.3. Les espaces no man's land au cœur des interventions urbaines

2.3.1. Les enjeux de reconquête

La reconquête des espaces mal exploités et les no man's lands urbain dans les opérations de requalification urbaine, permet de contrecarrer les effets de l'étalement urbain et de la construction dans les sites vierges. Elle offre de nombreux avantages :

- Freiner l'urbanisation des nouveaux espaces et diminuer les effets néfastes de l'extension spatiale surtout sur l'environnement et la qualité de vie des habitants.
- La concrétisation d'un équilibre fonctionnel entre les logements, activités économiques et espaces publics/verts. La reconquête des nos man's land qui se trouvent au sein des quartiers et à proximité des logements permet de répondre aux besoins de la population concernée, sans faire recours aux opérations lourdes telles que la démolition.
- L'investissement dans les zones urbanisées permet de bénéficier de l'infrastructure existante et d'économiser les coûts de réalisations.
- Créer un équilibre écologique et environnemental.

Ainsi, selon des études consacrées aux opportunités offertes par la réappropriation des espaces no man's land dans les grands ensembles, telles que l'étude de Marion Bonnet et Paul Landauer, les espaces étendus éparpillés dans les grands ensembles exposés directement aux différentes ressources naturelles « *se révèlent particulièrement favorables au déploiement des énergies renouvelables* » (Landauer, P., 2012). D'autres chercheurs comme Eric Alonzo et Sébastien Marot traitent de l'opportunité des no man's lands mais d'un point de vue tout différent. Ces chercheurs, comme le montre Marion Bonnet dans son mémoire *les espaces libres des grands ensembles. Handicap ou potentiel*, veulent donner au no man's lands des nouveaux types d'aménagements en les considérant comme un outil vers une résilience urbaine et économique. Les pieds d'immeubles, selon cette optique, sont prêts, par exemple, pour devenir des terres de cultures, des jardins ouvriers ou encore des serres agricoles.

A. La résidentialisation urbaine : rendre les espaces aux habitants

La résidentialisation urbaine est une des nouvelles tendances urbanistiques qui cherchent à lutter contre les maux urbains et les dysfonctionnements que pose la nouvelle organisation urbaine imposée par les grands ensembles. Les projets de la résidentialisation entamés dans plusieurs pays de l'Europe ont possédé des objectifs et des modalités assez variées. Mais ils ont en commun un principe de base qui consiste à offrir la possibilité aux habitants de réappropriier les espaces en commun de leurs résidences selon leurs besoins, aspirations et leur mode de vie. Dans ce contexte la résidentialisation, ce mot venu d'Angleterre, correspond à tout un arsenal destiné à permettre le contrôle de l'espace public par ses riverains. (Delbaere, D., 2010).

Phillip Panerai est l'un des chercheurs qui travaillent sur la question de la résidentialisation, il a entamé un projet de grande envergure dans le quartier de Teisseire à Grenoble. Il disait que la résidentialisation est une intervention qui cherche à abolir l'étrangeté des grands ensembles, C'est un moyen d'amélioration de la vie collective des habitants et de leur sécurité, en s'appuyant sur des interventions sur la forme et l'affectation des espaces no man's lands.

La logique d'intervention de ces projets s'articule d'abord autour de l'idée qui consiste à définir et organiser les différentes formes d'appropriation des espaces communs des résidences pour construire une "unité résidentielle" cohérente, ce terme qui a été utilisé par Philippe Panerai et Dominique Dufand pour fragmenter la réflexion sur le quartier/cité et définir une échelle urbaine plus réduite en remplaçant les gestions globales par des opérations de proximité. Les différentes opérations de résidentialisation cherchent à restituer les espaces no man's lands, elles reposent sur deux principes :

- La redéfinition de la forme des espaces no man's lands et leur donner un statut et une fonction précise.
- Faire passer les habitants de statut de simples résidents à celui de citoyens qui participent dans toutes les étapes de la requalification de leurs cités.

B. Cohérence et qualité urbaine : concepts et critères d'évaluation

Tout d'abord nous définissons le concept du tissu urbain. Selon le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, tissu urbain vient du mot textile repris par la médecine. Le tissu urbain est défini comme la superposition de plusieurs composants élémentaires ; le découpage parcellaire, la trame viaire et le bâti. L'articulation entre ces composants est

nommée par certains chercheurs structure urbaine¹⁰, cette structure à son tour fonctionne comme un système complexe composé de trois sous-systèmes :

- Substrat naturel : couverture naturelle, végétale et hydraulique
- Le maillage : voiries structurelles
- Système des espaces inertiels : espaces vides (voiries, espaces publics).

Si le système des mailles définit les limites et la structure initiale du tissu urbain, le bâti et les modalités de son implantation qui définit la structure interne des parcellaires, alors les espaces publics, inertiels ou bien les espaces vides (morphologiquement) sont les composants d'articulation qui devront assurer la continuité urbaine au sein des villes.

Comme en médecine, le tissu de la ville est un organisme. Cette notion « *s'oppose à l'œuvre achevée, ou à l'objet figé, elle suppose une transformation possible* » (Panerai, PH. et al, 1997). La définition de cette notion n'est pas limitée aux objets physiques qui le composent, il « *constitue à la fois un mode d'ordonnement agissant comme un support qui génère, accompagne et pérennise la ville et une forme précise constituant le cadre physique de la vie humaine et porteuse des marques qui témoignent de son évolution* » (Bodart, C., et al, 2013). De ce fait, la notion de tissu urbain englobe toutes les structures non seulement physiques mais aussi psychologiques, socioculturelles, écologiques et économiques de la ville. Donc, le tissu urbain de la ville ne conditionne pas seulement les différentes fonctionnalités au sein de la ville mais il fixe aussi et surtout les modalités de la vie quotidienne des habitants.

L'ordonnement de tissu urbain et l'articulation entre ses différents composants peut assurer la cohérence ou le désordre du cadre physique de la ville. Cela nous amène vers la notion de cohérence urbaine, une qualité fortement recherchée dans la majorité des discours scientifiques et les débats des acteurs clés de l'aménagement de territoire.

- Cohérence urbaine

La cohérence est la liaison, le rapport étroit d'idées qui s'accordent entre elles. La cohérence est l'absence de contradiction (dictionnaire le Robert). Cependant, la cohérence urbaine en tant que notion reste vague et subjective, c'est l'une des propriétés de base d'une bonne forme urbaine, considérée comme le lien d'articulation entre l'urbanisation et la morphologie urbaine, selon la définition de Mashhoodi, B. et Caliskan, O.

¹⁰ Comme Bodart, de Fijter Fisher structure urbaine dans leur article Densité, morphologie urbaine et qualité de vie Une approche par le projet, conférence permanente de développement territorial, n°41, 2013, disponible sur https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/cpdt_ndr_41_densification2.pdf

Les critères et les indicateurs de cohérence urbaine varient d'un auteur à l'autre, ils sont définis selon le contexte et les objectifs inscrits. Nous pouvons distinguer deux approches pour appréhender la question de la cohérence urbaine. Il faut signaler que ces approches sont inscrites dans une logique de complémentarité.

La dimension fonctionnelle des différents composants conditionne en grande partie la cohérence de l'ensemble. Des chercheurs comme Steadman, P, Panerai, J, Castex, JC et Depaule montrent que la cohérence urbaine s'attache beaucoup plus à la qualité d'usage des espaces ; Chaque espace dispose une enveloppe, des limites qui définissent son statut et sa fonction. Des éléments de repérages et d'orientation. Les logiques évidentes d'implantation du bâti fixent son articulation avec les voiries et autres exemples. En somme la cohérence urbaine assure comme rôle primordiale la facilité de la vie quotidienne (**Tableau 2.1**).

Tableau 2.1: Les différentes approches d'évaluation de la cohérence urbaine

Approche	Critère d'évaluation	Définition	Auteur
Morphologique	Module	Construire des fortes liaisons entre des éléments aux échelles inférieures (trottoir, bâti ; mur...) pour créer un module qui se combine à son tour avec un autre module au niveau supérieur pour fonder un ensemble cohérent dans un contexte plus large.	(Salingaros, 2000)
Visuelle	Echelle	Fondé sur la cohésion et la complémentarité des échelles des différents composants. Cela concerne en grande partie les proportions d'agencement des bâtiments, de mobilier urbain des composants paysagers, de l'éclairage public et même pour les détails architecturaux des constructions...	Ewing and Clemente (2013)

(Mashhoodi, B., Caliskan, O., 2017)

Tout cela nous amène vers la notion de tissu urbain ou nous pouvons distinguer ses caractères élémentaires qui peuvent conditionner sa cohérence :

- L'évolutivité : la capacité d'être en mutation permanente
- La continuité : solidaire et extensible
- L'adaptabilité : flexible
- La proximité : la facilité de vie quotidienne
- La diversité : des activités qui se mêlent.

- Qualité urbaine

La qualité urbaine est une notion vague et non précise, des chercheurs comme Antoine Fleury, Muriel Froment-Meurice et autres qui soulignent que « *la qualité urbaine est une notion poreuse qui renvoie à des conceptualisations instables* » (Da Cunha, A., Guinand, S., 2014). Des chercheurs comme Gilles Sénécal, Pierre J. Hamel et Nathalie Vachon montrent que la notion de qualité urbaine reste relative, elle a évolué avec l'évolution de la ville en prenant des formes et des considérations diverses qui ont modelé le territoire et marqué les mentalités.

La littérature sur les indicateurs d'évaluation de la qualité urbaine est assez vaste et diverse, elle n'est pas soumise aux normes universelles, mais elle est attachée sans doute à l'aspect physique de l'espace et aussi à sa qualité visuelle et sensorielle. A ce titre, beaucoup de recherches académiques et des réflexions exploratoires ont été mises en place pour identifier les critères matériels et immatériels de l'évaluation de la qualité urbaine, des études traduites par des grilles d'analyse. Ces travaux ont renvoyé à des dimensions, objectifs et cibles assez divers « *au sens où la ville est le lieu d'expériences, de pratiques, d'intérêts, de regards multiples qui dépendent d'une multiplicité de points de vue (habitants, élus, commerçants, techniciens, touristes, promeneurs, etc.)* ». (L'union sociale pour l'habitat, 2010)

Parmi les principales approches d'évaluation de la qualité urbaine celle « des trois registres » identifiés dans les travaux de Leon-Battista Alberti comme soulignent des chercheurs comme Desjardins, Da Cunha et Guinand (**figure 2.3**).

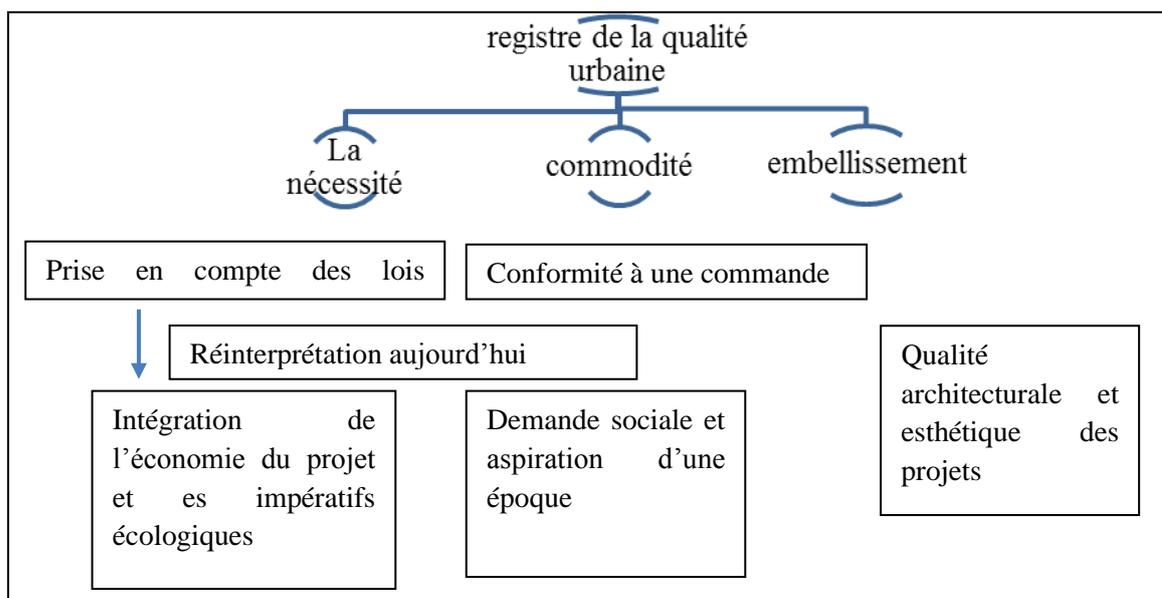


Figure 2.3 Registres d'évaluation de la qualité urbaine selon Leon-Battista Alberti (Da Cunha, A. Guinand, S., 2014)

A son tour Gehel disait : chercher la qualité urbaine c'est « *rendre les espaces urbains plus lisibles et plus perméables, accessibles pour tous, comme un bien commun. Se mettant ainsi en place les conditions du renouvellement du lien entre les formes et les usagers...* » (Da Cunha, A., Guinand, S., 2014). De ce fait la qualité urbaine renvoie à des considérations que nous pouvons résumer aux points suivants : (**Voir tableau 2.2**).

- Agencement de chaque portion de la ville
- Accessibilité et dispositifs de circulation et sécurité
- Rapport entre fonctionnalité et embellissement
- Espace public et lieux de sociabilité et de convivialité. Une qualité qui a suscité une attention particulière dans les différentes recherches menées dans le cadre de la réflexion sur la qualité urbaine et la qualité de vie.

Gilles Sénécal, Pierre J. Hamel et Nathalie Vachon ont souligné la complexité de repérer tous les aspects d'évaluation de la qualité urbaine pour proposer une approche synthétique de la région métropolitaine de Montréal. De fait, ils ont limité le nombre des indicateurs en faisant recours aux éléments fondamentaux de la forme urbaine :

- L'intensité de l'urbanisation mesurée en termes de densité ou de compacité (l'organisation du bâti)
- Les discontinuités dans l'utilisation du sol permettant l'intrusion de la nature dans la ville, dont les espaces verts sont le cas de figure.
- La typologie résidentielle en fonction de la valeur foncière
- L'accessibilité exprimée par la mobilité personnelle dans les déplacements intra-urbains, notamment la distance des déplacements résidence-travail, dont un certain nombre se font vers les pôles d'emplois comme celui du centre-ville.

Les résultats des recherches menées à l'institut de géographie et durabilité ont réuni les travaux de plusieurs chercheurs (Dind 2003, Losa 2010, Guinand 2012, Devely 2012, Chabot 2013) présentés dans le travail d'Antonio Da Cunha, Sandra Guinand. Les indicateurs d'évaluation sont regroupés en fonction de trois dimensions d'analyse ; la qualité morphologique, qualité des usages et qualité des ambiances.

Tableau 2.2 : Indicateurs d'évaluation de la qualité urbaine

Aspects	Qualités	Identifications
Aspect Morphologique Capacité de faire coexister une multiplicité d'habitus et de style de vie	Formelle	Caractéristiques physiques : -Proximité, continuité, similitude, contraste, lisibilité, et capacité d'évolution. -Diversité morphologique et typologique du bâti -Dimensionnement proportionné des espaces libres -Hiérarchie et tracé des voies -Perméabilité des espaces. -Respect de la valeur patrimoniale des formes urbaines. -Découpage entre espace public et espace privé. -Traitement d'espaces intermédiaires de transition. -Travaille sur les limites interactives. -Mise en place des relations morphologiques entre le bâti et la voirie.
	Fonctionnelle	-Diversité des activités et des équipements -Les types de centralité, les hiérarchies spatiales -Les attractivités opérées par les fonctions. -La facilité d'accès (accessibilité) et la proximité -La diversification et l'encouragement des activités facultatives (fonctions sociales)
	D'intégration	-Relation avec le contexte proche -Qualité patrimonial
	Environnementale	- Economie des ressources matérielles - Utilisation rationnelle du sol - L'accès à un habitat écologique et à une mobilité plus durable - Bâti et infrastructures capables de répondre à l'urgence écologique - Lisibilité et imagibilité créés par le végétal - Fonction active de la nature (écologique, récréative, esthétique, sociale et économique)
Qualité des usagers	Protection	-La sécurité des lieux (matérielle, sensorielle et visuelle)
Capacité de répondre à des demandes des habitants, usagers et citoyens	Confort	-Adéquation de l'espace et de ses équipements à un ensemble d'activité et d'usage
	Attrait	-Qualité architecturale et de désigne urbain
La qualité par les ambiances	Percevoir	-Identité qui le distingue d'autre espace -Une structure lisible -Une signification
Synthèse perspective des volumes, de la lumière, de rapport plein et vide, de la couleur, du végétal, des sons, des odeurs...	Lire	-Valeur pratique ou esthétique -Valeur social et culturelle
	Sentir	-Valeur unique à chaque individu

(Da Cunha, A. et Guinand, S., 2014)

- Bien être et qualité de vie

La qualité de vie est une notion née suite aux désordres et problèmes hygiéniques de la majorité des villes du moyen âge. D'abord c'est un concept complexe et multidimensionnel qui nécessite des approches multiples pour le définir. On note qu'il y a eu de nombreuses tentatives de définition (plus de 100 définitions de la qualité de vie ont été notées dans la littérature (Hamam,s. et al., 2012). A ce titre, Daniel Bley et Nicole Vernazza a mis en place les définitions les plus courantes de la notion de la qualité de vie:

- Selon Bez, 1996, la qualité de vie se définit comme la forme laïque et sécularisée d'un bonheur sans transcendance.
- Selon Who, 1993 La qualité de vie est la perception qu'à un individu de sa place dans l'existence, dans le contexte de la culture et du système de valeurs dans lequel il vit et en relation avec ses objectifs, ses attentes, ses normes et ses inquiétudes.
- Selon Vernazza-Licht et Bley 2003, la qualité de vie dépasse le simple confort individuel et même le bien-être général des populations. Elle relève de la complexité de l'être humain et se situe à l'interface de l'individuel et du collectif, du biologique et du social, de la santé et de l'environnement, de la mesure et de la perception des phénomènes.

La qualité de vie reste en effet une notion complexe sans une définition claire et universelle, selon Antoine Bailly, la qualité urbaine est plus un **art** qu'une **science**, mais en somme, elle fait référence à la vie quotidienne des habitants, à leurs conditions d'existence par rapport à leurs aspirations. De ce fait, La qualité de vie est attachée et conditionnée par la qualité du cadre bâti et la qualité de l'environnement physique et aux conditions de milieu urbain. A ce propos, des chercheurs comme Christine Tobelem-Zanin montre que la qualité de vie est au carrefour entre deux notions ; le cadre de vie et celle de l'environnement comme la montre (**la figure 2.4**).

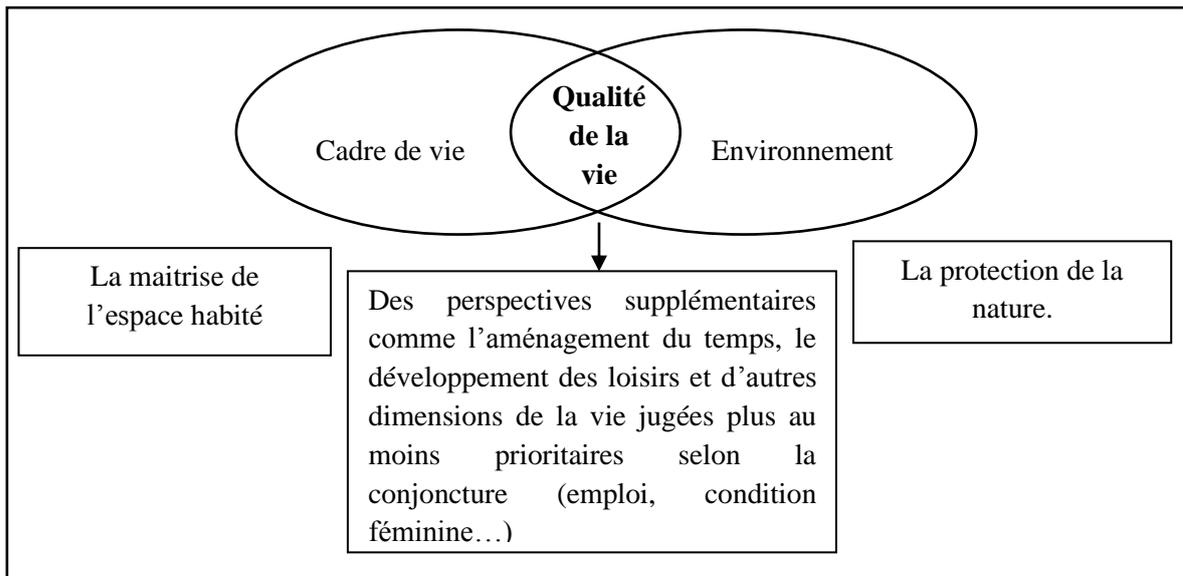


Figure 2.4 : Définition de la qualité de vie
(Tobelem-Zanin, C., 1995).

Un projet d'évaluation de la qualité de vie élaboré par la commission européenne (audit urbain), fixe plusieurs domaines d'évaluation et cela comme il apparaît dans le travail de Sébastien Bourdin et Thomas Cornier (2017), ces domaines concernent : l'emploi, le logement, l'environnement, les transports, la culture et les services urbains. Et selon le travail de Amartya Sen (1993), présenté dans le même travail ; la qualité de vie dépend essentiellement à deux qualités primordiales :

- La capacité d'être : la liberté de se loger aisément, de se maintenir en bonne santé, de bénéficier de la sécurité et d'un cadre de vie agréable
- La capacité d'agir : la liberté de se déplacer, d'accéder à l'éducation, au marché du travail et à des loisirs variés)

Nous rappelons qu'il n'y a pas un consensus universel concernant les dimensions et les indicateurs d'évaluation, ils se diffèrent d'un contexte à l'autre, surtout selon les échelles et les méthodologies d'analyse et surtout selon les caractéristiques de la population étudiées. Mais, les indicateurs peuvent se réunir en six catégories comme il apparaît dans le travail de Bourdin S. et Cornier T. (2017), ou en sept comme celui de Hammam S E., Shalaby A., Farouh H. et Elariane S (2012)(**tableau 2.3**).

Tableau 2.3 : Dimensions et indicateurs d'évaluation de la qualité de vie (présentation de deux approches)

Sébastien Bourdin et Thomas Cornier (2017)		Hamam, Serag, El Din, Ahmed, Shalaby, Hend, Farouh et Sarah A. Elariane (2012).	
Dimensions	Indicateurs	Dimension	Indicateurs
Environnementale	Aspects naturels du quartier	Environnement naturel	Climat, état de l'environnement naturel
Cadre physique	Les différents types d'installations, le tissu urbain, l'utilisation du sol, les services et les infrastructures.	Environnement bâti	Type et état du bâtiment
Sociale	L'interaction entre les personnes, les questions relatives aux choix individuels et à la participation des citoyens	Environnement socio-politique	La vie communautaire, Participation citoyenne, etc.
Economique	La répartition et la diversification des activités économiques	Environnement économique	Revenu, chômage
Politique	La mise en œuvre de la politique	Environnement politique	Sécurité, santé, éducation, etc.
Psychologique	Les questions relatives aux sentiments des citoyens envers leur quartier, comme l'appartenance et l'identité du lieu	Environnement culturel et des loisirs	Équipement et installation culturelle et de loisir
Mobilité	L'accessibilité, le trafic et la question de transport		

(Bourdin, S. et Cornier, T., 2017) + (Hamam, S.E., Shalaby, A., Farouh, H. et Elariane, S., 2012)

La qualité de vie est appréhendée selon deux façons ; subjective en prenant en considération les aspirations et le niveau de satisfaction et de déception des habitants ce qui nous amène vers la notion de **bien être**, tandis que la deuxième façon permet de mesurer le phénomène par la mise en place de certains nombres de critères objectifs de cadre de vie. De ce fait, la notion de bien-être s'intéresse aux aspirations personnelles des individus, à leurs sentiments « dans un espace défini à un moment précis. On s'intéresse donc ici à sa perception immédiate, sa subjectivité. Le concept permet de se pencher sur un moment dans la vie de l'individu et de comprendre par exemple : pourquoi se sent-il ainsi ? Pourquoi agit-il de telle façon dans ce moment ? » (Reeves-Latour, J., 2017).

Il convient de rappeler toujours que l'évaluation de la qualité de vie et de bien être reste une tâche difficile et complexe, peu de recherches académiques ou expérimentales ont réussi à réunir les indicateurs objectifs et subjectifs pour évaluer la qualité de vie et sans doute de bien-être. Dans ce contexte, (**la figure 2.5**) présente une approche proposée par

Bourdin,S. et Cornier, T.(2017) qui réunit les indicateurs de la sphère objective et celle de la sphère subjective de la qualité de vie.

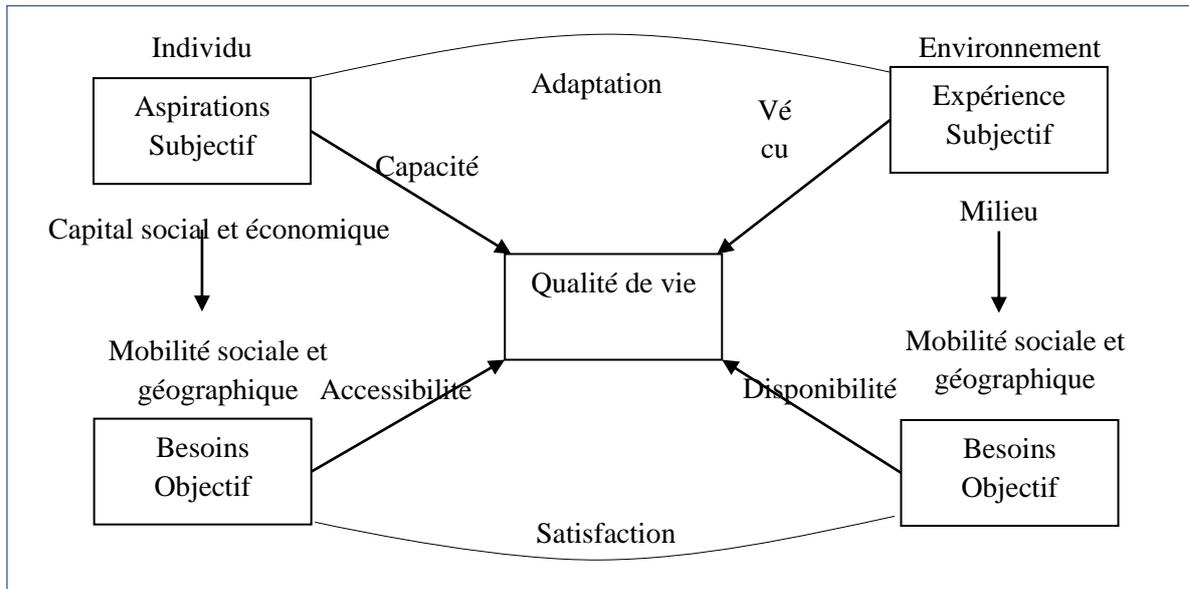


Figure 2.5 : Indicateurs de la sphère objective et subjective de la qualité de vie. (Bourdin,S. et Cornier, T.,2017).

Conclusion

Comme il est précisé plus haut, la définition des concepts clés est un outil intrinsèque qui permet non seulement de mettre en évidence leurs significations, mais aussi de justifier les choix opérés surtout en matière de la terminologie adoptée, ainsi, il contribue à définir les lignes directives de la présente recherche (sélection des critères et outils de la recherche). Cela nous a permis d'introduire des conclusions séparées présentées ci-dessous :

L'opportunité urbaine se mesure par l'importance de l'assiette foncière ainsi disponible, et surtout par la capacité des villes d'offrir des ressources pour répondre à ses besoins et pour se renouveler. Ces opportunités prennent des formes diverses et s'inscrivent dans des logiques assez variées, mais en somme, elles dépendent du contexte et d'objectifs des interventions entretenues et que nous appelons dans le présent travail requalification urbaine. Et cela pour plusieurs raisons : tout abord, la requalification urbaine est une intervention globale qui peut réunir à la fois plusieurs types d'opération : densification, restructuration, réaménagement, renouvellement et autres. En second lieu, elle s'intéresse non seulement à l'introduction des nouvelles qualifications, mais aussi à la restitution des espaces et des qualités qui font référence aux anciennes significations. Ces opérations multiples s'adressent aux zones sensibles, sous équipés, fragmentées et qui ne possèdent pas des références culturelles et historiques (les zones périphériques), un cas de figure similaire ou qui présente beaucoup de points en commun avec notre cas d'étude.

L'espace produit est le résultat de la mise en œuvre des dispositifs de haut niveau ou ce que nous appelons politique de la ville. Deux dimensions primordiales sont soulevées : l'ensemble de mesures employées et les acteurs qui contribuent à la production de l'urbain. Quant aux opérations de relogements, deux autres facteurs sont rajoutés : les conditions des opérations et leurs impacts. Le troisième volet de cette approche s'intéresse aux critères d'analyse, deux axes majeurs sont définis : le cadre physique et le cadre social (usage et usagers). Dans le premier axe, il apparaît pertinent d'aborder la question de la qualité urbaine qui conditionne la cohérence urbaine en s'appuyant sur les trois aspects de tissu urbain (aspect morphologique, fonctionnel et visuel).

Le deuxième volet s'intéresse au rapport entre homme/espace (forme d'appropriation et usagers de l'espace) ce qui nous a conduits à aborder inévitablement la question de la participation des habitants en tant que facteur primordial de réussite des projets d'appropriation de l'espace.

Chapitre III : POLITIQUES URBAINES ET EMERGENCE DE L'ESPACE NO MAN' LAND EN ALGERIE

Introduction

La production de l'espace urbain avec toutes ses caractéristiques, qualités, anomalies et dysfonctionnements est corrélative aux plusieurs facteurs déterminés particulièrement par les données historiques, économiques, sociales et juridiques relevant des politiques publiques. Mais en somme, c'est le facteur politique qui a façonné le foncier et contrôlé la production urbaine de l'Algérie indépendante (Rapport CNES, 2004).

Les retombés néfastes de la mise en œuvre de cette politique, sont perceptibles aujourd'hui dans la majorité des villes algériennes, les signes de cette crise comme souligné par Lakjaa, Abdelkader, se révèlent sous plusieurs contours : taux effrayant d'urbanisation, crise de logement et multiplication des bidonvilles et de l'habitat précaire, incohérence urbaine et autres sans négliger les dimensions cachées de la crise qui concernent notamment l'inadaptation entre cadre de vie et mode de vie (Lakjaa, A., 2014). Une autre forme d'incohérence urbaine est manifestée par l'apparition des superficies importance no man's land, et la question qui s'impose dans ce contexte est celle de savoir comment cette politique a contribué à l'émergence de ces superficies.

La procédure des ZHUN, le principal producteur de logement à partir des années 70, est un des instruments clés de cette politique qui a favorisé l'émergence des espaces no man's lands. Pour cela une bonne partie de ce chapitre sera consacré à l'étude de cet instrument en s'appuyant sur les conditions de réception des projets à la faveur des opérations de relogement. A ce titre, ce chapitre et une tentative de compréhension de la conjoncture d'application de la politique urbaine en mettant l'accent sur les événements et les circonstances¹¹ qui ont favorisés l'émergence des espaces no man's lands.

3.1. Les politiques urbaines en Algérie indépendante

3.1.1. Implantation d'infrastructure industrielle : Priorité et urgence

Après l'indépendance du pays, ce sont les impératifs qui dominent les choix politiques. La question urbaine jusqu'aux années 70 est limitée en grande partie à la gestion des biens vacants et à la mise en œuvre de certains projets remonte au Plan de Constantine. Durant cette période les instruments et les plans d'urbanisme surtout le PUD sont importés et assurés par des techniciens issus d'une coopération précoce essentiellement française ou par des algériens toujours formés à l'école française. (Semmoud. B., Aït-Amirat. A., 2009).

¹¹ Une importance particulière sera accordée aux procédures mises en place dans les années 80 et 90, date de la création de la majorité des projets de logement de la ville d'El Khroub, notre cas d'Etude.

C'est la période de la reconduction des dispositifs Français en matière d'aménagement et de production urbaine comme souligne Nassima Dris et qui montre que durant cette période « *l'aménagement urbain fut balbutiant, fragmentaire et insuffisant* » (Dris, N., 2002). De ce fait, la question foncière et urbaine n'était pas une question primordiale durant cette période. L'équilibre régional était la préoccupation majeure des pouvoirs publics, ce qui suscitait l'implantation d'une importante infrastructure industrielle dans les villes littorales, petites et villes moyennes. (**La figure 3.1**) montre la place du secteur de l'habitat dans la répartition du budget de l'Etat.

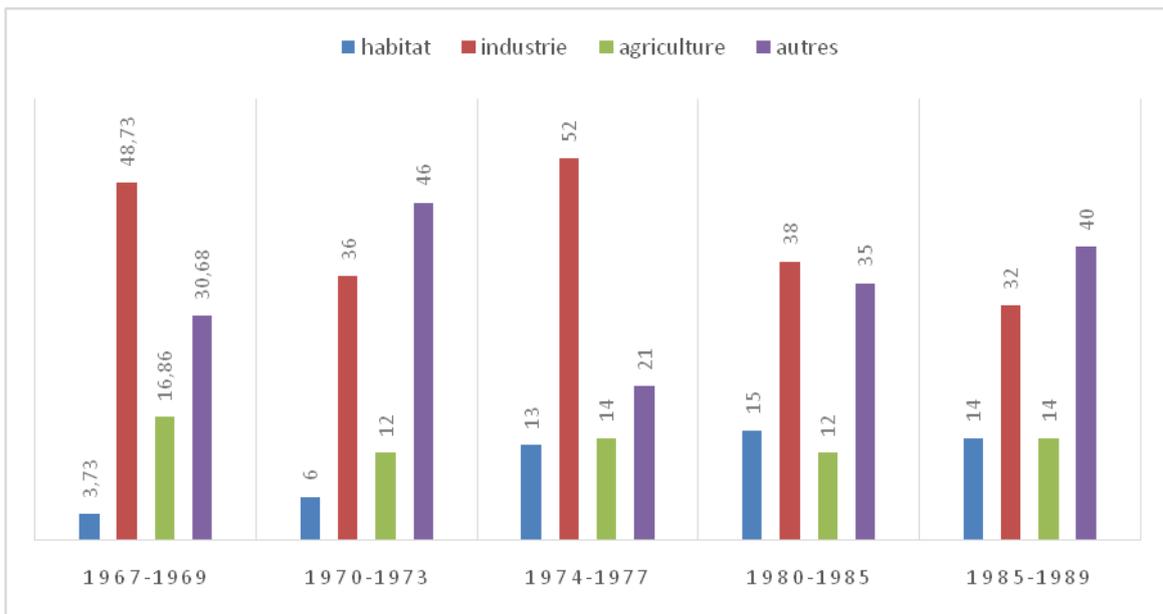


Figure 3.1: La place du secteur de l'habitat dans la répartition du budget de l'Etat entre 1967 et 1985 (Office Nationale des Statistique « ONS Constantine » + (Bernou, R., 2018)

De ce fait, c'est la localisation des installations industrielles qui conditionnent l'urbain en Algérie, et cela « *sans intégration dans une perspective d'aménagement urbain local et sans réglementation des rapports avec les espaces ruraux* » (Semmoud. B., Aït-Amirat. A., Baduel, P.R., 2009). Cette procédure est renforcée par la mise en œuvre de la réforme agraire et des plans d'aménagement et les conséquences de ces procédures étaient lourdes :

- Empiètement sur les terres agricoles.
- Cumule de déficit en logement.
- Absence de perspectives claires et de schémas à moyen terme.
- Gaspillage du foncier.
- Carence en matière d'infrastructure et d'équipement dans les zones édifiées.

3.1.2. Principes et axes d'intervention de la politique de la ville en Algérie

Durant la première décennie post indépendance, l'Algérie s'est retrouvée dans une situation fragile et déstabilisée : mouvement massif d'exode rural ou la population urbaine est passée de 31% en 1966 à 40% en 1977 (Souiah,S.A., et Chanson-Jabeur, CH.,2015), taux effrayant de natalité estimé à 50.1 pour 1000 habitants (Rapport national sur le développement humain, 2016), destruction d'un pourcentage important du parc de logement (surtout dans les zones rurales) et des infrastructures, absence des compétences et des spécialistes dans les différents domaines dû essentiellement au départ des colons.

Les axes majeurs de cette politique peuvent se résumer aux points suivants :

- La sauvegarde et la gestion du patrimoine immobilier existant (bien vacant) et l'achèvement des projets urbain et ruraux initiés dans le plan de Constantine en état de **carcasses**(Bernou, R., 2018). Les informations et les données surtout techniques de ces projets restent insuffisantes pour les circonscrire comme souligne certains chercheurs comme (Safar Zitoun, M., 2012)
- Créer un équilibre régional par l'adoption d'une politique socialiste de nationalisation du parc immobilier. Trois concepts clés qui ont distingué cette période : égalité entre les personnes, résorption des inégalités spatiales et justice sociale. (Bensabini, T., 2001)

Ce principe est concrétisé par le plan triennal (1967-1996) qui a été définis pour créer un équilibre régional en s'appuyant sur l'implantation des unités industrielles. Le secteur agricole a bénéficié aussi d'un pourcentage assez important alors que le secteur d'habitat **reste non prioritaire**.¹²

- Ces procédures sont renforcées par les deux plans quadriennaux (1970-1973/1974-1977) et la promotion des **petits centres urbains** (découpage administratif 1974) pour contenir les nouvelles extensions des grandes villes. Cette procédure est inscrite pour intégrer les autorités locales dans les opérations de planification urbaine.
- La constitution des réserves foncière communale¹³ initiée par l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 pour recevoir des programmes de logements et d'équipements. Une période cruciale connu par l'élaboration d'un urbanisme réglementaire : création des

¹²Durant cette période un programme important de logement a été lancé, 100 000 logements en milieu urbain et rural et la création de 112 villages socialistes à la faveur de la politique de la révolution agraires. (Bernou, R., 2018). Ainsi l'exploitation des terrains vides à l'intérieur du périmètre urbain des villes et la prolifération de l'habitat informel ont suscité une saturation relative de leurs assiettes foncières.

¹³ Une procédure inscrite dans la logique de contrôler et maîtriser l'urbanisation. De protéger les terres agricoles, limiter la spéculation et assurer l'accès aux logements pour toutes les couches sociales, (Tsaki, A., 2018)

plans directeurs d'urbanisme PUD, la réglementation des zones industrielles ZI et la création des zones d'habitat urbaines nouvelles ZHUN en décembre 1975.

- Jusqu'aux années 80, la production urbaine était une affaire de l'Etat seul (en termes de propriété et d'intervention). Mais à partir de cette date, la politique du pays a pris une nouvelle direction. L'objectif principal de cette politique consiste à « *faire de l'Algérie une société non pas de locataires, mais de propriétaires* ». (Safar Zitoun, M.,2012).

Durant cette période caractérisée par la forte demande en logement et le développement en parallèle de l'habitat informel, la procédure des ZHUN était la seule alternative pour construire rapidement avec les moindres couts. Ainsi la libération du marché pendant la même période en faisant participer les citoyens par des a construction des lotissements. Si cette situation a permis d'atténuer la crise de logement, le désengagement surtout financier de l'état a provoqué non seulement une urbanisation non contrôlée et irréfléchie mais il a laissé des milliers de logements en état de chantier, sans équipements, et sans infrastructures surtout ceux qui concernent les voiries et réseaux divers (Bendada, T., 2019).

La crise financière des années 90 et l'abondant d'une économie socialiste au profil d'une économie libérale et surtout la promulgation de la loi 90-25 portant Orientation foncière, constituent sans doute un tournant décisif de la politique de la production de logement en Algérie. Dans ce contexte des nouvelles formules d'aide de logement social a été annoncé ce qui a suscité une amélioration dans les conditions générales d'habitat. Cette procédure a permis de diminuer les Taux d'Occupation par Logement (T.O.L.) estimé de 6.3 en 1998 à 5.8 en 2008. (Safar Zitoun M.,2012). Durant cette période, les interventions en matière de l'habitat s'articulent autour trois axes majeurs (Belhannachi,S., 2014) :

- Régularisation de l'habitat informel
- Réforme de la politique par la promulgation des nouvelles lois (loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme) et l'introduction des nouveaux instruments d'urbanisme PDAU et POS.
- Libération du marché du foncier.

Le redressement des prix du pétrole a partir des de 1992 a permis de lancer des nouveaux projets d'habitat et d'équipements non seulement de proximité mais de lancer des projets d'équipements de grande envergure.

Noter que la majorité des objectifs tracés dans les différents plans et programmes de logement n'ont pas été atteint. Le secteur de l'habitat y compris l'aménagement de

l'extérieur a été relégué au deuxième plan et les efforts employés durant les premières décennies de l'Algérie indépendante ont été « *portés sur l'établissement d'un plan économique utilisant toutes les potentialités y compris les initiatives individuelles et collectives de construction de logements* ». (Bernou, R., 2018). De ce fait, la question de traitement des espaces extérieurs devenus aujourd'hui no man's land est relativement rares.

3.2. Présentation de la procédure des ZHUN en Algérie

Devant la crise alarmante du logement qui sévissait en Algérie après son indépendance, les autorités ont opté pour le modèle des grands ensembles, forme urbaine qui était diffusée et largement expérimentée en Europe et qui tirait son origine des ZUP françaises. Cette procédure n'a été lancée qu'à partir des années 70 en Algérie, avec un lourd programme de logement collectif à travers tout le territoire. L'expérimentation de ce modèle à travers tout le pays a montré des faiblesses qui concernent notamment l'insuffisance des équipements et des aménagements extérieurs. La procédure des ZHUN, qui est venue un peu plus tard a été pensée comme le nouvel outil de planification urbaine et surtout comme l'alternative au modèle des grands ensembles.

Cette procédure est devenue applicable par la circulaire du ministère des travaux publics et de la construction, n° 355 du 19/02/1975. Une procédure applicable et obligatoire pour toute opération de plus de 1000 logements ou exceptionnellement pour un groupement de 400 logements et plus. (Mebirouk, H., 2011). Dans tout le pays, ils ont lancé plus « *de 257 ZHUN, dont la majeure partie a été réalisée au cours des années 1980, il s'agit souvent de plusieurs cités agglomérées sur le même site, et qui forment de véritable masse décousue de 5000 à 12000 logements...* » (Icheboudene, L., 2006). Ces opérations se sont inscrites dans une logique qui vise à :

- Développer la capacité d'accueil des villes, par l'identification des terrains aptes à l'urbanisation (généralement dans la périphérie des grandes villes).
- La mise en œuvre des infrastructures nécessaires
- L'intégration des zones nouvellement urbanisées dans leur environnement par « *une judicieuse utilisation des équipements projetés, dont la localisation peut constituer un facteur important de rééquilibrage et d'intégration de l'espace socio-physique projeté et existant... et par une programmation des infrastructures qui " prend en compte" aussi certains besoins des zones avoisinantes de manière à rentabiliser au maximum les investissements et l'effort technico-organisationnel consenti.* » (Zucchelli, A., 1984)

3.2.1. La logique d'implantation des projets

La majorité des projets des ZHUN à travers le territoire Algérien et plus particulièrement ceux édifiés au cours des années 80 et 90 ¹⁴sont implantés dans les tissus existants, à la marge ou à la périphérie des villes. Dans les terrains intégrés dans les PUP plan d'urbanisme provisoire ou PUD plan directeur d'urbanisme et qui sont intégrés dans les réserves foncières de la commune même s'ils sont des terrains appartenant aux privés à la faveur de la fameuse loi 08/1971. ¹⁵(Messali, S.E.2021)

Selon les directives de cette nouvelle procédure, les opérations d'installation des nouvelles zones d'habitat doivent être précédées par **une étude exhaustive d'insertion**, d'organisation et de structuration. Le programme de construction doit déterminer le nombre, la typologie et l'occupation du sol, non seulement des logements mais aussi des équipements et **des activités intégrées**, en étudiant en même temps **les tracés du V.R.D.** la réalité du terrain, la lecture des documents qui traitent la question des ZHUN, ainsi l'entretien effectuée avec des spécialistes de la question urbaine étalent un autre schéma :

- L'installation des nouvelles ZHUN a généré un modèle d'extension spécifique : dans ce cas la ville s'est développée par des petits morceaux (partie de ville), des projets de quelques logements et équipements qui sont installés sans une réflexion et étude approfondie d'intégration, la disponibilité du foncier était le facteur déterminant qui oriente ces opérations. Ainsi ce type d'implantation est un producteur d'un étalement urbain anarchique et non un système urbain structuré. (Belhannachi S., 2014).
- Les études de ZHUN étaient exhaustives sur le plan programmatique, l'ensemble des besoins élémentaires sont programmés surtout en matière d'équipements éducatifs, terrains de jeux, espace vert, places de stationnement, structure viaire. Au niveau du plan d'aménagement global, une importance particulière a été accordée à la hiérarchisation de l'espace, à l'étude d'ensoleillement. (Messali, S.E.2021).
- Les études des ZHUN sont généralisées dans tout le territoire du pays, elles n'ont pas pris en considération que les besoins quantitatifs de la population en s'appuyant sur des méthodes et des techniques importées avec une absence de savoir-faire au moment où ce modèle a connu de sévères remises en cause et dans des cas d'échec bien annoncé en France par exemple.

¹⁴ Par contre les projets relativement récents sont installés dans les nouvelles villes.

¹⁵ Lors d'un entretien effectué avec Mr Messali SALAH EDDINE Architecte-urbaniste/enseignant, au sein de l'université de Constantine 3, et qui a été un cadre à la Direction de l'Urbanisme et de la Construction de Constantine.

Dans cette anarchie urbanistique, beaucoup d'espaces résiduels sont produits, du foncier non exploité au maximum. Selon certains spécialistes de la question urbaine, le plus important durant cette période, c'était une vue d'ensemble globale. Dans ce contexte, un nouveau composant urbain est diffusé : **l'espace no man's land**. Des superficies importantes sont émergées entre les anciens centres urbains et les nouvelles ZHUN installées et surtout entre les nouveaux projets qualifiés comme de taches parsemées d'huile. La libération du foncier et la création d'un nombre considérable de lotissements sans synergie entre eux et avec le tissu existant ont accentué le désordre urbain par la prolifération avec chaque nouvelle installation des nouveaux espaces non aménagés qualifié aujourd'hui comme no mans land.

L'aménagement de la ville basée essentiellement sur la planification sectorielle a approfondie la problématique des espaces no man's lands. Les taches sont confiées à des organismes divers et cela en fonction de type des travaux (logement, voiries et réseaux divers, équipement et autres...). Dans ce contexte, l'autorité de tutelle le ministère de l'habitat, d'urbanisme et de construction MHUC remplacé par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme MHU, a confié la mise en œuvre des projets aux plusieurs maître d'ouvrage, OPGI pour la construction des logements, les APC pour la construction de quelques équipements surtout de première nécessité, le ministère de la santé pour les équipements sanitaires.... (Touati, L., 2006). La production des ZHUN a favorisé l'implication de nombreux acteurs et plus de 8 organismes, d'abord au niveau central tels que le ministère de l'urbanisme et de l'habitat et celui de la planification, et au niveau local tels que les services d'urbanisme, l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI), les services de la planification de la wilaya, l'assemblée populaire, les bureaux d'étude et les entreprises de réalisation. Le non coordination entre ces secteurs a provoqué un désordre et une incohérence urbaine, en effet l'installation de chaque établissement a été faite selon la disponibilité du foncier en diffusant pour chaque fois des nouveaux espaces no mans lands. Noter que nous n'avons en aucun cas réussi à préciser, à quel organisme la tâche d'aménagement des espaces extérieurs est confiée surtout durant les années 80 et 90, mais en premier lieu, la question est confiée à la DUCH à l'époque dans le cadre d'élaboration des outils d'urbanisme opérationnel PUD, PUP ou ZHUN, puis elle a été transférée vers l'OPGI en tant que promoteur public pour l'exécution et la réalisation.

3.3. Les ZHUN : un cumule de dysfonctionnement

3.3.1. Consommation irrationnelle du foncier

Dans le rapport du Conseil National Economique et Social **la configuration du foncier en Algérie, une contrainte au développement économique**. La situation du foncier est traitée comme une question complexe et problématique à cause de l'absence d'une politique clairement énoncée, il reste menacé par le développement anarchique des établissements humains, des activités et surtout des infrastructures industrielles.

L'installation des nouveaux projets de logement ou des unités industrielles en l'absence d'une vision et stratégie globale a engendré selon le même rapport des répercussions néfastes sur le foncier et l'aménagement du territoire, des conséquences lourdes et qu'il devient difficile de rattraper. D'ailleurs, le processus d'urbanisation qu'a connu le pays après son indépendance est qualifié comme sauvage et désordonné. Les chiffres présentés dans (**la figure 3.2**) peuvent expliquer l'évolution du taux d'urbanisation. Ces données montrent que c'est la décennie de la guerre notamment les premières années d'indépendance qui ont enregistré un changement remarquable¹⁶ du rythme d'urbanisation et qui a commencé à partir de cette période d'enregistrer les taux les plus élevés.

Le rythme effrayant d'urbanisation ne résume pas la problématique foncière du pays. La nature et l'origine des terrains d'extension n'ont jamais été une priorité pour les décideurs, la majorité des projets sont réalisés en consommant à leurs chemins les meilleures terres agricoles du pays. Durant la période charnière d'urbanisation (les trois décennies entre 1970 et 2000), l'Algérie a perdu 148.000 ha de ses meilleures terres. (CNES, conseil national économique et social 1998).

De ce fait, en un temps très court, les petits centres urbains se sont développés pour devenir des villes moyennes et c'est essentiellement le fait du logement collectif consommateur de grandes assiettes foncières, implanté selon la disponibilité des terrains en suivant un système de collage ce qui a suscité un véritable gaspillage du foncier devenu aujourd'hui une ressource chère et très rare. Dans ce contexte, plus de 257 ZHUN sont implantées « *qui ont une superficie totale de 23 000 hectares avec une capacité d'accueil de plus de 650 000 logements.* » (CNES, conseil national économique et social 1998).

¹⁶ Pour des raisons de sécurité qui ont suscité un mouvement accéléré d'exode rural vers les grandes villes.

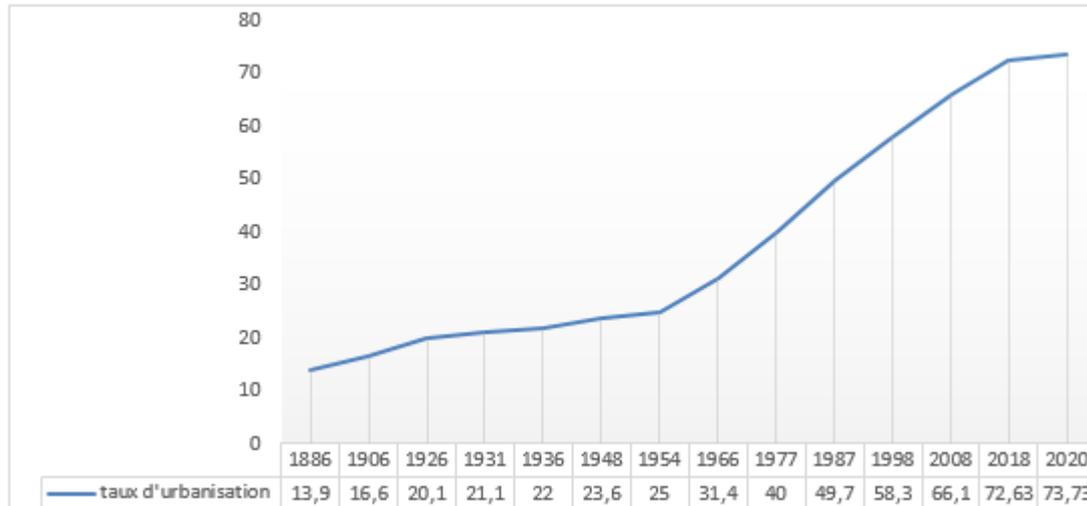


Figure 3.2: Taux urbanisation en Algérie de 1886 à 2020
Office national des statistiques, Bendjelid, A., 2001, Banque mondiale

Le gaspillage est opéré dans toutes les échelles de la ville, la densité très faible initié dans les ZHUN, fixée entre 20 et 30 logements à l'hectare (CNES, conseil national économique et social 1998) a suscité la diffusion des superficies importantes non aménagés, **des futures espaces no man's lands**. A cela s'ajoute les répercussions de l'utilisation de certaines techniques et outils de construction comme nous avons montré dans le chapitre précédent. Les grues utilisées sont généralement caractérisées par leurs bras relativement longs ce qui a contribué à élargir énormément la distance entre les immeubles, le cas aussi des grues sur rail qui a engendré un véritable gaspillage du foncier et c'est à l'opposé de ce qui s'est passé dans les grands ensembles édifiés après l'indépendance du pays où les grues à court bras ont dégagé des petites surfaces.

3.3.2. Espace en rupture avec le passé

A. Nouveau paysage urbain imposé et inadaptation aux modes de vie des habitants

« La modernité en architecture a brisé les formes traditionnelles du bâti et du tissu urbain, s'est affranchie des prescriptions du sacré ou de la coutume et a confié à la force de l'esprit humain le soin d'offrir aux villes de nouvelles formes. » (De Gasperin, A., 2011), c'est dans ce contexte que sont nés les grands ensembles et les ZHUN . Il faut d'abord accepter que la modernité signifie un rejet de tous les fondements du passé. Le paysage urbain des ZHUN constitue un renversement complet par rapport à tout ce qui a été édifié auparavant. Un changement imposé aux habitants et qui a suscité la modification non

seulement du cadre de vie mais un changement radical de mode de vie des habitants. Dans ces zones, toute référence à une vie urbaine, la vie de quartier traditionnelle, est abolie.

A l'opposé de ces ensembles d'habitation, la ville traditionnelle, l'espace du vécu de la majorité de nouvelles arrivées des ZHUN apparaît comme un espace urbain homogène, compact, et bien délimité. L'occupation de l'espace dans les cités anciennes n'obéit jamais à un plan prédéterminé, et son organisation constitue toujours le résultat des coutumes, des traditions et dans plusieurs cas de la religion islamique. Il faut rappeler que l'élaboration de la majorité des premières études des ZHUN est confié aux certains bureaux d'étude affiliés à la CADAT, le CNERU et URBA, des centres d'études encadrés par des architectes et spécialistes européens (Tchécoslovaquie, Bulgarie, Pologne) ce qui explique en partie l'absence des données locales dans la majorité de leur étude. (Bendada, T., 2019).

B. Typification des plans et négligence des particularités spatiales et sociales

L'application de la procédure des ZHUN « *en appliquant à toutes les villes les mêmes équipements, fonctions, normes, mode de construction entraînera probablement une similarité croissante dans toutes ces villes, gommant les spécificités de ces quatre cas de figures* » (Côte, M., 1969). D'ailleurs cette forme urbaine imposée a posé des véritables problèmes d'étrangeté à l'intérieur des logements comme à l'extérieur, les programmes de logements et d'équipements sont établies selon des grilles des équipements importées et même les modèles de conception des logements sont destinées à une autres société, ils ne sont pas adaptés aux coutumes et aux modes de vies des habitants, que se soit les nouveaux arrivés citadins ou bien les autochtones ruraux qui n'ont pas à cette époque que ce choix d'habiter dans ces immeubles verticaux.

A l'opposé de ce que s'est passé dans les nouvelles cités des ZHUN, les quartiers de la ville traditionnelle apparaissent comme une microsociété reproduisant toutes les caractéristiques de l'ensemble de la ville. Les matériaux, les techniques de constructions et aussi les principes d'agencement et d'assemblage utilisés dans ces quartiers étaient les mêmes, ce qui créait une certaine uniformité ou bien une unité urbaine interne très complexe. En dépit de la permanence des caractéristiques de ces villes, elles n'ont jamais suscité la répétition des formes et des modèles architecturaux utilisés. (**La figures 3.3**) et ainsi (**la figure3.4**) illustrent les particularités de traitement urbanistique et architectural dans deux villes Algériennes, Ghardaïa et Constantine.

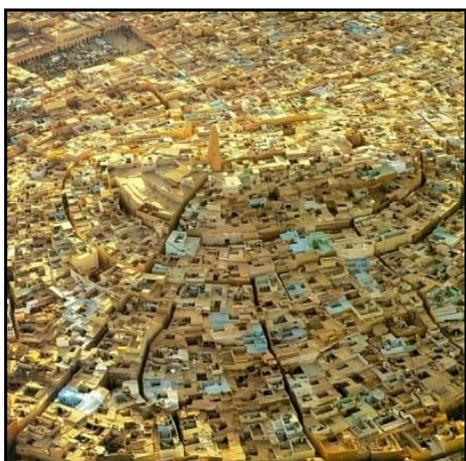


Figure 3.3 : La vallée du M'Zab, Ghardaïa.
Source : Wordpress, 2013

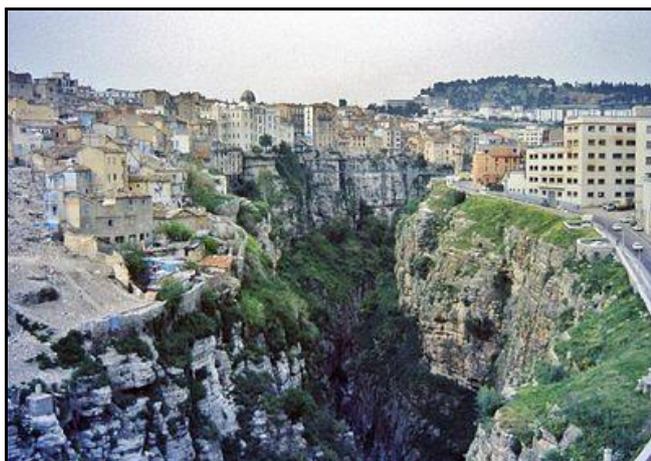


Figure 3.4: La vieille ville, Constantine
Source : Wikipedia, 2020

Une typification poussée à l'extrême dans les ZHUN installées, les mêmes plans avec les moindres détails sont reproduits dans plusieurs Wilayas à travers tout le territoire du pays. Les mêmes styles architecturaux (matériaux, couleurs, traitement des façades, des portes et des fenêtres...), densité et données techniques et cela concerne sans doute le traitement des espaces dégagés.

Les espaces no mans lands dans ce cas sont similaires les uns aux autres, aucune spécificités, ni particularités sont prise en considérations même celles qui concernent les données topographiques et climatologiques.

3.4. Espace public, une notion abolie

La question d'organisation spatiale et urbaine pose à son tour une problématique accrue dans les ZHUN. La ville traditionnelle a joui d'un caractère de continuité et a été structurée essentiellement par des parcellaires allongés, auxquels s'ajoute un réseau de ruelles très étroites et sinueuses, « *organisées de façon à former un espace unitaire, dans lequel il est toujours possible de s'orienter et d'avoir une idée générale du quartier ou de la ville* » (Benevolo,, 1994). Dans les ZHUN, la notion de l'îlot est totalement rejetée, les constructions sont disséminées dans l'espace sans une logique bien définie.

La libération de l'espace dans la ville moderne (**cf. Chapitre I**) et par extension dans les ZHUN est justifiée essentiellement par deux arguments :

- Un instrument hygiénique nécessaire pour assurer le quota d'aire et de soleil nécessaire pour chaque logement
- Une conséquence de certaines techniques et principes de la construction moderne.

Mais le gigantisme de ces espaces dit no mans land aujourd'hui a remis en cause le rapport entre le plein et le vide. Ce rapport qui illustre dans les villes traditionnelles un schéma différent, où le coefficient d'emprise au sol a atteint dans certains cas le 90% de l'emprise foncière de la ville. De ce fait, Le vide urbain dans cette ville prend la forme d'une rue, d'une place ou d'une autre forme de l'espace public. Sa configuration est dessinée sur la base des principes liés directement à une composition fermée et intime. En outre, ces espaces sont considérés toujours durant cette période, comme un espace mixte et multifonctionnel, la rue était non seulement un lieu de circulation, mais aussi un lieu de réunions, d'échanges, de rencontres et de convivialité. Cette structuration compacte a donné naissance à des espaces purement fonctionnels et a prohibé l'apparition de ces vides urbains comme des espaces délaissés ou abandonnés à l'opposition de ce qui a été fait dans les ZHUN. Dans ce contexte F. Panerai montre que la forme urbaine moderne « *comme pour la forme architecturale témoigne de la liberté de l'esprit humain face à la production de la ville. C'était concevoir les morceaux de la ville comme des objets existants par eux-mêmes, non comme des parties d'un tout dynamique et aux interpénétrations multiples : la réalité des places, des rues n'est pas seulement celle de formes bâties, ce sont aussi des relations : entre une société et son espace* ». (Panerai, F., 1997)

De ce fait, la mise en œuvre de cette forme urbaine dite moderne a suscité un changement radical rejetant les fondements qui créent le rapport homme/espace.

A cela ajouter que la diversification des activités, surtout économiques, au sein des villes traditionnelles, dépend essentiellement de leur localisation, leur taille, leur rôle et aussi de leur importance. Les villes de petites tailles sont situées à proximité des territoires agricoles, et connues par la présence de quelques artisans. Par contre, au niveau des grandes villes, les activités sont très variées, (activités artisanales, commerciales, de finances, des banques, d'instituts et des lieux d'éducation). Cette diversité fonctionnelle a favorisé la mixité et l'échange économique et social au sein de ces entités. Et tout cela a contribué à dynamiser et à animer toute la ville en permettant une meilleure appropriation et occupation de l'espace. Abolir ces notions dans les ZHUN a contribué à créer des villes où règne le vide. A l'exception de quelques équipements de première nécessité et des activités tertiaires, la majorité des ZHUN restent dépendant aux centres villes pendant des longues périodes.

3.5. Condition du relogement dans les ZHUN : réalité de l'espace no mans land

3.5.1. Habiter des logements en plein chantier

C'est sous la pression d'une crise alarmante de logement, d'une croissance démographique effrayante et aussi et surtout de véritables contraintes économiques et financière, que la majorité des ZHUN du pays sont édifiés dont les ZHUN d'EL Khroub notre cas d'étude. Dans ce contexte très fragilisé, les autorités engagent des politiques volontaristes de logement. Les projets initiés à la faveur de cette politique s'inscrivent dans la logique d'accueillir le surplus de la population des grandes villes pour décongestionner les vieux centres, et la résorption de l'habitat sinistré ainsi que ceux des bidonvilles.

Cette procédure prévoyait aussi dans son programme de réaliser des projets qui devaient recevoir des équipements et des aménagements extérieurs en suivant une grille nationale d'équipement qui détermine la nature, le nombre et la qualité des équipements selon la taille de la population et « en fonction de possibilités consenties par le niveau de développement socio-économique atteint et des objectifs à moyen et long terme » (Zucchelli, 1984). La suite révélera des importantes anomalies au niveau des « plans des études, de la viabilisation, de l'entretien...devant la pression, de plus en plus croissante et contraignante de la demande en logement, les programmes de réalisation se sont limités à répondre exclusivement à cette dernière » » (Icheboudene, 2006).

Dans ce contexte, la priorité n'a jamais été donnée à l'aménagement des espaces extérieurs et leurs affectés un rôle précis et la majorité des premiers projets ont été réceptionnés en occupant les logements avant même l'achèvement des travaux de viabilisation et d'installation des équipements ¹⁷ (Bernou, 2018 ; Messali, 2021), la question des aménagements extérieurs (espace de loisir et de récréation, espace public, espaces vert...) est complètement négligée.

Selon quelques spécialistes de la question urbaine et surtout des habitants de certaines ZHUN, les travaux d'aménagement extérieur s'excluent aux opérations suivantes :

- Voies de desserte (axes importants et quelques voies secondaires)
- Les allées vers les logements
- L'emplacement des places de stationnements
- Installation progressive des équipements scolaires (écoles primaires surtout) et culturel (mosquée).

¹⁷ Information confirmée par certains habitants non seulement des cités d'EL Khroub lors des entretiens et discussions latérales mais par d'autres habitants des ZHUN : Ain Smara (ma cité natale), Boussouf et Ziadia.

Par la suite des opérations de rattrapage touchent le manque des VRD, espaces verts, aires de jeux, des opérations de volontariat pour la plantation des arbres (Messali, S.E., 2021)

En guise de conclusion, les conditions de réception des premières ZHUN peuvent se résumer aux pontins suivants :

- La réduction de la question de l'habitat à la construction des logements.
- Le manque flagrant des équipements : La trame des équipements et des activités intégrées a été réduit aux équipements de première nécessité (les écoles primaires et les mosquées).
- L'absence des travaux de viabilisation surtout celle des voies secondaires et tertiaires
- L'ambiguïté qui concerne les taches de gestion et d'entretien des parties communes comme signale Safar Zitoun Madani « La quasi-totalité des nouveaux copropriétaires, à quelques exceptions près, semble comme par un accord tacite, s'être entendue pour ne pas s'organiser en ce sens, laissant à l'Etat le rôle ingrat de responsable de la gestion et de l'entretien des parties communes » (Safar Zitoun, , 2012).

Les conditions de livraisons des logements (ZHUN) a connu une amélioration céramine¹⁸, et cela à partir des années 90, mais toujours la qualité architecturale et aussi des espaces extérieurs et du mobilier urbain est souvent médiocre et insatisfaisantes. Quant aux équipements livrés, ils ne répondent qu'aux besoins de proximité (équipements éducatifs et culturel), les autres équipements programmés et les aménagements extérieurs surtout devaient attendre parfois des décennies. Les cités dans ce cas sont restées longtemps inachevées et donnent l'impression toujours d'un chantier à ciel ouvert. Le logement de ces cités « *conçues en masse est ramené à sa vocation la plus rudimentaire. Ce qui a induit à s'interroger sur l'état de telles ZHUN : ville nouvelle ou ville dortoir ?* » (Icheboudene, 2006). Ainsi que cette grille des équipements et qui a été pensée et mise en application en suivant la politique de standardisation et de typification n'a jamais pris en considération la différence des profils des activités et des branches socioprofessionnelles des zones et des tissus existants.

« Pour les nouveaux projets, les taches sont clairement définis, chaque acteur prend en charge les missions qui lui incombent, les amenées eau, assainissement c'est la direction des ressources en eau DRE, les amenées électricité et gaz direction de l'énergie avec SONEGAS, les VRD primaires et secondaires c'est la DUAC , VRD tertiaires c'est le promoteur public ou privé. Une légère amélioration en termes de conception, retour à la

¹⁸ Redressement des prix du pétrole, la première ressource financière des projets des ZHUN.

notion d'ilot, au bâtiment d'angle, à la notion d'espaces semi ouvert, souci accordé au PMR, à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, aux traitements des espaces extérieurs, aux aires de jeux, au confort, aux traitements de façades, etc » (Messali, 2021).

Dans ce contexte, la question de traitement extérieur ne revêt toujours une importance particulière.

3.5.2. L'habitant : un acteur passif

Après l'indépendance du pays, la production de logement est devenue une des missions de l'Etat ; Durant cette période, la crise de logements et les conditions de vie a contribué à redéfinir le rôle de l'Etat et donner une légitimité à leur intervention en créant des nouvelles politiques de construction. Tandis que ce secteur n'était pas une priorité pour les autorités publiques durant les premières décennies de l'Algérie indépendante mais la question urbaine n'était plus livrée au laisser faire, elle est donc devenue une responsabilité de l'état et une exigence de l'époque.

La prédominance d'un financement public de logements sociaux a beaucoup renforcé le rôle de certains organismes publics spécialisés, tels que l'Office de Promotion et de Gestion immobilière (OPGI), la Compagnie Immobilière Algérienne (CIA), la Caisse Nationale du Logement (CNL).

Les objectifs des interventions étatiques dans le domaine de construction comme la majorité des autres domaines peuvent se résumer aux points suivants :

- Rechercher l'intérêt général.
- Protéger la population la plus diminuées.
- Diminuer les inégalités et les déséquilibres par des investissements publics de grande envergure.

La diffusion et l'adaptation de cette politique dans le monde s'explique par la domination des idées sociales, des idées qui ont permis d'atteindre des résultats remarquables et d'offrir aux différents ménages surtout de la classe moyenne des logements neufs et modernes en assurant des conditions de vie plus au moins confortables durant quelques décennies. Dans cette optique, le mode de production de logement qui a été financée et dirigée essentiellement par l'Etat était une condition de stabilité face à la crise de logement, au même temps, ce nouveaux modèle architectural et urbanistique est imposé aux citoyens en limitant leur rôle dans la production urbaine.

Dans certains cas les citoyens peuvent agir pour obtenir des logements à titre individuel en prétendant à un prêt de la CNEP (Caisse nationale d'épargne et de prévoyance) en fonction de leurs revenants.

3.6. No mans land : traitement et conjoncture de genèse dans les ZHUN

3.6.1. Statut juridique : une confusion législative persistante

Au sein de la ville traditionnelle, l'espace vide libéré a pris la forme d'un espace public, une expression relativement récente et qui émergé au cours des années soixante-dix, même si le sens qu'elle véhicule est très ancien, cet espace semble être depuis très longtemps un composant essentiel de la ville. L'espace public, de l'agora Grecque au forum Romain jusqu'au square, jardin, place et autres formes public de l'espace médiéval et de la renaissance, son existence était en rapport extrêmement étroit avec la société qui l'a élaboré et qui l'utilise. Il a bénéficié toujours d'un **statut**, d'une **fonction** et des **limites** bien précises.

Selon le modèle moderne de la ville dont les nouvelles zones d'habitat urbain nouvelles ZHUN en Algérie font partie, les concepteurs et les aménageurs ont éclaté l'espace traditionnelle pour créer non plus des espaces publics bien définis mais au contraire pour rendre tout l'espace libre de la ville **un espace du public**, la notion dans ce cas d'espace public est disparue, bien qu'elle soit absentes dans les différents discours et directives des modernistes. Selon certains chercheurs comme Valérie Devillard ; Hélène Jannièr « *cette position tend à vider de sa substance politique le concept d'espace public elle rend l'espace libre urbain (place, rue, ect...) synonyme de la sphère publique politique* » (Devillard, V., Jannièr, H., 1997)

L'expression **espace public** n'a pas une signification précise dans tous les textes législatifs urbanistique en Algérie, la loi N° 90-03 du 1 décembre 1990 portant loi domaniale ne reconnaît pas cette notion, mais ils ont opté pour l'expression **domaine public** pour désigner « *tous les droits et les biens meubles et immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition du public usager, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un service public pourvu qu'en ce cas, ils soient par nature ou par des aménagement spéciaux...* » (Article 12, loi 29-03).

Le statut des espaces no man's lands éparpillés dans les ZHUN constitue un bien de la municipalité (selon l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant sur les réserves foncières communale qui consiste à municipaliser toutes les terres situées à l'intérieur des

périmètres urbains des agglomérations). Selon l'article 16 et 17 de la loi domaniale¹⁹, seuls les jardins publics et les parcs aménagés qui s'intègrent dans le domaine public par contre le reste selon l'article 18 comme « *les terrains nus non affectés, propriété de la commune* » (Article 18, loi 29-03) s'inscrit dans ce cas dans le domaine privé de la commune, en effet ce sont des **espaces de statut privé mais d'usage collectif**.

La loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme du 01 décembre 1990 présente dans son deuxième chapitre, article 20, une certaine classification des espaces non construits dans les secteurs urbanisés à savoir : les espaces de prospect, les emprises d'équipement et activité, les espaces verts et les surfaces libres.

Le rôle initial de ces espaces reste imprécis, ils sont destinés « *à la desserte de ces constructions agglomérés* » (Article 20, loi 90-29).

- Selon la même loi, article 31, c'est le plan d'occupation des sols (POS), un des instruments décisifs de l'aménagement du territoire en Algérie, est le seul document qui doit fixer de façon détaillée les droits d'usage des sols, donc il doit définir (Article 31, loi 90-29) :

- La forme, l'organisation urbaine, les droits de construction et d'utilisation des sols
- La quantité minimale et maximale des constructions et par extension la quantité de l'espace libéré tandis qu'ils ne sont pas cités dans l'article.
- La délimitation des espaces publics, des espaces verts, des emplacements réservés aux ouvrages publics et installation d'intérêt général.
- Les tracés et les caractéristiques des voies de circulation (non respectées surtout au sein des grands ilots)

De ce fait, l'espace non construit n'est même pas cité dans cet article et entre ces espaces libérés (article 20), un des composants essentiels du secteur urbain, et les espaces publics et verts dont la délimitation et la localisation est confiés au POS selon (l'article 31), une certaine confusion s'installe. Leur traitement, statut et fonction sont totalement négligés.

3.6.2. Insuffisance des études et réalité des plans de masse

L'étude des espaces non construits devenus aujourd'hui no man's land dans les ZHUN Algériennes est peu présentée dans les documents officiels ou universitaires, un de ces documents et qui traitent cette question avec des données beaucoup plus techniques et informatives c'est l'ouvrage de Zucchelli Alberto introduction à l'urbanisme opérationnel

¹⁹La loi N° 90-03 du 1 décembre 1990 portant loi domaniale

et à la composition urbaine. Ce document traite d'une manière assez exhaustive l'organisation et la structuration de l'espace résidentiel en Algérie tout en identifiant les différents systèmes qui le composent. Un de ces systèmes et qui nous intéresse de plus, c'est la consommation du sol par la fonction résidentielle dont les espaces no man's lands nommés par l'auteur espace non construit ou espace libre, devenus espace no man's land. Ce document présente les modalités, les règles et les normes générales qui encadrent leur création et aménagement, un élément décisif qui va conditionner la densité des logements et la densité résidentielle nette. Dans le même contexte, l'auteur présente une certaine hiérarchisation de l'espace résidentiel non construit, ou bien l'espace libre accessoire (**figure 3.5**) et (**figure 3.6**).

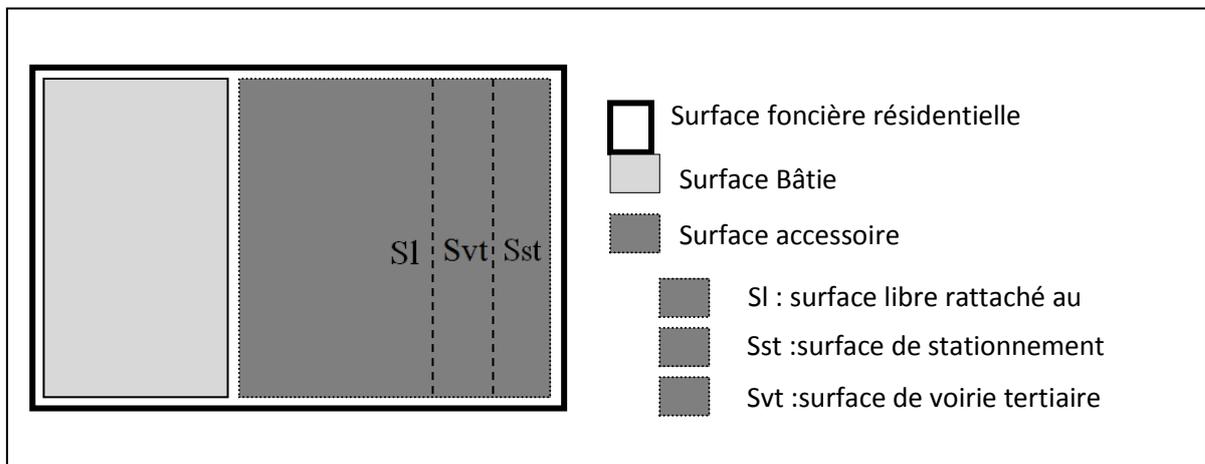


Figure 3.5: Schéma illustrant l'espace résidentiel consommé par le sol (Zucchelli, 1984)

L'espace libre accessoire dans ce cas doit comprendre trois composants :

- 1- Une surface libre rattaché au logement, composée essentiellement d'une :
 - Surfaces réservés et aménagés pour les aires de jeux des enfants de différents âges
 - Surfaces libres entre les constructions et qui vont assurer l'ensoleillement correct, la protection de vis-à-vis gênant. Des surfaces qui peuvent accueillir certain type de l'espace public en termes d'exemple l'auteur cite les places et les placettes.
- 2- Lieu de stationnement qui doit calculer selon le taux de motorisation
- 3- Les voiries tertiaires d'accès aux habitations (cette surface présente 5% de la surface foncière résidentielle).

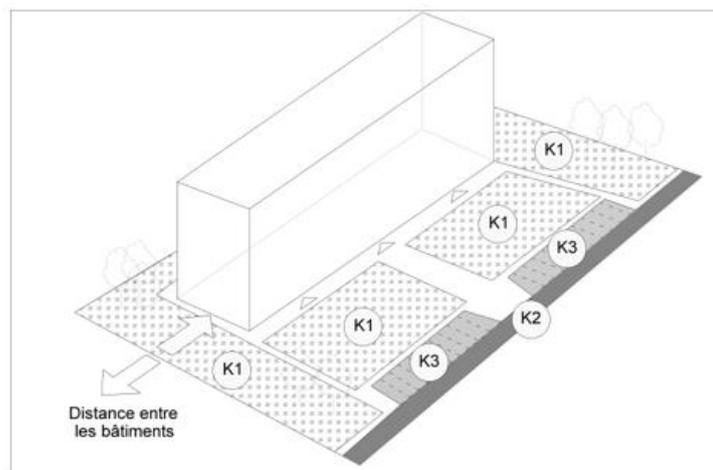


Figure 3.6: Les surfaces fonctionnelles de l'espace libre (Zucchelli, 1984)

$$\text{La surface des espaces libres } SA = K \times SP$$

La surface des espaces libres est calculée en suivant des normes fixées par la CADAT, cette surface dépend d'un coefficient d'espace libre en utilisant la lettre K pour le désigner et de la surface des plancher total SP que l'on peut obtenir par la multiplication du coefficient d'occupation du sol le COS à la surface résidentielle nette SF ou bien par la division de la surface bâtie SB sur le nombre d'étage :

$$K = K1(\text{coefficient de la Slb}) + K2(\text{coefficient de la Svt}) + K3(\text{coefficient de la Sst})$$

Et comme il est précisé plus haut, l'espace libre est composé essentiellement de trois composants (surfaces fonctionnelles), en savoir : la surface attachée au logement Slb, la surface des voiries tertiaires Svt et la surface de stationnement Sst. Par extension le K ou bien le coefficient d'espace libre, est la somme des coefficients respectifs des espaces précédemment citées. Ce coefficient –K– est calculé donc en suivant ces étapes :

1- Déterminer le K1, coefficient d'espace libre attaché au logement Slb :

La CADAT²⁰ a déterminé une surface libre de 72 m² pour chaque logement, avec un taux d'occupation de logement (TOL) de six personnes, la surface libre par habitant est fixée donc à 12m² /personne. Techniquement le coefficient d'espace libre est le rapport entre la surface libre/habitant et la surface plancher/habitant, cette dernière fixée à 13m²/hab. (le rapport entre la taille moyenne du logement-80m²- et le TOL -six personnes-):

Le coefficient d'espace libre $K1 = \text{Surface libre par habitant } (12\text{m}^2) / \text{Surface plancher par habitant } (13\text{m}^2) = 0.9\text{m}^2$

²⁰ La Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire

2- Déterminer le K2, coefficient des voiries tertiaires Svt

Ce coefficient est le rapport entre la surface de la voirie tertiaire et la surface plancher totale :

Le coefficient des voiries tertiaires $K2 = \text{Surface des voiries tertiaires} / \text{Surface plancher par habitant}$

Sur la base des expériences acquises de l'auteur, la surface des voiries tertiaires présente 5% de la surface foncière SF, par l'utilisation de formules équivalentes en remplaçant les surfaces précédentes, nous trouvons que :

Le coefficient des voiries tertiaires $K2 = Svt = 0.05 \times SF / SP = COS \times SF = 0.05 / COS$

3- Déterminer le K3, coefficient des espaces de stationnement Sst

Ce coefficient dépend du taux de motorisation (Tmot) qui exprime le nombre de véhicule par logement, la solution de stationnement (à ras du sol c'est-à-dire au même niveau du sol, sous-sol ou mixte) et la surface affectée à une voiture (25m² y compris la voie d'accès et l'espace de manœuvre), donc :

- La surface des espaces de stationnement $Sst = Tmot \times 25m^2 / \text{Nombre de niveau de stationnement}$
- Le coefficient de ces espaces est le rapport entre la surface Sst et la surface moyenne des logements
- Le coefficient des espaces de stationnement $K3 = \text{Surface des espaces de stationnement Sst} / \text{Surface logement moyen (80m}^2\text{)}$

La réalisation des ZHUN passe nécessairement par l'élaboration de trois dossiers distincts, dossier de création, **dossier d'aménagement** et dossier d'exécution. Le dossier d'aménagement qui nous intéresse de plus contient les différentes études de détails qui déterminent avec précision le programme de la ZHUN. Ce dossier est soumis à un règlement qui impose les règles d'implantation. Plusieurs fiches techniques sont ajoutées au règlement principal dont les fiches d'ilots qui fixent avec précision les données techniques qui concernent le coefficient d'occupation du sol et les surfaces réservées à chaque construction. (Touati, L., 2006). Dans ce contexte les surfaces de l'espace extérieur sont fixées : espace libre 12 m² ; parking 1.75 espace vert 1.5 m² ; espace de jeu 2 m²;

Cette étude a traité la question des espaces libres avec des normes et des règles purement techniques et qui sont généralisées dans la majorité des études des ZHUN. Ce qui a contribué à la genèse des espaces figés de leurs substances initiales. La réalité des plans de

masse et des terrains montre à quel point ces normes sont rigides, elles négligent toutes les règles d'art et d'embellissement, une série de questions méritent d'être posées à cet égard :

- Quelle est l'affectation précise de cet espace dit libre (12 m² par habitant)
- Quelles sont les détails d'aménagement des espaces libérés surtout celles de jeu (la seule spécification déterminée dans les études des ZHUN)
- Quelles sont les spécificités des espaces verts aménagés (typologies des plantes...)
- Quel est le statut d'usage des espaces libérés (public, semi public, commun, privé...).

A tout cela, nous pouvons ajouter que la majorité de ces études ne sont pas respectées lors de la réalisation de la majorité des projets des ZHUN. Et pour « *les bureaux d'étude nationaux et particulièrement ceux spécialisés en aménagement urbain, la qualité des travaux présentée aux collectivités locales est variables, souvent déconnectée des réalités. La standardisation de l'approche des plans directeurs d'urbanisme ne semble obéir à aucune référence qualitative et donne ainsi une impression d'un travail inachevé...* » (Bendjelid et al, 2004).

3.6.3. Espace inapte à contenir la vie sociale des habitants

Le développement des ZHUN ont engendré une évolution urbanistique anarchique et irrégulière. Les planificateurs voire les aménageurs et les décideurs n'ont fait que lancer des programmes de logements et d'équipements, le développement de ces zones s'est fait au grès des situations et des conjonctures très particulières et dans des cas selon les besoins et les initiatives des habitants. Dans un jour à l'autre en suivant un processus de relogement très accéléré, les ZHUN sont occupées par une centaine d'habitants qui ne partagent avec eux ni la même culture d'origine, ni le même niveau socioculturel. (Naceur, F., Farhi, A., 2003). Les dysfonctionnements sont de plusieurs ordres : inadaptation de l'intérieur comme de l'extérieur aux modes de vie des habitants. Des logements de petites pièces sans la moindre prise de conscience des coutumes et habitudes de la population relogée, des logements standardisés destinés aux familles nombreuses comme celle de 2 personnes. Les espaces extérieurs apparus dès leur conception des véritables nos man's land à leur tour présentent un schéma différent à celui des espaces publics de la ville traditionnelle. L'ambiguïté de leur statut et fonction, le gigantisme de leur superficie dans certains cas et surtout l'absence de limites et significations précise de l'espace constituent les principaux facteurs qui condamnent leur appropriation et rendent les opérations de leur gestion une tâche très difficile, voire impossible dans certains cas. L'étrangeté de leur forme urbaine et

ses caractéristiques spatiales contribuent en grande partie à leur transformation, d'un composant urbain fondamental à un espace no man's land. À cet égard Philippe Dehan et Béatrice Jullien, montrent que ces espaces induisent « *sans doute à un décalage entre notre lecture de ces espaces et celle de l'époque* » (Dehan Ph., Julien, B., 1997), à une époque où l'espace collectif, ou tout simplement le vide urbain, a bénéficié d'un statut, d'une signification et aussi d'une terminologie très riche (place, jardin, square, parvis, placette, rue, boulevard, impasse...).

La procédure des ZHUN a donné lieu à un « *ensemble d'habitat collectif sans vie collective et sans activité* » (Icheboudene, L.2006), les espaces no man's lands libérés ont généré une rupture entre l'espace en tant que support des activités sociales et les habitants. Une rupture qui a prohibé le développement des relations sociales saines au sein de ces nouvelles zones, et qui n'a pas permis de maintenir le microcosme des tissus sociaux qui les composent. Les dysfonctionnements sont divers : conflit social, non appartenance, sentiment de refus et d'abondance, isolement, manque de contact, insécurité, saleté et altération de la qualité visuelles et esthétique des cités. (Naceur, F., Frahi, A., 2003).

3.6.4. Déficience de l'entretien et de la gestion urbaine

Les dysfonctionnements de la gestion urbaine sont en partie le fruit d'un déficit de contrôle et surtout de coordination entre les différents acteurs de la ville. Ces difficultés sont aujourd'hui bien connues, et c'est la défaillance voire l'absence dans bien des cas d'une politique bien définie de gestion des espaces no man's lands qui nous intéresse dans ce volet : d'abord, il faut signaler la trop faible attention portée à la gestion de ce type d'espace. La majorité des ZHUN sont édifiées sans une réflexion profonde sur l'aménagement des espaces extérieurs devenus aujourd'hui no man's lands, alors que la question de la gestion urbaine ne s'est pas posée.

Les problèmes, dans ce cas, sont visibles : l'absence d'une occupation ou d'un aménagement clair de l'espace ce qui génère un sentiment d'incertitude, et dans certains cas de non appartenance ce qui pèse énormément sur la gestion et l'entretien et de l'espace. Le manque de propreté et de gestion des ordures ménagères, la vétusté du mobilier urbain et l'insuffisance des espaces verts.

Les informations requissent de la part de quelques spécialistes de la question urbaine au niveau des APC ²¹ ainsi que l'observation du phénomène dans plusieurs ZHUN de la

²¹ Architectes et fonctionnaire du Service technique de l'APC d'El khroub, Constantine et Ain Smara.

wilaya de Constantine, montrent que l'exercice de la fonction de gestion est réduit dans beaucoup de cas aux simples activités de ramassage des ordures et nettoyage des rues, et dans des cas un peu rares des travaux d'entretien des espaces verts et de l'éclairage public. La politique sectorielle adoptée pour la mise en œuvre des ZHUN et l'implication de plus de 8 organismes a compliqué énormément la tâche de gestion et d'entretien des espaces no man's lands. Il faut rappeler toujours que l'aménagement de ces ensembles d'habitats a été une affaire de l'Etat seul, qui a programmé et réalisé par ses structures sans une moindre participation des habitants. En effet, la privatisation du parc de logement pour rééquilibrer le financement des logements, a influencé négativement sur le mode de gestion et de prise en charge des espaces no man's lands.

A ces dysfonctionnements nous ajoutons quelques éléments clés qui contribuent à fragiliser les opérations de gestion et d'entretien des espaces no man's lands :

- Le non identification des personnels chargés de la gestion et de l'entretien, comme les gardiens, les jardiniers et les agents d'entretien, et dans bien des cas la méconnaissance des rôles et des missions de chacun.
- Dans plusieurs cas, les espaces no man's lands sont aménagés sans chercher de cohérence entre besoins, aspirations et usages. Les interventions sur ces espaces mettent à l'écart la participation des habitants, un élément fondamental qui suscite de véritables tensions sociales et qui justifie en partie la non-participation des habitants dans les opérations d'entretien de leur espace.

Conclusion

Après l'indépendance, la réflexion sur l'aménagement urbain a été laissée ultérieurement. Tandis que le taux démographique et celui d'exode rural qui n'ont pas cessé d'évoluer avec des rythmes effrayants n'ont fait qu'aggraver les tensions sur la demande de logement. En dépit de cette situation critique, la question de l'habitat ne pouvait pas être toujours une des préoccupations des dirigeants jusqu'au milieu des années 70. La période d'instauration de la procédure des ZHUN était la 1^{ère} production algérienne en matière de l'habitat collectif. Le contexte fragile d'adoption de cette procédure, et la prise de conscience tardive de la crise de logement a imposé une nouvelle réalité en contradiction avec celle déterminée par les dirigeants qui a consisté à créer des nouvelles zones équipés et autonomes. Ce qui s'est passé en Algérie durant ces décennies est qualifié de phénomène d'étalement urbain. C'est ainsi qu'a émergé **le no man's lands urbains** comme nouveau composant urbain.

La lecture sur la conjoncture de genèse de ce nouveau composant urbain montre que sa problématique est issue d'un manque de la maîtrise de la question foncière et aussi urbaine : l'absence d'une vision globale de la ville, la libération du foncier et la juxtaposition des projets sans synergie entre eux et avec l'ensemble de la ville à la faveur d'une politique dite sectorielle a fragmenté son unité spatiale en diffusant des espaces no man lands de grandes superficies. Une autre fragmentation est opérée sur une micro échelle, et qui est dû à l'application massive de la procédure des ZHUN qui comportent elle-même des no mans lands avec des taux élevés. Sa conception fait partie de l'échec et de l'image négative attribuée à ses espaces. La réalité des projets montre à quel point les politiques d'aménagement n'appliquent pas tous les principes de l'urbanisme ni du règlement en vigueur en vue de résorber dans les moindres délais la crise du logement. De ce fait, la question urbaine est réduite à celle des logements, peu d'attention est donnée à l'espace libéré (statut indéfini, étude sommaire et insuffisante, détournement d'usage et faiblesse de l'appareil de la gestion et d'entretien à cause de l'implication de plusieurs acteurs).

La diffusion des ZHUN à travers tout le territoire algérien a permis de reloger la population sinistrée, d'accueillir le surplus de la population des villes et de résoudre les problèmes de l'absence d'hygiène et du désordre des bidonvilles. Ce qui s'est passé dans les ZHUN, consiste à négliger les habitants dans le processus de production de leur cadre de vie et leur offrir des logements inadaptés à leur mode de vie. Lors de la réception des premières ZHUN, des habitations seules sont disséminées dans des chantiers à ciel-ouvert²². De ce fait, les nouveaux arrivés sont devenus des étrangères dans leurs logis et dans leurs cités. L'absence des équipements, des travaux de viabilisation, des aires de jeu pour les enfants, des espaces de rencontres et l'apparition de tous les espaces extérieurs comme de véritable no man's land n'ont pas permis de développer des relations sociales saines et nécessaires pour la vie collective dans ces ZHUN. Cette situation a renforcé les attitudes de replis sur soi des habitants, de non appartenance aux nouvelles cités, de dépendance aux cités natales et surtout elle explique en partie l'abandon de ces espaces qui restent dans plusieurs cas et jusqu'au nos jour en état de chantier.

²² Situation des premiers projets des ZHUN livrés rapidement afin d'atténuer la crise de logement des années 80 et 90. Les opérations de réception des logements a connu ces dernières décennies une amélioration certaines. Les logements sociaux dans la nouvelle ville ALI Mendjeil sont livrés après l'achèvement de tous les travaux de viabilisation, d'installation d'équipements de première nécessité, aires de jeux et espaces verts.

CHAPITRE IV : CONSTRUCTION DES GRILLES D'ANALYSE ET PRESENTATION DU CAS D'ETUDE

Introduction

Les approches qui abordent l'analyse de l'espace no man's land en tant qu'espace inutile ou délaissé sont multiples, des approches surtout de la sociologie urbaine comme celle de Sennett, (1979), de philosophie et de philosophie politique surtout celle des années 1960 d'Hannah Arendt et de Jürgen Habermas, des approches spatiales et urbaines et surtout les approches paysagères et perceptuelles de Lynch, 1969. Ces approches d'évaluation ou d'analyse s'articulent autour d'un seul axe d'étude (aspect environnemental, morphologique, architectural...) sans vision holistique (Hadji, 2013).

A ce titre, Montmarquet Elyane (2016), a proposé une méthode multidimensionnelle d'analyse pour comprendre les caractéristiques spatiales et celles liées aux usages et usagers de l'espace. Dans ce cas les critères sont proposés en fonction des hypothèses avancées et chacun des concepts fondamentaux est passé en revue pour comprendre comment il sera opérationnalisé. Selon cette démarche les concepts sont séparés pour proposer pour chaque cas, les critères, les indicateurs, les instruments et les techniques nécessaires pour son évaluation. A son tour Hadji Lidia (2013), qui traite la question de l'évaluation de la qualité des espaces publics comme un outil d'aide à la décision en s'appuyant sur la méthode (QUEP). Une méthode flexible qui ne propose pas une grille définitive et figée de critères. La démarche adaptée dans ce travail s'articule autour de 4 grands thèmes du développement durable mis en avant par l'Agenda 21 local. La définition des dimensions de son évaluation est effectuée par le croisement des référentiels MEFISTO de Charlot-Valdieu et Outrequin, (2009) qui proposent un tableau de bord des espaces publics dans un projet d'aménagement, l'état de savoir et un questionnaire en ligne transmis via Internet à des professionnels de l'urbanisme (chercheurs universitaires, concepteurs, décideurs et gestionnaires) et surtout par la consultation des documents d'urbanisme locaux. Un autre modèle innovant est celle de la grille d'analyse proposée par Mohamed Amine Chekili (2018) qui s'inscrit dans la logique de proposer une stratégie d'intervention sur un espace public délaissé. Son travail est effectué à la base de plusieurs approches philosophiques et sociologiques surtout celle de Besse dont il a nommé les références autour desquelles se structure l'espace public : attendu philosophique, l'approche des hétérotopies de Foucault et celle des non-lieux de Marc Augé.

L'objectif de ce travail consiste à comprendre le phénomène des espaces no man's lands à travers la proposition d'une approche d'analyse ou s'entremêlent plusieurs dimensions de

l'espace no man's land : **spatiale, fonctionnel, perceptuelle et celle liée aux différents modes de son appropriation**

²³. Dans ce contexte ce quatrième chapitre, est une tentative d'identifier la méthode suivie afin d'atteindre l'objectif de ce travail et mettre en exergue les différentes techniques et outils mis en place, et cela dans un premier lieu. Comme un deuxième axe, la ville d'El Khroub, notre cas d'étude sera présenté en mettant l'accent sur les données de base nécessaires pour la compréhension du phénomène et pour l'aboutissement de ce travail.

Toutefois, ce travail concerne EL Khroub mais ne s'applique pas sur tout le territoire de la commune qui comprend un chef-lieu, une nouvelle ville Massinissa et un nombre considérable d'agglomérations secondaires. Un territoire qui s'étend sur une superficie immense, pour cela ce travail sera focalisé sur **le territoire de chef-lieu de la commune**, une zone plus ou moins achevée au contraire de celle de la nouvelle ville Massinissa ; une entité en phase de réalisation et qu'elle n'a pas encore pris son visage, elle reste jusqu'à nos jours un chantier des nouveaux projets de logements.

L'hétérogénéité des formes que prend l'espace no man's land rend leur traitement relativement délicat et complexe, et pour aborder cette question, notre travail sera effectué en suivant quatre étapes primordiales.

- Définir des objectifs spécifiques qui seront les lignes directrices de ce travail.
- Définir les critères d'analyse en nous appuyant sur les données présentées dans la partie conceptuelles.
- Présenter les techniques et outils de recherche.
- La construction d'une grille d'analyse.

4.1. méthode de la recherche : objectifs spécifiques des grilles d'analyse

L'hypothèse principale de ce travail consiste à identifier que **les stratégies d'intervention seraient liées aux dynamiques de formation de l'espace no man's land**. Dans ce contexte deux hypothèses secondaires ont été proposées. Selon la première hypothèse, la politique urbaine s'occuperait uniquement du relogement des habitants, et c'est la conjoncture qui a contribué à la négligence de traitement de l'extérieur ce qui justifierait l'apparition d'importantes superficies no man's lands. De ce fait, cette hypothèse s'intéresse beaucoup plus à l'espace no man's land en tant que **composant spatial**. Tandis

²³ Etude non approfondie qui consiste à identifier les usagers de l'espace et repérer à la fois les différentes formes d'appropriation de l'espace no man's pour mettre en évidence le rôle qu'il joue dans son état actuel et pour comprendre à la fois les besoins et les attentes des habitants.

que la deuxième hypothèse propose que l'ignorance d'habitant dans le processus de fabrication de son cadre de vie, justifie l'état d'abandon des espaces no man's land. Ce qui nécessite d'aborder la question du point de vue des habitants et de leurs **représentations sur l'espace**.

L'examinations de ces hypothèses nous renvoie vers deux aspects fondamentaux, le no man's land en tant que composant spatial et le no man's land à travers les représentations sociales des habitants.

Dans la même optique, cinq principales dimensions sont tirées de la décomposition de cette notion et qui seront regroupé en fonction de deux aspects précédemment cités et comme illustre (**la figure 0.1**).

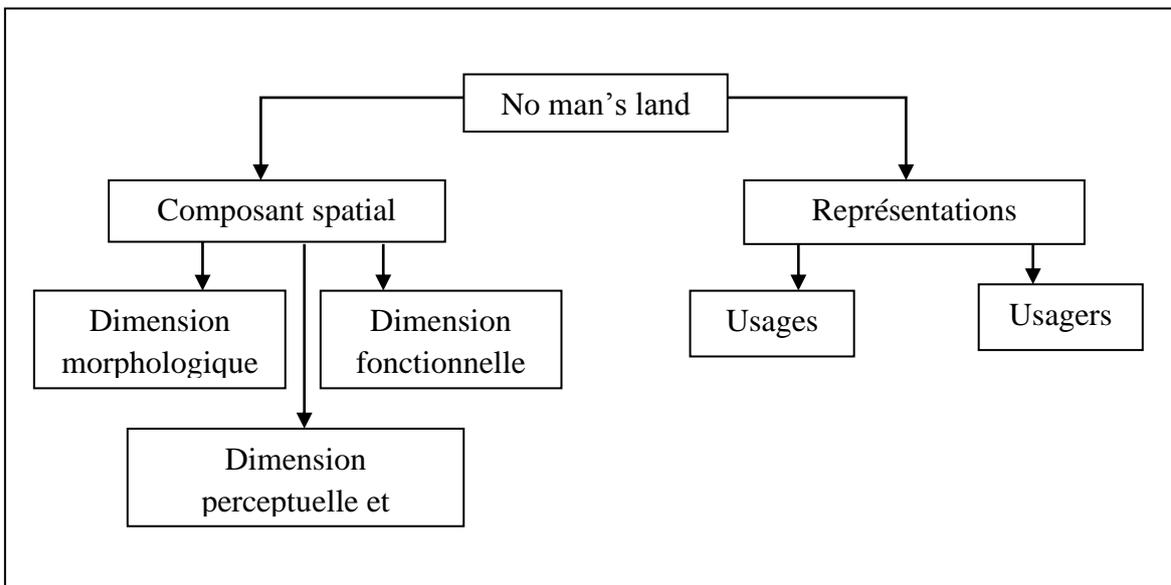


Figure 0.1 : Aspects et dimensions de la présente recherche (Traitement de l'auteur)

Deux objectifs ont été défini et qui sont tirés de la décomposition des hypothèses de travail, a cela s'ajoute un troisième objectif qui consiste à classifier les espaces no man's lands, une étape indispensable qui s'avère nécessaire pour l'aboutissement de ce travail.

Objectif 1 : Explorer le phénomène dans ses dimensions morphologique, fonctionnelle et perceptuelle.

Il s'agit d'une identification de l'état des lieux des espaces no mans lands et évaluation de leur qualité urbaine et cela pour deux raisons :

- La qualité de l'espace définit en grande partie les modalités de son appropriation, elle détermine la relation des personnes avec l'espace et explique dans certains cas leurs sentiments de refus, d'appartenance ou autres.

- L'amélioration de la qualité urbaine et celle de vie sera obtenue grâce à l'amélioration de la qualité de l'espace no man's land

Objectif 2 : Classifier les espaces no man's land en se basant sur une étude typologique.

Objectif 3 : Explorer le phénomène à travers les représentations des habitants

Explorer les différentes formes de l'appropriation de l'espace par ses usagers.

- Comprendre les besoins et les attentes des usagers de l'espace no man's land.

4.1.1. Critères d'analyse et d'évaluation : explorer les dimensions morphologique, fonctionnelle et perceptuelle du phénomène

Pour mener ce travail, il est nécessaire de limiter l'analyse à un nombre réduit de critères et d'indicateurs en nous appuyant sur la revue de littérature présentée dans la partie (définition des concepts). Certains critères peuvent servir plusieurs objectifs à la fois, pour cela la mise en place d'une grille d'analyse regroupant les critères s'avère nécessaire

A. Etat de fait des espace no man's lands

Il s'agit d'une démonstration de l'état des lieux des espaces no man's land (**tableau 4.1**)

Tableau 0.1: Critères d'analyse des caractéristiques de l'espace no man's land

Dimension	Critères
Aspect physique	Forme urbaine (configuration géométrique)
	Dimension (superficie)
	Limites physiques de l'espace
	Fonctionnalité de l'espace déterminée par sa localisation
Aménagement	Mobilier urbain
	Eclairage
	Revêtement de sol/traitement

Traitement de l'auteur.

B. Evaluation de la qualité des espaces no man's lands

Beaucoup de facteurs peuvent influencer la qualité de l'espace. Les approches d'évaluation et d'analyse de cette qualité prennent plusieurs formes selon le profil de la recherche et d'autres considérations, mais c'est une attitude subjective, chaque auteur peut avoir des appréciations personnelles sur la valeur de l'espace (Mbarki, 2009) (**tableau 4.2**).

Tableau 0.2 : Critères d'évaluation de la qualité urbaine

Dimension	Critère
Morphologique	Dimension ²⁴
	Limites qui définissent le statut ²⁵
	Limite entre l'espace public et l'espace privé ²⁶
	Espace de transition ²⁷
	Articulation avec les voiries
	Élément de repérage et d'orientation ²⁸
	Perméabilité ²⁹
	Degré d'ouverture ³⁰
Visuelle	Echelle
	Élément identitaire qui le distingue
	Structure lisible ³¹
	Signification
	Présence de la nature
Fonctionnelle	Diversité des activités
	Attractivité
	Confort
Intégration	Relation avec l'environnement proche

Traitement de l'auteur

Après avoir passé en revue quelques écrits qui traitent les notions de cohérence, de la qualité urbaine et la qualité de vie, on constate qu'elles sont appréhendées à travers trois catégories d'approches et cela selon le travail de Vitruve (solidité, utilité, beauté). (Barkat youssfi, 2013). Les aspects et les indicateurs de leur évaluation présentée par ces approches

²⁴ Description des dimensions des espaces et surtout les proportions entre ces derniers.

²⁵ Les limites d'un espace prennent des formes diverses où nous pouvons distinguer des limites officielles et celles découlant des pratique individuelles ou sociétales (Letissier, F., 2003). Dans ce travail ce sont les imites matérielles faciles à repérer qui nous intéressent.

²⁶ Espace limitrophe qui permet de hiérarchiser la relation entre la sphère intime et privé, et celle publique et ouverte (Ghomari, M., 2002)

²⁷ Formes et fonctions que jouent l'espace de transition ou les espaces intermédiaires.

²⁸Généralement les repère prennent la forme d'un objet architectural qui constitue un point fort dans la ville, et cela par l'importance de son volume, sa dimension, la nature de sa localisation, de son architecture et autres (Dulau, R., 1993)

²⁹ La perméabilité se mesure par l'importance des liens ou bien aux intersections des rues (connectivité), elle signifie la réduction des distances à parcourir. Cette notion favorise le déplacement à pied, elle est liée à la capacité des rues d'offrir des itinéraires variés et continus à l'intérieur du quartier et vers l'extérieur du quartier. (Bennicelli.B., 2012)

³⁰ Par rapport aux points d'accès ce qui donne des informations sur le statut de l'espace ; espace public, collectif ou à utilisation privée.

³¹ C'est la capacité de comprendre l'organisation spatiale et le rôle des principaux composants de l'environnement, elle permet aux usagers de s'orienter et se repérer facilement dans la ville (Anne Vial et al, 2014)

sont trop nombreux pour qu'on puisse les tester aisément. Pour cela nous ne recourons qu'à un nombre limité d'indicateurs regroupés en 3 catégories .

L'analyse de la qualité des espaces no man's lands en adaptant cette méthode de critère permet d'identifier les dysfonctionnements et les maux engendrés par leur diffusion et ce sont les mêmes critères qui conditionnent l'amélioration de la qualité urbaine.

(Ces indicateurs sont faciles à tester et ne nécessitent pas des méthodes compliquées et cela pour ne pas nous éloigner de l'objectif principal de notre étude. Ainsi, vu le nombre important des espaces no mans lands éparpillés dans la ville l'analyse a été effectuée par zone et non pas par espace)

4.1.2. Etude typologique et de classification

Les critères de classification sont au nombre de quatre (**tableau 4.3**).

Tableau 0.3 : Critères de classification de l'espace no man's land

Dimensions	Critères
Occupation spatiale	Surface des espaces no man's lands
Accessibilité	-l'accessibilité spatiale consiste à mesurer et définir les ressources qui permettent d'accéder aux espaces.
Caractéristiques naturelles	Surtout celle qui concerne la topographie des espaces, un facteur qui concerne les surfaces à grande échelle et qui aura une influence notable sur la nature de son occupation future.
Contexte urbain et fonctionnalité de l'espace	-La vocation initiale du tissu urbain dans lequel se trouve l'espace no man's land, et la qualification de l'espace défini essentiellement par sa position et son utilisation - la proximité des équipements structurants - la structure et l'implantation du bâti qui va permettre de définir la visibilité et la forme urbaine de l'espace.

Traitement de l'auteur

4.1.3. Explorer le phénomène à travers les représentations sociales des habitants

A. Rapport usage/ usagers

1- Les usagers

L'analyse des usagers est une nouvelle manière de lire l'espace et un des clés primordiales pour une meilleure lecture de l'espace par ses usagers. Cette analyse permet non seulement de découvrir les utilisateurs de l'espace (catégories dominantes et exclus) mais aussi de comprendre leur identité et découvrir le rapport homme/espace. (**Le tableau 04.4**) met en évidence les principaux critères d'évaluation des usagers de l'espace no man's land.

Tableau 0.4 : Critères d'analyse des usagers de l'espace no man's land

Dimension	Profil social	Caractéristiques d'utilisation
Critères	Age	Période
	Sexe	Type d'usage
	Niveau de scolarité ou d'instruction	Fréquentation
		Matériaux utilisés
		Influence de l'espace sur le type d'utilisation

Traitement de l'auteur

2- Usage et formes d'appropriation

La notion d'appropriation interpelle une série de considérations. La première est sans doute juridique, elle donne des informations sur le type de contrôle opéré dans l'espace, un acte conditionné par des structurations juridiques (types de limites), qui définit :

- Le statut juridique de l'espace.
- Les modalités d'appropriation qui découlent des significations de plusieurs ordres ; pratique matérielles, fonctionnelle ou sociales.
- La notion d'appropriation s'intéresse aux modes d'utilisation (individuel, collectif, exclusif ou privé, cette dernière notion nous amène vers la notion de privatisation)
- Les périodes d'utilisation.

B. Comprendre les besoins et les aspirations des usagers de l'espace no man's land.

« Les aspirations correspondent à des désirs tournés vers une fin, un but, un objet, un désir de posséder un objet ou un bien » (Rautenberg, M., 2017), elles peuvent se résumer aux points que les habitants cherchent pour satisfaire leurs intérêts. Cette évaluation sera procédée en suivant 3 étapes primordiales :

- Evaluation de sentiment de satisfaction des habitants vis à vis leur cité, et cela pour mettre en évidence le rapport entre qualité d'espace no man's land et sentiment de satisfaction
- Evaluation de sentiment de satisfaction des habitants par rapport à leurs espaces de proximité (no man's land)
- Comprendre les aspirations des habitants. L'objectif de ce volet est la compréhension des besoins des habitants en espace et cela à travers deux critères : type et caractère de l'espace demandé.

4.1.4. L'observation et les visites du terrain : outils de la recherche

L'observation est l'une des principales techniques de l'enquête de terrain, elle permet d'élaborer des prélèvements qualitatifs pour comprendre des attitudes et des comportements (Angers, M., 1997) L'objectif de l'observation dans cette recherche est de saisir le phénomène, de décrypter et analyser ses caractéristiques spatiales, d'une part, et découvrir les pratiques et les différents usages et usagers de tel espace, d'autre part.

Pour effectuer ce travail d'observation, un journal de terrain a été élaboré préalablement, l'ensemble des faits à observer sont répertoriés. Les notes, dans ce cas, ont pris une forme libre (description) avec un système de prise de photos libre. L'observation qui s'intéresse aux utilisateurs de l'espace, consiste à prendre en considération tous les usagers en les observant un par un ou en groupe s'ils partagent les mêmes activités (enfants qui jouent ensemble, des personnes âgées regroupées...). L'aboutissement de ce travail nécessite de respecter les étapes suivantes :

Visites préalables pour construire le cadre d'observation, ce qui nous a permis de définir les caractéristiques des zones à étudier, les pratiques détectées, les caractéristiques des gens rencontrés et les moments adéquats et les durées des l'observation.

Délimitation des zones à étudier, identifier celles à fortes concentration (population, activités, équipements) pour une meilleure lecture de l'espace, ses usages et usagers.

Choix des outils de l'observation dont deux qui apparaissent adéquats :

. La grille d'observation (annexe B, p.255)

Un instrument précis et peu flexible utilisé pour l'analyse de certains aspects dont les indicateurs et les indice d'évaluation sont claires et bien définis. Nous optons pour ce choix pour analyser les différents aspects mesurables de l'espace no man's lands (aspect morphologique, fonctionnel, visuel)

. Le cahier de bord (annexe C, p.256)

Un instrument plus flexible et plus ouvert utilisé pour l'analyse des différentes formes d'usage de l'espace no man's land. Il s'intéresse à identifier les comportements des habitants envers leur espace. Des pratiques qui prennent plusieurs formes et varie en fonction de la superficie de l'espace, la vocation des quartiers et autres considérations.

Le travail de terrain y compris l'observation, a été effectué par zone, le nombre très important des espaces no man's lands et leur hétérogénéité surtout en termes de superficie rendent nécessaire de les traiter séparément un par un, un travail délicat. Pour cela, une

première catégorisation qui a été effectuée en fonction de l'emprise foncière s'est avérée nécessaire pour faciliter la tâche et organiser le travail de terrain.

Notre travail se base sur les observations directes du phénomène, un travail qui se focalise sur des aspects bien déterminés du phénomène traité en définissant le lieu, le temps et aussi la catégorie ciblée par la recherche, et cela à la base des bien-fondés que l'observateur cherche toujours à mettre à l'épreuve. Dans ce cas la prise de notes, se focalise essentiellement sur trois aspects de l'espace no man's land (caractéristiques spatiales, usages et usagers de l'espace).

4.1.5. Questionnaire : outils de la recherche

L'observation directe, méthode primordiale dans la présente recherche, est apparue insuffisante dans le temps et dans l'espace, elle n'a pas permis la collecte de toutes les informations nécessaires pour l'aboutissement de ce travail. Le contact direct avec les utilisateurs nous a alors semblé nécessaire en nous appuyant sur **un questionnaire face à face (annexe D, p.257)** une autre manière avec laquelle nous avons essayé non seulement de recueillir l'information mais aussi de comprendre le phénomène tel qu'il est vu et ressenti par les utilisateurs réels de l'espace no man's land, et mettre en évidence les besoins et les attentes des habitants. Un des plus importants facteurs qui va permettre de définir les orientations et les perspectives de la récupération de l'espace no man's land. Cette enquête vise aussi à :

- Définir l'impact de la qualité des espaces extérieurs sur le degré de satisfaction des habitants de leurs cités.
- Mettre en évidence les différentes formes d'appropriation/pratique de l'espace et les différentes modalités de sa gestion. Ce travail qui s'inscrit dans une logique de complémentarité avec le travail de l'observation effectuée.
- Comprendre les besoins et les aspirations des habitants.

A. Echantillonnage et population ciblée

Pour déterminer la taille de l'échantillon, la méthode consiste en trois étapes :

- Taille de la population concernée

L'observation et le travail de saisie des différentes pratiques et usages de l'espace no man's land sont focalisés sur la totalité du périmètre de la ville d'El khroub, ce travail nous a permis de repérer les zones de concentration de l'espace no man's land qui connaissent une dynamique sociale importante. De ce fait, vu la superficie importante du périmètre d'étude

dépassant les 511 ha et sa forte concentration démographique, nous avons choisi de faire notre questionnaire sur des cités de la ville (sur cinq ZHUN représentatives.) Selon la vocation initiale de ces ZHUN, nous les classons en deux catégories. Nous signalons que cette classification ne se veut pas comparative, mais elle s'inscrit dans une logique complémentaire. L'absence de données statistiques officielles nous a amené à actualiser le nombre de la population en nous appuyant sur les données de l'RGPH de 2008.

- **Taille de l'échantillon**

Pour avoir une taille d'échantillon statistiquement significative, il faut d'abord déterminer quelques indices indispensables :

Marge d'erreur : estimation en pourcentage, fixé pour définir le degré de déviation positif ou négatif par rapport aux résultats réels reflétés par la population concernée.

Taux de confiance : un pourcentage qui reflète le niveau de certitude de la marge d'erreur.

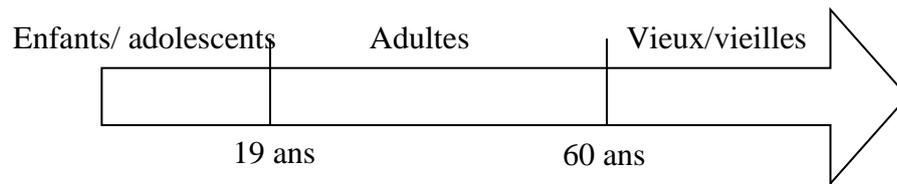
B. L'élaboration du questionnaire et traitement des données

Après avoir déterminé les objectifs et la population d'enquête, il apparaît nécessaire, dans cette phase, de présenter les différentes étapes qui résument le processus d'élaboration de notre questionnaire. Tous les éléments et les opérations qui ont été menés dans chaque étape influent les uns sur les autres. Nous les présentons dans un ordre chronologique en trois étapes.

C. Choix de la méthode d'enquête

Parmi les différentes méthodes d'enquête, nous avons opté pour le **questionnaire** qui peut fournir des informations, des nouvelles données et des justifications qui peuvent expliquer directement les différents comportements des habitants. Pour plus de détails, nous avons adopté pour l'enquête aléatoire, en s'appuyant sur la structure d'âge de la population de la ville d'El Khroub pour comprendre les aspirations et la demande sociale de tous les usagers quels que soit leurs âges et leurs genres.

Ce qui nécessite le fractionnement de notre échantillon en six groupes où chaque groupe correspond à une tranche d'âge et un genre différent. Pour cela nous nous référons à la structure d'âge d'EL Khroub relativement à l'importance de chaque structure nous calculons le nombre d'individus de chaque groupe en optant pour la classification suivante :



***Réalisation d'un pré-enquête**

Déterminer les grands axes des questions et les tester plusieurs fois pour réorganiser les questions et obtenir la forme finale du formulaire.

***Construction du questionnaire**

La majorité des chercheurs, et surtout des sociologues font recours dans beaucoup de cas aux questions fermées pour réduire au maximum les réponses, pour cette raison notre questionnaire a pris la forme de questions fermées à l'exception de quelques questions qui nécessitent des réponses et des explications plus ou moins diversifiées. Au total, 30 questions sont réparties en 5 grands axes : Des informations sur la personne enquêtée ; L'état et niveau de satisfaction de l'environnement extérieur des cités (Une question qui nous amène à comprendre l'impact de l'état des espaces extérieur sur la perception et la qualité de vie des cités) ; les pratiques et usages de l'espace ; les utilisateurs de l'espace ; les besoins et aspirations ; et le mode de gestion et d'entretien des espaces extérieurs.

***Mode de réalisation de l'enquête**

L'enquête par questionnaire a été réalisé directement (selon le mode face à face) et durant des périodes différentes (le matin, l'après-midi et le soir), un élément qui va assurer un contact direct avec les différents usagers de l'espace.

***Traitement des données en se basant sur le logiciel SPSS**

Cette étape vise à transformer les réponses de nos questions en une série de variables chiffrées afin de les analyser statistiquement. Chaque question se présente comme une variable ou se décompose en plusieurs variables dans des cas.

Cette méthode va faciliter énormément la phase d'analyse des données par la création d'un plan de tabulation et de graphes, comme elle a facilité la réalisation d'un traitement bivariable en croisant certaines données de l'enquête.

***Interprétation des données**

Cette dernière étape consiste à traduire les données de l'enquête, en présentant d'abord les résultats dans son état brut, puis et dans une deuxième étape nous allons interpréter toutes les informations recueillies (données de l'observation et de questionnaire face à face).

4.1.6. Travail de repérage et de classification

L'analyse des espaces no man's land est une étape primordiale pour comprendre les différentes particularités et surtout les capacités d'évolution offertes par les espaces no man's lands à El khroub. Le concept capacité d'évolution renvoie aux différents aspects de l'espace no man's lands qui définit essentiellement leurs potentialités. Elle se mesure à l'importance de son assiette foncière ainsi disponible, à sa localisation, et aux autres facteurs liés à sa position, à la vocation et la qualité des composants qui l'entourent.

Pour aborder la question de la classification des espaces no man's lands, trois étapes ont été élaborées :

1. Un travail préliminaire de recensement et de repérage a été effectué dans la zone d'étude en s'appuyant sur une première classification par superficie. Ce travail a été effectué en fonction de leur superficie basée sur les normes d'une étude de recensement des poches vides élaboré par l'ANAT en 1995. Il nécessite tout d'abord une délimitation de l'espace concerné, un calcul de sa superficie et enfin un travail de repérage.

Le travail de délimitation de la forme géométrique est effectué sur la base de photos aériennes et des plans du PDAU du groupement de Constantine et de sa révision. Les plans disponibles ne sont pas actualisés pour cela nous sollicitons des photos satellitaires de Google Earth, dans certains cas, des visites sur terrain. Les espaces no man's lands sont les résultats de la superposition de la trame bâti et celle viaire pour cela deux critères ont permis de dresser leurs limites : les constructions et le dessin des voiries. La délimitation des vastes espaces n'a pas posé de difficulté, ce qu'est difficile est la définition et le repérage des espaces de petite emprise foncière. L'absence des limites claires et l'absence dans plusieurs cas des voiries tertiaire qui irriguent le cœur des espaces résidentiels rend la définition de leur limite une opération compliquée

2. Classification de l'espace en s'appuyant sur les critères précédemment cités.
3. L'utilisation d'un logiciel de repérage comme celui de Mapinfo s'avère nécessaire, et cela pour une meilleure lecture de la répartition des espace no man's lands dans la ville.

4.1.7. Construction de la grille d'analyse

Ce travail est considéré comme le couronnement des étapes de la présente recherche. (**Le tableau 4.5**) présente les critères, indicateurs, et instruments d'analyse. En fonction des dimensions d'analyse pour faciliter la collecte des données.

Tableau 0.5 : Présentation de la grille d'analyse

Dimension	Critère	Indicateurs	Technique	Outils
Occupation spatiale	Emprise foncière		Calcul de la superficie	Autocad
	Classification selon la superficie		Classification	Mapinfo
Caractéristiques naturelles	Topographie		Consultation des documents d'urbanisme	
Aspect morphologique (Conception et découpage)	Forme géométrique	Forme géométrique bien définie	Observation	Grille d'observation
		Résiduelle		
	Délimitation et définition de l'espace	Type de limites (murs, bordure, trottoir, barrières, végétation)		
		Matériaux (béton, bois, végétation...)		
	Dimension et échelle	Espace entre bâtiments		
	Limites qui définissent le statut	Type de limites		
	Limites entre espace public et privé	Type de limites		
	Espace de transition	Caractère de l'espace		
	Élément de repérage et d'orientation	Type		
		Importance (nombre)		
	Degrés d'ouverture et perméabilité (Accessibilité et desserte par les voiries tertiaires)	Importance de desserte par les voies tertiaires		
Forme de tracé des voies				
Importance des ressources d'accès (nombre)				
La proximité aux voies principale				
Aménagement de l'espace	Mobilier urbain	Type		
		Importance (nombre)		
	Revêtement de sol	Type (diversité)		
	Eclairage			
Aspect fonctionnel	Fonctionnalité de l'espace (selon la localisation)	Zone résidentielle		
		Zone commerciale		
		Zone administrative		

		Proximité à des équipements structurants.	Observation	Grille d'observation	
Aspect visuel	Echelle et dimension	Cohérence entre les proportions des espaces libérés			
	Eléments identitaires				
	Lisibilité	Identification facile des composants			
		Orientation facile			
		Caractéristique identifiable qui rend l'espace unique			
	Attractivité				
	Confort				
	Intégration				
	Couleur				
Matériaux					
Aspect Juridique	Statut juridique	Type	Observation complétée par une enquête	Cahier de bord + un questionnaire	
Pratique de l'espace	Forme de pratiques	Activité non précise (délaissé)			
		Espace de jeu			
		Espace de rencontre et de repos			
		Espace de circulation			
	Espace de stationnement				
Importance (selon le nombre des utilisateurs)	Repérer les activités répétées				
Période d'utilisation	Période d'utilisation	Période de concentration des utilisateurs			
	Fréquentation	Quotidienne, occasionnelle, saisonnière			
Intervention sur l'espace	Privatisation	Matériaux utilisé			
		Raisons de privatisation			
		Type de contrôle d'accès			
	Construction				
	Appropriation temporaire ou permanente	Extension commerciale			
		Extension domestique			

Usagers	Catégorie (âge/sexe)	Six catégories selon l'âge et le sexe	Observation complétée par une enquête	Cahier de bord + un questionnaire par entretien
	Instruction/fonction	Niveau de scolarisation/ fonctionnaire/ retraités...		
Espace demandé	Type d'espace demandé	Espace public		
		Espace vert		
		Espace de jeu et récréation		
		Autres		
Caractéristiques de l'espace	de	Fermé		
		Ouvert		
Caractère de l'espace	de	Public		
		Privé		
		Polyvalent		
Qualités demandées	de	Spécialisé		
		Appartenance et élément identitaire		
		Sécurité		
		Confort		
		Qualité visuelle		
		Mixité		

Traitement de l'auteur

4.2. Présentation du cas d'étude : la ville d'EL Khroub

La ville d'EL Khroub située à une vingtaine de kilomètres, au sud-est de Constantine, elle constitue une zone de contact entre le Nord « la zone de tell » et le Sud les hautes plaines. Cette ville est connue par son site archéologique qui abrite le tombeau d'un roi numide, « Massinissa », autour duquel ils ont construit une nouvelle ville qui porte le même nom que le roi. Administrativement la commune d'EL Khroub est limitée :

- Au nord et au nord-ouest par la commune de Constantine.
- A nord-est par la Commune d'El Heria
- Au sud et au sud-est par la commune d'Ouled Rahmoun.
- Au nord-ouest par la commune d'Ain Smara

La commune d'EL Khroub s'étend sur une superficie de 24 465 Ha (Révision du PDAU intercommunale du groupement de Constantine, 2010) Son chef lieu est limité comme montre (la figure 4.2) par Oued hamimime au nord, le tombeau de Massinissa avec le contournement RN3 à l'est et au nord-est, la voie ferrée à l'ouest et le chemin de wilaya 175 au nord-ouest. EL Khroub a toujours été un chef-lieu de commune et, depuis le découpage administratif de 1984 la ville a été promue chef lieu de daïra qui gère

actuellement 3 communes qui sont : El khroub, Ain Smara et Ouled Rahmoun. Elle s'étend sur une superficie de 61 070 ha³².

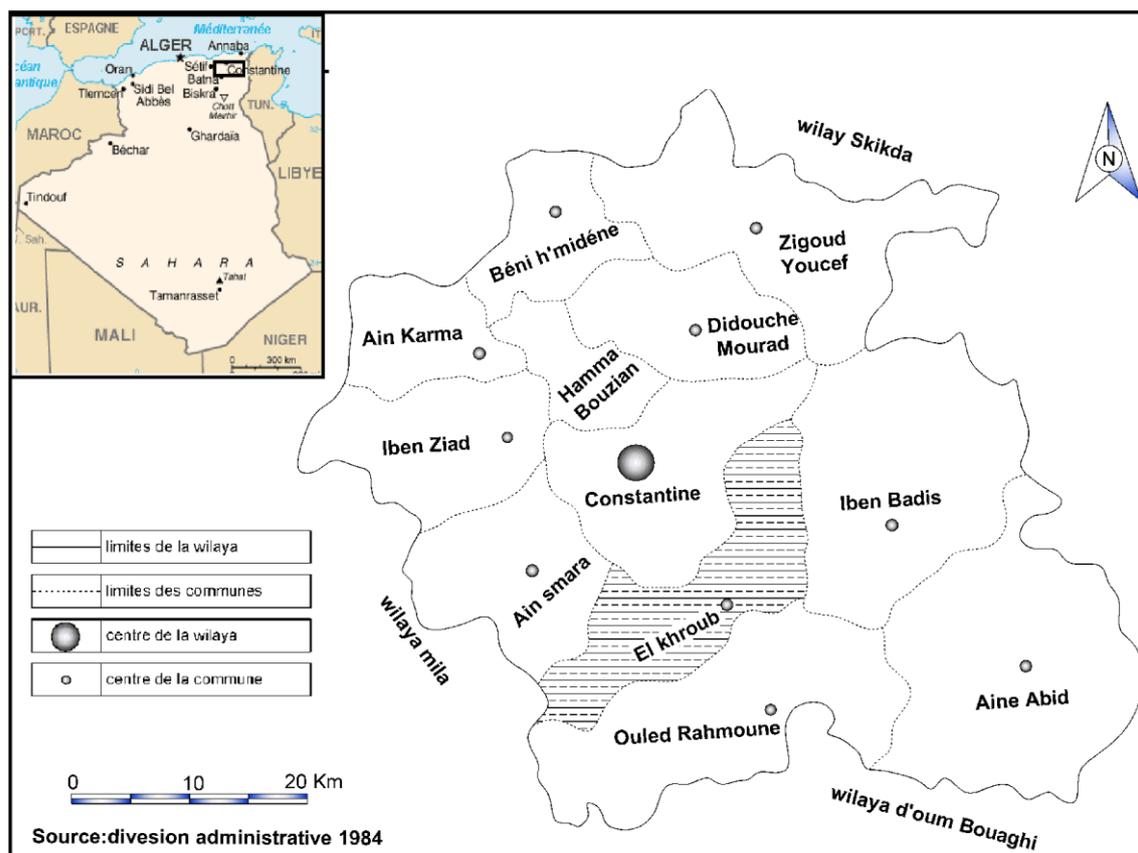


Figure 0.2: Situation administrative de la commune d'EL Khroub.

Durant ces dernières décennies, le développement spatial de la ville a connu un essor considérable, aidé essentiellement par son relief relativement plat et son vaste réseau de communication. Aujourd'hui, EL Khroub est considérée comme le second pôle d'urbanisation et le satellite le plus important de Constantine et c'est sur elle que la ville mère s'appuie. L'espace urbain de la ville est découpé, selon le PDAU du groupement de Constantine 2008, en quatre zones homogènes :

- Le centre (quartier ancien).
- La ZHUN 1600 logements au sud,
- Les nouvelles édifications 400 et 900 logements au Nord,
- La projection d'une zone à urbaniser sur 352 ha à l'est.

Le rééquilibrage des fonctions à l'intérieur de la ville elle-même est constitué l'objectif primordial de ce découpage.

³² La monographie de la wilaya de Constantine 2008.

4.2.1. Impact de la démographie sur le phénomène des no man's lands urbains

Après l'Indépendance du pays, Constantine, une explosion démographique sans précédent. Au cours des années 70, le taux d'accroissement naturel de la population algérienne était parmi les plus élevés du monde, il a varié de 3,06% à 3,5% (Benidir, F., 2007). Constantine, dans le même contexte a enregistré un taux de 3,34% (Zarour, F.,). Suite à l'exode rural qu'a connu Constantine, et au rythme très rapide d'accroissement de sa population, elle a atteint un taux de saturation relativement important. En 1977, la ville a abrité plus de 82% de la population de toute la wilaya avec 345 566 habitants (Benidir, F., 2007) et tout cela sur un site très restreint. Une telle situation a appelé l'adoption d'un nouvel outil de planification urbaine et spatiale, une procédure qui a donné lieu à un nouvel urbanisme sous forme de ZHUN. De 49 581 hab en 1978 à 89 920 hab en 1998 pour atteindre 177 560 hab en 2008.

Suite à ce mouvement de report de la population constantinoise, EL Khroub a connu une forte pression démographique, sa population est multipliée par 11 au bout de 4 décennies. Cette pression a conduit à une forte demande de logements et équipements. Le rythme des consommations des terrains a été très rapide, pour répondre à cette forte demande. L'analyse de certaines données démographiques, l'effectif de la ville et son évolution, l'origine de la population installée à EL Khroub et sa répartition dans le territoire de la ville et surtout sa densité, constituent un pilier primordial qui va permettre de :

- Comprendre l'impact de cet apport démographique sur la consommation du foncier de l'espace khroubi.
- Saisir et faire ressortir la corrélation entre les différentes caractéristiques démographiques de la population (son origine, sa densité et les tranches d'âges) et son occupation/ appropriation de l'espace

Des données qui servent à comprendre certaines formes d'appropriation de l'espace khroubi et orientent directement ou d'une manière indirecte les nouvelles formes de réappropriation des espaces no man's lands.

4.2.2. Origines de la population installée à EL Khroub

Au cours des années 60, le petit village d'EL Khroub a connu son premier exode rural. Une mobilité migratoire pour motif essentiellement de travail, de scolarisation et surtout pour l'amélioration des conditions de vie. Selon une enquête faite en 1977 auprès des services de la commune d'EL Khroub basée essentiellement sur les cartes des électeurs, et sur un

échantillon aléatoire de 1/10 des votants (Badré, KH., 2001), la majorité des arrivants sont issus des agglomérations secondaires et des communes les plus proches dont, Guettar El-Aich, Ouled Rahmoun et El-haria avec un taux qui dépasse les 15%. Durant cette période, l'origine de la majorité des migrants qui débouchent sur le village a beaucoup renforcé son caractère rural. En revanche et au milieu des années 70, cette réalité est totalement inversée, le recensement de 1998 (Badré, KH., 2001), montre que plus de 76% de la population installée à EL Khroubsont d'origine **Constantinois** pour le reste, ils représentent la population arrivant de différentes wilayas (**tableau 0.6**).

Tableau 0.6 : L'origine de la population installée à El khroub

Willaya	Annaba	O EB	M'sila	Guelma	Jijel	Skikda	Sétif	Batna	Mila
Taux%	9.5	6.65	6.65	3.15	2.7	2.44	1.53	1.31	1.13

(Lhameri, K., 2003).

Ces données confirment l'importance du report de la population constantinoise vers EL Khroub qu'elle a été une assiette de report et de relogement de la population sinistrée ou celle exposée au risque de glissement de terrain comme la cité El bir et Ben chergui. La majorité des migrants constantinois installés à EL Khroub sont venus des différents quartiers de la ville et faubourgs tels que **Sidi Mabrouk, Mansourah, et surtout de la vieille ville de Constantine**. (Lhameri, 2003).

4.2.3. Répartition et structure d'âge de la population Khroubi

- **Répartition de la population d'El khroub**

L'étude de la densité de la population sert à mesurer l'importance de l'occupation de la ville, à définir ses polarités et à déterminer la répartition spatiale des habitants. Les caractéristiques démographiques de la population influencent sur les comportements sociaux des habitants et la manière dont les individus s'organisent et s'approprient l'espace. La ville d'EL Khroub est divisée selon les derniers recensements de RGPH de 2008 en sept³³ grands quartiers, dont la délimitation a été faite suivant la répartition des districts de cette étude en collaboration avec le service technique de l'APC d'El Khroub. Chaque quartier est composé de cités présentées en (**figure 4.3**), et (**tableau 04.7**).

³³Les deux derniers quartiers ne sont pas concernés par cette étude, ils se situent au-delà de la voie de contournement c'est-à-dire dans la nouvelle ville « Massinissa ». La majorité de leurs cités sont en cour de réalisation.

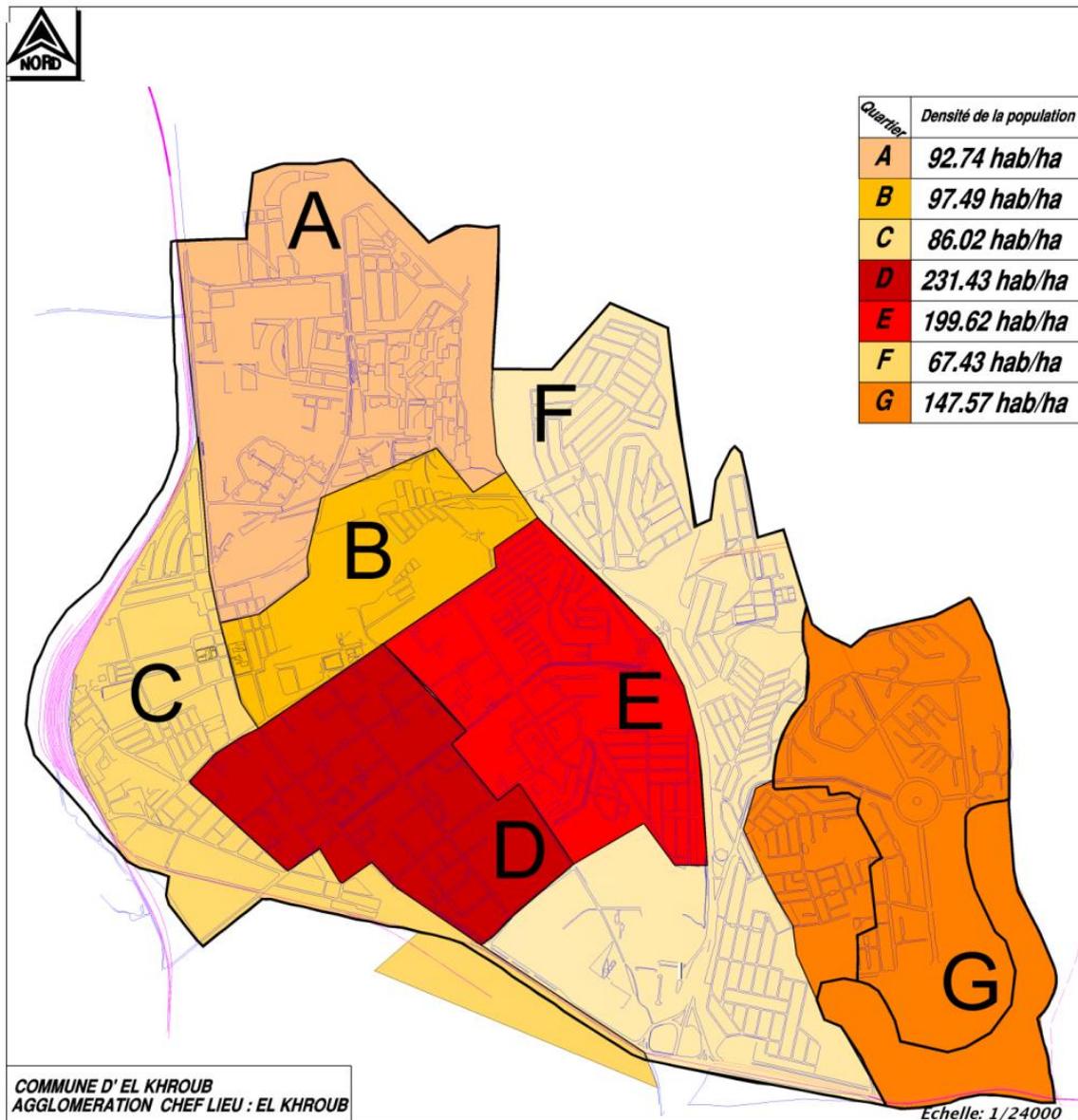


Figure 0.3 : La répartition des quartiers de la ville
(Rapport de la révision du PDAU de groupement de Constantine, 2008).

Tableau 0.7 : Les quartiers de la ville d'El khroub

Quartier	Les cités ²
A	900 Logements CNEP+450 Logements+cité frère SPIGA 238 Logements COPREBA +500Logements CNEP
B	20 AOUT55+el Communal+250 RHP+80 et 110Logements GENISIDER
C	Lotissement Seraoui+Bouhali Laid+ La Pinède+ZAC 1ère et 2ème Tranche+cité Mai45+Tanga
D	1013 et 1039+1600 et 1200Logement +SOPRIME
E	Lotissement Elwafa+Cité 500Logements+250logts ESTE+250logts EBC+200logts CPIA
F	312logts+lotissements (ElManar+ElMouna+ElRiad+Massinissa+Sidi

	Amor)
G	Nouvelle ville Massinissa

(Rapport de la révision du PDAU de groupement de Constantine, 2008)

La population de la ville est répartie d'une façon inéquitable avec une densité relativement différente, comme illustré dans (**le tableau 04.8**).

Tableau 0.8 : Données statistiques des quartiers d'EL Khroub:

Quartiers	Surface. Ha	Logements	Population	Pop %	Densité Hab./ha	TOL hab./log	Densité Brut logement/ha
A	120	2609	11145	13%	92,88	4,27	21,74
B	60,66	1323	5914	7%	97,49	4,47	21,81
C	90,83	1348	7813	9%	86,02	5,79	14,84
D	77,35	3882	17901	21%	231,43	4,61	50,19
E	83,98	3461	16764	19%	199,62	4,84	41,21
F	163	2505	10991	13%	67,43	4,38	15,37
G	105,52	4142	15572	18%	147,57	3,75	39,25
Ville	701,34	19270	86100	100%	122,76	4.46	27,48

(Rapport de la révision du PDAU de groupement de Constantine, 2008.)

21% de la population de la ville se concentrent dans un périmètre assez restreint (le quartier D) sa surface représente seulement 11% de la surface totale de la ville et il abrite 17901 habitants avec une densité de 231 Hab/ha. En enregistrant de ce fait une densité relativement élevée par rapport à la densité moyenne de la ville (122,76) hab/ha, et à la densité enregistrée dans les autres quartiers et qui varie de 67 à 200 hab/ha.

De ce fait, le quartier D contient les cités les plus denses d'El khroub, suivi par le quartier E avec une densité de 199.62 hab/ha (ZHUN sud de la ville). Le premier enregistre une densité de 50,19 logs/ ha, alors les habitations n'occupent que 10,76%³⁴. Ce qui confirme que le bâti est implanté d'une façon irrationnelle, donnant naissance à une forme urbaine très lâche et dispersée, même dans les quartiers les plus denses de la ville. Les cités des autres quartiers A, B, C sont caractérisées essentiellement par une faible densité qui varie entre 86 et 98 hab/ha. Cette situation s'explique non seulement par la faible emprise au sol de certaines cités notamment celles occupées par des habitations collectives, et c'est le cas des cités des 900, 450 et 500 logs (le quartier A), la dominance de l'habitat individuel dans les quartiers du centre-ville (quartier B) et les lotissements de l'ouest (quartier C), explique aussi cette situation. Dans ce cas l'emprise au sol dans ces cités est relativement importante avec des hauteurs qui ne dépassent pas le R+3 dans la majorité des cas.

³⁴ La surface bâtie « habitations » dans le quartier D valant 8.33ha ce qui représente seulement 10,76% de la surface total du quartier « 77.35ha » sans prendre en considération la surface des équipements.

- **Une population très jeune de la ville**

La structure d'âge d'EL Khroub se caractérise par la dominance de la population très jeune : plus de 60,39 % de la population de la ville ne dépasse pas les 30 ans, soit 51 993 hab (**figure 4.4**). Ce qui constitue un atout favorable pour le développement de la ville.

En effet, cette conjoncture révèle la nécessité non seulement d'une meilleure prise en charge de cette couche culturellement, en matière de scolarisation, d'emploi et aussi de logement, mais aussi elle révèle la nécessité d'une meilleure compréhension et prise en charge de ses besoins et aspirations dans toutes les nouvelles opérations de planification, d'aménagement et de requalification urbaine, ce qui facilitait énormément le transfert de ses compétences et potentialités vers le monde de la production et de l'innovation.

Le reste de la population représente donc 39,61 %, dont 7.16% de cette population est vieille de plus de 60 ans soit 5318hab ; cette tranche d'âge, et en dépit de son pourcentage relativement faible, nécessite une prise en charge très spécifique en considération de la grande sensibilité de ces personnes âgées. Cette classification met la population moyenne, âgée de 30 à 59 ans, au deuxième rang avec 33.43% c'est-dire 28 791 hab.

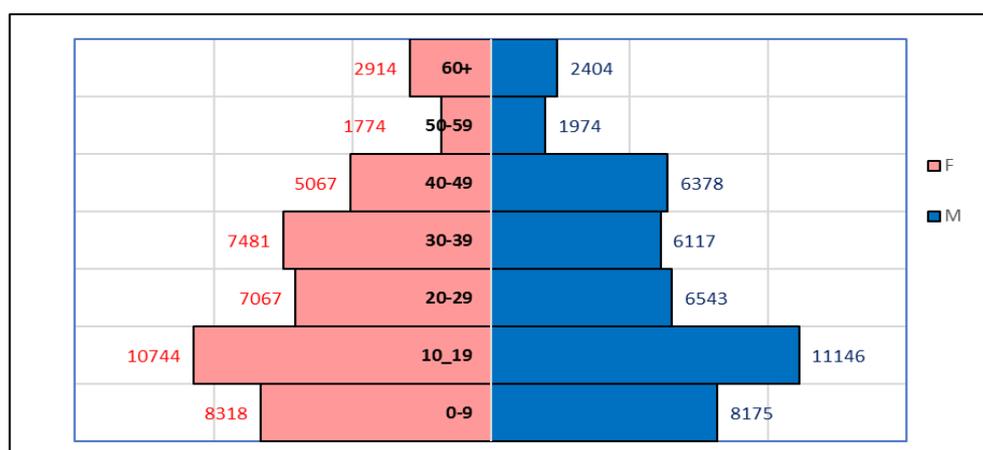


Figure 0.4 : Pyramide des âges du chef-lieu d'El Khroub
(Rapport de la révision du PDAU de groupement de Constantine, 2008)

Conclusion

Le point de départ de notre recherche est lié à l'observation d'un phénomène largement répandu dans nos villes. Les espaces no man's lands, qui apparaissent de tailles variables et sous multiples formes, s'étendent sur une grande superficie de la ville d'El Khroub. Ces espaces sont éparpillés au cœur des quartiers comme dans les marges de la ville. Ils sont hétérogènes et possèdent des qualités variées. Dans ce contexte parler de la valeur des no man's lands nécessite une compréhension du phénomène dans ses dimension variées.

De ce fait, dans l'optique de comprendre le phénomène, ce travail vise à investir d'abord le terrain d'étude, et interroge l'état de fait des espaces no mans lands en explorant leurs dimensions morphologiques, fonctionnelle et perceptuelle. Une fois les résultats sont obtenus, il a été procédé à une évaluation de leur qualité afin de comprendre le rapport entre no man's land et qualité urbaine des zones où ils se retrouvent. Cette étape est primordiale dans l'optique de définir les lignes directrices des interventions de la requalification urbaine et cela constitue la première étape de notre analyse.

Répondre aux besoins et aspirations des habitants passe nécessairement par une compréhension des différentes modalités d'appropriation de l'espace et de leurs usagers en identifiant à la fois les catégories dominantes et celles exclus. Notre préoccupation de cette question est parvenue du constat que la définition des lignes directrices de chaque intervention doit passer obligatoirement par une prise en consciences des besoins et aspirations de ceux qui vont subir au premier leur répercussion. Cette phase présente la deuxième étape de notre étude.

La troisième étape correspond à une étude typologique et de classification en nous appuyant abord sur une classification préliminaire dont l'emprise foncière est le premier critère d'évaluation, puis élaborer d'un tableau synthèse de cette classification, et afin répertorier les résultats sur les cartes Mapinfo.

Pour atteindre ces objectifs nous privilégierons l'observation. Une démarche qui correspond au recueil des informations pratiques et concrètes en nous appuyant sur deux outils : une grille d'observation dans les cas où les informations à préciser sont bien définis et un cahier de bord où ces dernières sont variables d'une zone à l'autre, le cas par exemple des modalités d'appropriation de l'espace no man's land. Compléter les informations recueillis, nécessitera de procéder à une enquête avec les habitants, la prise en compte de cette procédure est essentielle pour orienter les éventuelles interventions.

Conclusion de la première partie

A la fin de XIX^{II^{ème}} siècle, les difficultés économiques, sociales, culturelles, urbaines dont sont confrontées les villes traditionnelles ont suscité une série de recherches approfondies. Certaines d'elles ont apporté des réponses innovantes, des modèles révolutionnaires qui sont réalisés à la périphérie des grandes villes à l'image des familistères et des cités jardins. Jusqu'au XX siècle, ces interventions n'ont pas pu résoudre de manière significative les problèmes posés par la révolution industrielle. La question urbaine n'a pas été traitée dans sa globalité. Toutefois, des travaux comme ceux d'Hausmann ont proposé un modèle spatial, qui reste en vigueur, et conditionne l'urbanisme de la troisième république mettant en question les règles traditionnelles de l'organisation de l'espace et de la prolifération incessante de la ville moderne. Une ville diffusée après une longue assise théorique et conceptuelle. Les pionniers de ce mouvement urbanistique ont mis en place une *« recherche collective et unitaire en travaillant sur les mêmes problèmes et en proposant des solutions comparables qui s'additionnent et se perfectionnent avec le temps »* (Panerai, 1997), des recherches réunies et publiés sous forme de charte en 1941.

Les pensées des modernistes si elles ont apporté une nouvelle vision globale de la ville en proposant des solutions innovantes rendues possibles par le développement des moyens et matériaux de constructions, elles ont contribué à fragmenter la ville. Les grands ensembles sont nés dans ce sens, des zones conçus pour répondre à la seule fonction de **l'habiter**.

Les données économique et social de certains pays dont l'Algérie ont poussé les autorités à adapter le modèle des grands ensembles. Une procédure qui a permis d'atténuer et résorber la pénurie de logements d'une part et éclater l'ancien modèle en libérant le sol pour des raisons hygiéniques d'une autre part. La libération de l'espace qui est devenu un des symboles de la modernité, apparaît comme la réponse magique aux différents problèmes posés par l'ancien modèle. Elle ouvre les voies d'une nouvelle liberté recherchée par les modernistes en permettant de résoudre les problèmes qui concernent notamment l'insuffisance de la lumière, de l'aération et surtout de la congestion du bâti.

La mise en œuvre des grands ensembles est loin d'être la seule conséquence de l'assise théorique et conceptuelle des modernistes. Le contexte social et économique, les modalités et la politique de leur mise en œuvre en interagissant avec les obligations techniques et financières de l'époque sont les éléments participants. C'est dans ce contexte que les espaces libérés de la ville moderne se sont transformés à des espaces no man' lands.

Le modèle algérien notamment celui des ZHUN, s'inscrit dans cette logique de production, il est adopté au moment où il a connu de vives critiques dans son pays d'origine. Les

besoins accrus en matière de logements et d'équipements justifient sa mise en œuvre et sa diffusion. C'est ce qui a été néfaste pour l'avenir de la ville et sa configuration spatiale.

La production de l'urbain est basée sur un système de juxtaposition des projets de logement sans stratégie évidente d'intégration. A cela s'ajoute la politique de sectorialisation et l'absence d'une coordination entre les différents intervenants de la ville et le désengagement de l'état dans les opérations de réalisation des logements collectifs, d'équipements et des opérations de viabilisation et d'aménagement urbain. Ce qui a fait apparaître un tissu urbain irrégulier et fragmenté. Des no man's land urbains se sont diffusés sur toutes les échelles de la ville, entre ses ensembles collectifs d'habitations, les lotissements, les équipements et les infrastructures.

D'un autre côté, dans les ZHUN pensées, dirigées, financées et organisées seulement par l'Etat (Côte, M., 1969), une autre fragmentation est opérée sur une échelle réduite de ces ensembles d'habitations. Les espaces extérieurs sont apparus dès leur conception comme des espaces no man's lands. Ils n'ont pas bénéficié d'un intérêt nécessaire pour contenir la vie collective des habitants, des anomalies de plusieurs ordres surtout d'appropriation où les habitants expriment par l'abandon leur sentiment de refus et de négligence.

La standardisation des plans des ZHUN, la négligence de toute particularité géographique, climatologique, et celles liées aux coutumes et mode de vie des habitants est appliquée aux espaces extérieurs devenus no man's land, des espaces dénudés de normes et de particularités et qui ne répondent pas aux aspirations de la population, ni à ses traditions.

Ces espaces prennent des formes diverses qui s'éparpillent dans les villes en s'étendant sur des superficies importantes. Leur hétérogénéité nous a amené à définir une méthodologie spécifique d'analyse et de construire une grille d'analyse homogène qui sera le guide à suivre tout au long de ce travail. Dans un premier temps, nous définissons des objectifs spécifiques pour déterminer les lignes directrices de l'analyse. L'exploration du phénomène dans ces dimensions ; spatiale, fonctionnelle, et perceptuelle d'une part, et à travers les représentations et les besoins des habitants d'autre part, sont les deux premiers axes de la présente analyse qui sont suivies par un travail de repérage et une étude typologique et de classification pour explorer les capacités latentes de chaque catégorie. Plusieurs techniques de recherches seront employées pour atteindre nos objectifs : les observations et le travail du terrain sont favorisés en premier lieu en nous appuyant sur des grilles d'observation des cahiers de bord pour procéder à une enquête en second lieu. Des travaux qui s'inscrivent dans une logique de complémentarité.

Partie 2 : LES NO MAN'S LANDS A EL KHROUB : EXPLORATION DU PHENOMENE ET STRATEGIES D'INTERVENTIONS

Introduction

« En Algérie, le phénomène urbain est d'origine essentiellement démographique, il s'assimile principalement à une concentration plus au moins rapide de population » (Hafiane A., 2007). Ce phénomène s'est fait dans l'urgence, en s'appuyant sur la réalisation des programmes de logement collectif et individuel dans les grandes villes ensuite dans les petits villages. En effet, cela a induit une extension incontrôlée de la majorité des grandes villes et une mutation profonde des villes satellites, ce qui a multiplié la taille des agglomérations urbaines et donné naissance à une nouvelle forme urbaine inappropriée et inachevée. A cette époque, la politique d'aménagement et de planification urbaine a présenté une série de carences et de dysfonctionnements qui entretiennent une césure entre les politiques suivies et les réalités urbaines (Bouchemal, S., 2007), notamment entre les différents composants de l'espace urbain.

A la faveur de cette politique d'aménagement, des grands programmes de logement sous forme de ZHUN, sont implantés selon la disponibilité des terrains dans le voisinage des anciens centres ou villages en suivant un système de collage des ensembles d'habitations « *distendus dans le temps et dans l'espace* » (Benidir, F., 2007). Selon A. Hafiane: « *Parler de la ville algérienne nous renvoie plus à des quantifications de population et de superficie qu'à un système urbain structuré* » (Hafiane A., 2007).

Dans ce sens, El Khroub, s'est engagée dans la prise en charge des déficits de la ville mère, notamment par la réalisation d'un programme important de logements collectifs sous forme de ZHUN (plus de 5000 logements). Aujourd'hui, la ville est marquée par son tissu fragmenté et sous-équipé qui fait l'objet de critiques pour des raisons de qualité et du changement très profond du paysage qu'il a entraîné, mais aussi et surtout à cause de l'apparition de vagues espaces délaissés et abandonnés alors qu'ils se trouvaient initialement pour des raisons d'hygiène, d'ensoleillement en concrétisant les idéaux des modernistes. Cette partie consiste à analyser le phénomène à travers un cas concret, celui d'El khroub, une ville qui illustre le mieux l'ampleur du phénomène. Cette partie est venue comme une deuxième étape dans le but de compléter les travaux effectués dans les chapitres précédents, qui ont permis de situer le phénomène dans son contexte mondial et national, qui a permis aussi de comprendre son origine et le contexte de sa genèse.

Notre travail qui tente de révéler les potentialités des espaces no man's lands dépend de la compréhension de leurs qualités et caractéristiques. Nous voudrions montrer à travers le chapitre cinq comme début de cette partie, une tentative de contextualisation de la genèse et surtout les facteurs qui ont contribué à l'émergence des espaces no man's lands à El khroub en identifiant à la fois son état de fait.

Le chapitre six, consiste à saisir le phénomène à travers une étude typologique et de classification pour passer à une étude explicative des différentes modalités d'appropriation de l'espace no man's land à El Khroub tout en explorant leur besoins et aspirations en matière d'aménagement de ces espaces no man's lands qui sera le contenu du chapitre sept. En dépit de l'image négative largement véhiculée de l'espace no man's land, sa présence dans nos villes et dans à El Khroub notre aire d'étude constitue une richesse et une opportunité de requalification et d'amélioration urbaine et sociale. Ces espaces en attente, par leur caractère flexible et surtout par leur situation en communication avec les différents composants de la ville, entrouvrent la porte aux aspirations non seulement des décideurs mais aussi et surtout aux celles des habitants.

A travers le huitième et dernier chapitre de cette partie, nous aborderons la question des non man's lands sous l'angle des possibilités d'aménagement qu'ils portent, en nous appuyant sur les conclusions tirées des chapitres précédents. Ainsi, nous allons croiser :

- Les résultats de l'étude typologique qui contribue à classier les espaces no man's lands selon leurs caractéristiques et définit en partie leur capacité d'évolution.
- Les représentations des habitants qui expliquent en partie le rapport entre les habitants et leur espace, et qui reflètent dans certains cas leurs besoins et aspirations en nous basant sur les conclusions des travaux d'observation et surtout de l'enquête effectuées avec les habitants des ZHUN d'El Khroub.
- Une présentation sommaire des différentes stratégies et mécanismes d'interventions qui sont largement employés dans les opérations de requalification urbaine.

Chapitre V : LES NO MAN'S LAND A EL KHROUB : RETROSPECTIVE HISTORIQUE ET ETAT DE FAIT DU PHENOMENE

Introduction

Dans le cadre d'une politique de report de surplus de la population des grandes villes vers leurs périphéries, les petites villes ont commencé à attirer l'attention des pouvoirs publics, certaines d'entre elles sont promues à de nouveaux rangs administratifs-chef-lieu de Daïra ou de wilaya. Durant cette période, un progrès a été enregistré dans l'aménagement des territoires les plus mal pourvus ainsi que dans la revalorisation et la promotion du réseau des petites et moyennes villes dans le cadre d'un rééquilibrage de réseau urbain du pays. Face à ce mode de développement, des villes de petites tailles ont émergés pour accélérer plus tard l'urbanisation. Cette période correspond au lancement des nouveaux projets et programmes de logement sur des zones urbaines nouvelles ZHUN faciles à occuper.

La ville d'El khroub s'inscrit dans cette logique de développement, cette conjoncture l'a basculée, du statut d'un noyau villageois hérité de la colonisation, avec une superficie qui ne dépasse pas le 12 ha (Bounah, K., 2012) en 1962 à une ville moyenne qui s'étale sur une superficie de 755ha (Rapport du PDAU 2008). Cet étalement est induit par une occupation irrationnelle de l'espace manifestée par l'existence de superficies importantes non aménagées, appropriées au gré des besoins des habitants dans un cadre non organisé.

Ces espaces no man's land sont apparus et façonnés donc dans des conditions bien précises, et selon des conjonctures définies par les modes de production de la ville Algérienne. La compréhension de la réalité urbaine de ces espaces au niveau d'El khroub, de leur genèse et évolution passe nécessairement par une étude synthétique de l'évolution de la ville et surtout par une appréhension de la logique du système urbain dans son ensemble globale. A travers ce chapitre, nous tenterons donc d'élucider les différentes étapes de l'évolution de la ville d'EL Khroub en mettant l'accent sur le contexte et les conditions d'émergence et d'évolution de ses espaces no man's land. Et cela sera le premier axe de ce chapitre, l'exploration du phénomène et la présentation de son état de fait et sa qualité en s'appuyant sur trois approches : morphologique, fonctionnelle et perceptuelle sera le deuxième axe de ce chapitre.

5.1. La réalité du phénomène via un bref historique sur la genèse d'El Khroub

El khroub est une ville relativement ancienne, elle « *tient ses origines d'une sédentarisation humaine antique d'oued Boumerzoug, dans une zone dénommée Medjiba* » (Lahemri, K., 2003). Elle fut habitée depuis l'antiquité et son espace urbain a connu la succession de plusieurs civilisations comme celles romaine et phénicienne. La découverte de certains nombres de reliques et vestiges dont le fameux tombeau de Massinissa a confirmé le spectacle de la succession de ces civilisations. Son appellation est dérivée, selon certains chercheurs du mot « El khrebs » qui signifie « trous dus à la présence de plusieurs rocs sur ses terrains » (Saouli, KH., 2001), mais Etymologiquement le mot d'El khroub provient certainement d'un mot arabe qui signifie un ensemble de mesures taudis « El kharba » (Rapport du PDAU intercommunal du groupement de Constantine, 2008, 2008). Avant la conquête française, elle était un petit bourg campagnard qui est devenu un peu plus tard et plus précisément en 1858 un petit centre colonial de taille relativement réduite. La constitution de ce noyau colonial remonte au campement des militaires français pendant leur traversée entre Guelma et Constantine le 21 novembre 1836. Par un décret impérial en 1863 elle a accédé au rang de commune et fut dotée des équipements nécessaires pour ce nouveau statut : la mairie, la poste et l'église. Le souk à bestiaux à caractère hebdomadaire de la ville et l'existence d'un certain nombre d'étables ont souvent attribué à ce petit village le caractère rural. Durant cette époque ce petit village était construit sur la route nationale ex RN3 actuellement RN 20. Il est Structuré en forme de damier et composé d'un ensemble de maisons individuelles destinées aux colons, et des autres semi collectifs pour les indigènes avec quelques équipements publics. La surface de ce bourg rural n'a pas dépassé le 12.4 ha (Bounah, K., 2012), et n'abritait que 649 logements en 1936 (Archive de la willaya de Constantine). En 1984, El khroub a été promue chef-lieu de daïra, et concentre plus de 73%³⁵ de sa population, elle est composée de 9 agglomérations secondaires « Guettar el aïch, Saleh Deradji, Les frères Brahmia, Alouk Abedllah, Oued Hmimime, Aissani Amar, Cité 05, Ain Nhas, Kadri Brahim ». Elle gère trois communes « El khroub, Ain Smara et Ouled Rahmoun ».

³⁵ La population de la daïra d'El khroub est 242163 hab. en 2008, et la population d'El khroub « 179033 hab. » donc elle représente 73.93% de la pop. de la daïra.

5.1.1. Contexte d'extension de la ville (premiers dispositifs d'une nouvelle organisation de la ville)

La première décennie de l'Algérie indépendante a connu la migration d'une importante population rurale vers les grandes villes, accompagnée par une importante croissance démographique. Ce mouvement très accéléré a engendré une augmentation effrayante de taux d'urbanisation qui est passé de 25% en 1954 à 31.4% en 1966 (Bensebaini, T., 2001). Les programmes de développement initiés durant cette période et surtout le fait d'implanter certains complexes industriels à la périphérie de ces villes ont beaucoup accéléré cette migration. Ce mouvement a donné lieu à une surdensification du bâtiment existant, une occupation incontrôlée des constructions illicites et aussi une extension anarchique des villes. Dans ce contexte, la ville de Constantine, pour pallier aux problèmes de sa croissance urbaine et résoudre la question du trop-plein démographique, a adopté une nouvelle politique de report faite sur la base de liens interdépendants entre elle et ses satellites les plus proches.

Le PUD de la ville de Constantine qui a été lancé en 1982, a bien concrétisé cette politique de report. Il a défini les perspectives urbaines de la ville en déterminant de ce fait les nouvelles zones d'extension et les échéances de développement spatial de la ville. Ce plan d'urbanisme directeur « PUD » a pour objectif de :

- Répondre aux besoins d'une population qui s'accroît de plus en plus vite.
 - Réprimer la construction illicite des bidonvilles dans des zones jugées comme instables, et mettre fin à leur croissance anarchique.
 - Créer un certain équilibre de la croissance de Constantine dans son environnement,
- La recherche des zones à bâtir a constituée pendant cette période la préoccupation majeure des décideurs et aménageurs. Cette étude a bien démontré que la contrainte du site et la forte déclivité de ses terrains rendaient difficile voire impossible la construction dans les terrains environnants de la ville de Constantine, la pente enregistrée en dehors des vallées d'Oued Rhumel et de Oued Boumerzoug est supérieur à 10%. Par contre une vaste surface constructible avec une pente inférieure à 5% était disponible pour acquérir le report de la ville de Constantine, située au nord et au sud de celle-ci, moyennement dans un rayon de 15 KM. Nous parlons du : Hamma Bouziane, Didouche Mourad, Ain Smara et El khroub. Ces nouveaux satellites de Constantine qui sont devenus ses suburbains possédaient une capacité assez importante en termes d'assiette foncière permettant de répondre non seulement à leurs propres besoins, mais aussi à la forte demande de logement de la ville mère. Mais sous la pression de la crise et vu la saturation relative de ces villes satellites, les

autorités locales ont proposé de nouveaux sites vierges pour prendre en charge l'excédent de population et d'équipement du groupement de Constantine sur le long terme. Ce qui a nécessité la création ex nihilo des nouvelles villes « Ali Mendjli et Massinissa ».

Dans le cadre de cette politique de report, El khroub et a bénéficié d'un programme très important de logements par rapport aux autres zones périurbaines. Sa situation stratégique comme lieu de transition vers les territoires du sud et surtout sa topographie ont beaucoup joué dans le choix de son site pour accueillir une population importante du fait de la croissance démographique de Constantine. Le site d'El khroub est relativement homogène, il est caractérisé par une topographie plane où ses pentes ne dépassent pas les 10%. En effet la surface urbanisable de la ville est passée de 28.25 ha en 1977 à 583.90 ha en 1998 (Saouli Kh., 2001) pour atteindre 777.55³⁶ ha aujourd'hui. Le même rythme très accéléré a été enregistré démographiquement où la population de la ville est passé de 14 962 hab. en 1977 à 65 344 hab. en 1998, pour atteindre 89 251 en 2008.

Ce mouvement très accéléré d'extension de la ville a entraîné des mutations très profondes, il a bouleversé non seulement les structures spatiales de la ville mais a pesé lourdement sur ses structures sociales et aussi économiques. Cependant l'installation de ce lourd programme de logement a été accompagné d'implantation des équipements et des services qui visent non seulement à prendre en charge les besoins de proximité de la population récemment installée mais à concrétiser des objectifs, avoués on non, d'installer et de créer une nouvelle centralité urbaine et économique à El khroub.

5.1.2. Etapes d'évolution de la ville et émergence du phénomène de no man's land

El khroub est considérée comme le deuxième pôle d'urbanisation de la ville de Constantine, et l'un de ses satellites les plus dynamiques. Le petit village rural d'El khroub a été consacré à la fin des années 70 comme assiette de report de la métropole Constantine. Ce fait a contribué à la multiplication de son périmètre urbanisable par 27 en 4 décennies. La superficie occupée aujourd'hui de cette ville est de l'ordre de 777.55 ha abritant plus de 89 251 habitants. L'identification des étapes successives de l'évolution de la ville permet de cerner les mutations qu'a subies le tissu urbain toute en identifiant leur impact sur l'organisation de l'espace urbain et plus précisément leur rôle dans la genèse et le développement du phénomène de no man's land urbain à El khroub.

³⁶ La surface urbanisable de chef-lieu de la commune d'El khroub selon les données de la révisions du PDAU intercommunale du groupement de Constantine : Constantine, El khroub, Ain Smara, Dhidouch Mourad, Hama Bouziane.2008

A. Période entre 1962 et 1970. Le village colonial d'El khroub

Au cours de cette époque et plus précisément en 1962, le petit village d'El khroub est considéré comme un centre urbain, avec 1270 logements, et une superficie assez restreinte qui ne dépasse pas le 12.9 ha (Saouli, KH., 2001). Le tissu hérité est structuré en forme de damier, il est composé essentiellement de plusieurs habitations individuelles relativement basses et en tuile, juxtaposées les unes aux autres, séparées seulement par les rues. Ces constructions se répartissaient en majorité le long de l'ancienne RN 03 qui divise le centre de village en deux parties : la partie Est, marquée par la concentration de la majorité des équipements dont la mairie, la caserne, l'hôpital, la mosquée et le grand souk qui était implanté à la périphérie du centre et occupait une superficie de 6 ha. La partie Ouest ne comportait que le tribunal et la gare ferroviaire. La concentration des équipements publics et leur répartition au sein de ce village a fortement renforcé son caractère de centralité.

Les parcelles prennent une forme régulière irriguées par des impasses de 1,5 à 2 m de largeur. La densité très élevée du bâti au sein du village a généré alors le remplissage des fonds de parcelles. Le taux d'emprise au sol enregistré dans ce tissu est très élevé, il représente dans certain cas plus de 77% de la surface totale de la parcelle.

Comme nous avons mentionné plus haut, après l'indépendance du pays, la politique de l'Etat a été orientée vers le développement des grandes villes, la reconsidération de la politique économique et surtout la promotion de l'industrie. De ce fait la majorité des petites villes dont El khroub ont gardé leur caractère initial. Les habitations du village, abandonnées par les colons, ont été très rapidement occupées par de nouveaux arrivants. Au cours de cette décennie, El khroub a attiré de plus en plus de ruraux venus bénéficier de ses ressources naturelles. Ils se sont installés à proximité du marché coté Est, et donné naissance à une nouvelle cité dénommée actuellement cité communale. Sur le plan spatial, ce mouvement de migration a suscité un étalement anarchique du village qui ignorait toute règle d'urbanisme. Cet étalement s'est concrétisé par l'installation de constructions illicites et de nouveaux quartiers de bidonvilles.

Ce mouvement d'extension qu'a connu le village, a modifié timidement la physionomie rurale qu'elle a maintenue durant cette décennie. A la fin des années 60, Le paysage urbain d'El khroub, révèle très nettement qu'il est composé de deux formes urbaines distinctes : un tissu compact, structuré en damier et connu par son principe d'organisation coloniale et une autre, désorganisée, surpeuplée et dépourvue de tout genre d'équipement.

La forte densité de tissu urbain et la concentration des équipements dans le centre du village lui a offert la possibilité d'être proche d'un grand nombre d'habitants en les rassemblant dans un espace très limité. En effet, cette organisation spatiale très compacte s'est traduite par un taux d'emprise au sol relativement élevé. (La figure 5.1), illustre cette organisation spatiale.

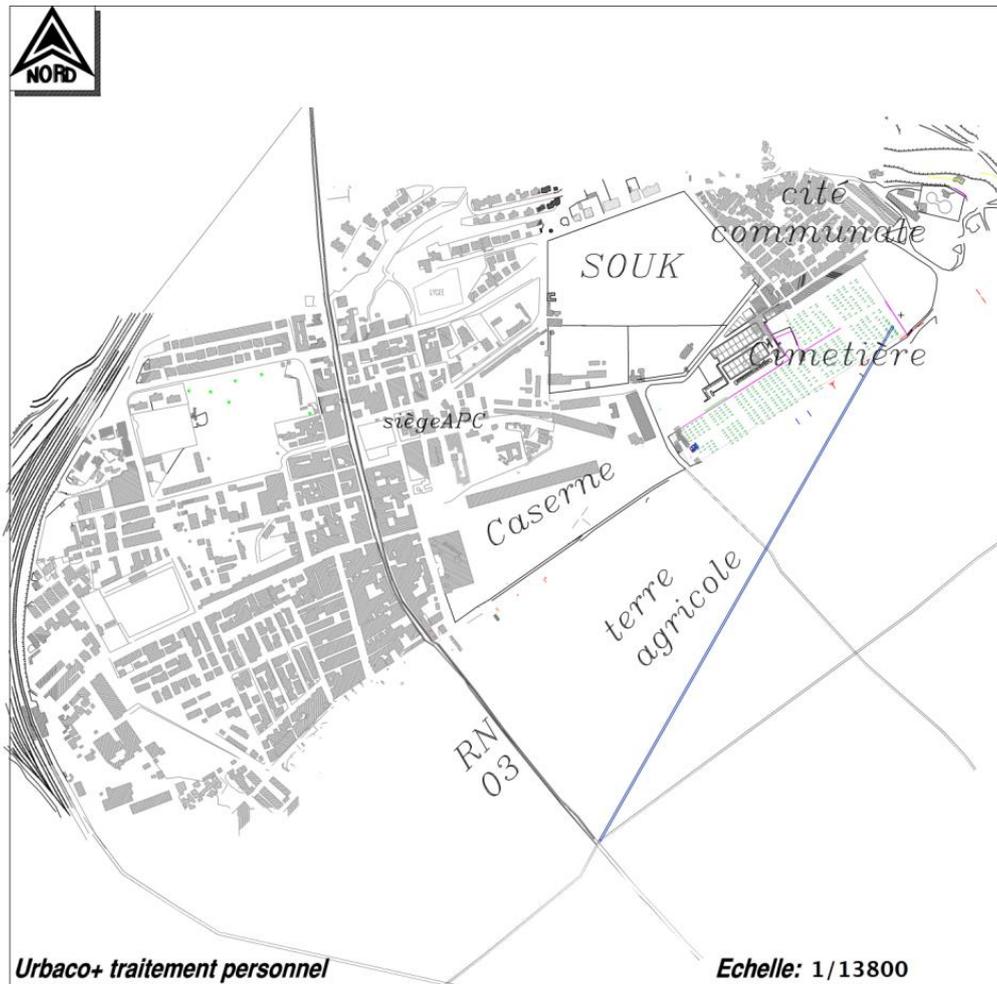


Figure 5.1 : La ville d'El khroub en 1972 : organisation spatiale

B. L'exode rural et l'intégration de l'industrie dans la ville : entre 1970 et 1977

Cette période a été marquée par la réalisation d'un complexe industriel à oued Hmimime sur une friche militaire, institué dans le cadre du premier plan quadriennale 1970-1973. Cet événement a permis plus tard de dynamiser El Khroub, d'abord par le développement d'activités industrielles dans un environnement rural, ensuite par le développement de son réseau routier, par la création de deux routes : la première qui relie Constantine à Annaba passant par Guelma, et la deuxième qui relie Constantine à Biskra. Cette implantation industrielle a suscité des changements tant sur le plan spatial et social que sur le plan économique. Elle permettait d'amplifier le phénomène de l'exode rural et la prolifération

des nouvelles constructions illicites, et d'encourager les autorités à installer de grands projets de logements. Le périmètre urbain de la ville durant cette période a atteint 28 ha.

C. Phase 1 (1977 à 1987) : Éclatement spatial de la ville et émergence des espace no man's lands

Durant cette décennie, le petit village d'El khroub a connu un bouleversement spatial sans précédent, induit par l'introduction d'un nouveau mode d'urbanisation qui se traduit concrètement par la réalisation d'un grand nombre de logement collectifs sous forme de ZHUN. En conséquence, la surface du tissu bâti de la ville au cours de cette période a été multipliée par sept, elle est passée de 28,25 ha en 1977 pour atteindre 203 ha en 1987 (Bounah, K., 2012). Ce mouvement d'extension a été suscité par un événement majeur relatif aux dispositifs retenus par le PUD de Constantine, où El khroub constituent dans l'élan de solidarité intercommunale une réponse effective à court et à moyen terme à la problématique démographique de la ville mère.

En vue de ses atouts surtout naturels, El khroub a bénéficié d'une part considérable du programme de logements plus de la moitié du programme quadriennal, traduit rapidement par la réalisation des zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN) et aussi par des lotissements, ce qui a fortement changé la configuration spatiale et social, de toute la ville. L'évolution très rapide du nombre de logements construits durant cette période explique cet essor. El khroub, dans ce contexte, a enregistré le taux d'accroissement relativement élevé de 9,35% par rapport à celui enregistré à Constantine et qui n'a pas dépassé les 2,4%. A la faveur de cette politique de report, le mouvement de construction a commencé d'abord par la réalisation d'un programme de 884 logements collectifs projeté sur une période de 10 ans. Il a été destiné pour la plus grande part aux fonctionnaires des entreprises nationales. Dans le même contexte, un projet de 450 logements a été lancé en 1976, étalé sur 10 ha au nord de la ville qui a été suivi par d'autres dont les plus importants se situent au sud-est de la ville (**Tableau 5-1**).

Suite à ce mouvement d'extension de la ville, plusieurs cités individuelles de lotissements sont venues se greffer de part et d'autre du centre colonial de la ville tels que : le lotissement Beau-séjour composé de 154 lots qui s'est étalé sur 4,5 ha ; le lotissement Bouhali Laid avec une superficie de 12,63 ha ; et le lotissement des Frères Spiga qui occupe une surface de 21,25ha. Cette période a connu l'implantation d'équipements structurants au sein de ces ZHUN dont les plus importantes et qui s'inscrivent dans une

logique de continuité de l'ancien noyau, sont des équipements publics à caractère administratif, des galeries et centres commerciaux.

Tableau 5.1 : Projets réalisés durant la période 1977-1987

Zone d'habitat urbain nouvelle ZHUN	Localisation par rapport à la ville	Surface « ha »	Date de Création
450 logements	Au Nord	10.06	1976
900 logements	Au Nord	19.12	1980
1013 logements	Au Sud-est	23.32	1982
1039logements	Au Sud-est	23.1	1982
1600 logements	Au Sud-est	22.5	1984
500 logements CNEP	Au Nord	6.27	1987
198 logements Genisider	Au Nord	2.51	-

(Lahemri, K., 2001, Saoul, KH., 2002, Rapport du PDAU intercommunal du groupement de Constantine, 2008).

La majorité des projets initiés durant cette période ont opté pour un modèle urbanistique conçu pour répondre aux besoins d'une population naissante en un temps record. L'Etat et afin de juguler la demande considérable en logements, a fait appel à l'importation tout azimut de nouvelles procédures d'industrialisation et de préfabrication du bâtiment dans un souci de rapidité et de réduction de coûts. Ces (ZHIUN) ont consommé une grande partie de l'assiette foncière de la ville. L'extension de cette dernière s'est faite sur une superficie de 175 ha, où le collectif a eu la part du lion soit 60% de cette surface.³⁷.

Cette croissance fulgurante et l'adaptation de ce modèle urbanistique conçu selon une forme urbaine occidentale importée, ont entièrement changé la morphologie urbaine de la ville. Ces nouvelles réalisations ont donné naissance à une ville qui est en total rupture avec El khroub traditionnel, par ses constructions en hauteur, ses larges voies et par son organisation moderne qui a estompé le cachet rural du village et consacré les concepts d'un urbanisme fonctionnel et hygiénique dont la principale préoccupation semble être une orientation garante d'un quota de soleil et d'aération.

Le paysage urbain de ces ZHUN est marqué par des bâtiments verticaux des, R+3 à R+9 identiques ou qui se ressemblent beaucoup. Quant à leurs formes architecturales, elles sont très simples et strictes c'est-à-dire des immeubles carrés ou rectangulaires répartis dans l'espace arbitrairement et disposés isolés les uns des autres sans aucun agencement ou cohérence, ce qui génère un tissu urbain fragmenté, discontinu et ouvert. La logique de la répétition de toutes les formes architecturales dans ces espaces démontre l'absence de toute

³⁷ La surface urbanisable d'El khroub passée de 28ha en 1977 à 203 ha en 1987 c'est-à-dire son extension durant cette décennie s'est faite sur 175 ha dont 106 ha destiné pour l'habitat collectif.

volonté de personnalisation de ces ensembles d'habitations. Les ZHUN selon certains chercheurs, sont un grand vide sur lequel sont éparpillés des grands immeubles indifférenciés. De ce fait, le bâti dans ces ZHUN ne représente qu'un faible pourcentage de l'assiette, théoriquement le reste est consacré essentiellement aux différentes formes de l'espace public, de l'espace vert, de récréation et de convivialité. Cependant les opérations d'aménagement de ce type d'espace, n'ont pas suivi le rythme de construction des logements. De plus ces ZHUN ont été faits sans un processus réel de planification spatiale, ce qui a donné naissance à une urbanisation discontinue en taches parsemées d'éclats, en laissant de vastes espaces inter quartiers sans affectation précise. Ces ensembles d'habitations ont connu aussi un grand décalage entre de ce qui était prévu et ce qui a été réalisé. Les projets initiés étaient programmés pour créer des zones d'habitat collectif vertes, bien équipés et indépendantes. En revanche les ZHUN réalisées sont incomplètes, avec un manque des équipements de proximité dû essentiellement au retard de réalisation ou bien au détournement d'usage de certains espaces de leur fonction initiale. Les espaces extérieurs sont totalement négligés.

La ville d'El khroub, durant cette décennie, a alors connu l'émergence et l'amplification d'un nouveau phénomène urbain qui s'est traduit par l'apparition des nouvelles zones d'habitat inachevées et sans une continuité urbaine, Ces espaces no man's lands représentent plus de 41,55%³⁸ de la surface totale de la ville (**figure 5.2**).

Ils sont dispersés sur toute la ville, avec une concentration dans les ZHUN périphériques du sud. La ville durant cette période a été fragmentée de vastes espaces no man's lands (inter-quartier), au nombre de 3 qui se situent à l'est. La plus grande est localisée entre le centre colonial de la ville, les ZHUN du nord 900 logements CNEP, et s'étale sur 8 ha.

Les cœurs des îlots sont totalement vides où le pourcentage de bâti est varié entre 17 et 30%³⁹, ce qu'a donné naissance à des espaces de grande taille qui dépasse dans certains cas le 5000 m². En revanche le non alignement des immeubles dans ces îlots a suscité le dégagement de petits espaces latéraux, dont la surface ne dépasse pas les 100 m². Les ZHUN Nord de la ville comportent des espaces no man's land majoritairement de petite taille, à l'exception de certains espaces qui dépassent le 3000 m².

La majorité des espaces de grande taille et qui atteignent dans certains cas le 1 ha se localisent dans les ZHUN du sud. Quant aux espaces de plus de 3000 m², sont les plus représentés dans la ville.

³⁸ calcul approximatif des espaces no man's land sur la base d'une carte de la ville d'El khroub en 1987.

³⁹ Calcul de la surface bâtie sur la base d'une carte de la ville d'El khroub en 1987

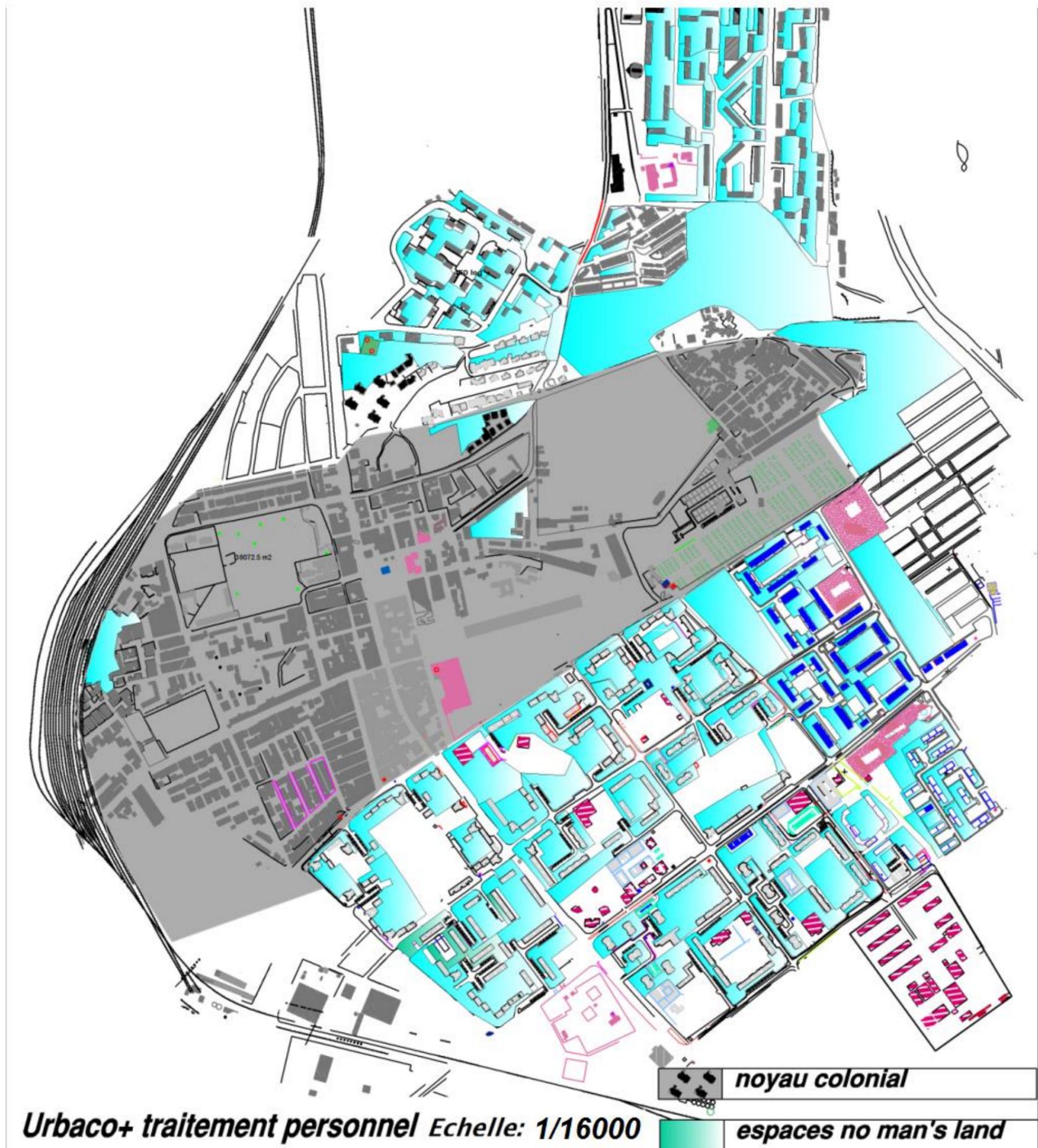


Figure 5.2: la ville d'El khroub en 1987 « Evolution spatiale et état des lieux des no man's land urbains

D. Phase 2 : De 1987 à 1998 : tendance d'achèvement des projets de logement et attention particulière aux espaces no man's lands

Le ralentissement de la cadence de construction durant cette décennie est dû essentiellement à une tendance d'achèvement des projets lancés avant 1987 et qui se résument en 116 logements du projet 900 logements, 286 logements de la ZHUN 1600 logements, et à une saturation relative de l'espace urbain. Ce rythme relativement médiocre de construction, selon certains chercheurs est la conséquence directe de la situation économique et sécuritaire défavorable qu'a connue le pays dans les années 90. Cette période a été marquée aussi par le lancement d'une ville nouvelle autour du tombeau de Massinissa et qui porte le même nom. Cette nouvelle ville est créée dans le cadre du PDAU du groupement de Constantine en 1998. Elle constitue la seule alternative d'El khroub pour s'étaler. Cette dernière est bloquée à l'ouest par la voie ferrée et par une zone inondable au sud. Elle n'avait donc comme solution que d'empiéter sur sa partie Est et d'enjambrer la voie de contournement pour donner naissance à sa nouvelle ville. Les premiers logements construits dans cette ville étaient destinés à la résorption de l'habitat précaire d'une population venant essentiellement d'El khroub et de Constantine.

La diversification des formes d'accès au logement est apparue nécessaire pour satisfaire la forte demande en logement, l'élément qui est devenu effectif depuis les années 90, et dans ce cas l'Etat n'est plus l'unique promoteur des projets de logement. En 1993 apparaît le logement social locatif ; en 2000, le logement social participatif ; et la location-vente en 2001. Le mode de financement constitue le seul point de distinction entre ces différentes formes, leur organisation est identique à celle des quartiers conçus au début des années 80. Des constructions verticales R+4 et R+5, implantées sans une réelle organisation, ce qui génère des vastes espaces no man's lands n'ayant aucune vocation. Les projets réalisés durant cette période sont résumés dans (**le tableau 5.2**) :

Tableau 5.2 : Projets réalisés durant la période 1987 à 2000

Projet	Date de lancement de projet
500 logements	1992
1200 logements	1993
250logements	1995
250 logements	1995
312 logements	1996

(Lahemri, K., 2001, Saoul, KH., 2002, Rapport du PDAU intercommunal du groupement de Constantine, 2008)

La mise en place de ces dispositions a été complétée par la réalisation de deux lotissements au niveau du chef-lieu " El wafa et Seraoui «, et six autres au niveau de la nouvelle ville Massinissa (**Tableau 5.3**). La ville a aussi connu l'implantation d'une zone industrielle au sud-ouest à proximité du rail, et une zone d'activité qui s'étale sur 30 ha au nord de la ville.

Tableau 5.3 : Lotissements réalisés durant la période 1987 à 2000.

Lotissement	Surface	Date de création
EL wafa	15	1989
Seraoui	17.81	1992
Erriadh	10.00	1989
El mannar	13.00	1989
El mouna	10.00	1989
Massinissa	20.47	1990
El hayet	21.07	1989
El hanna	2.46	1989
Total	109.98	--

(Lahemri, K., 2001, Saoul, KH., 2002, Rapport du PDAU intercommunal du groupement de Constantine, 2008).

La politique de l'habitat suivie durant cette décennie a donné naissance à une véritable anarchie foncière accompagnée par une très forte consommation du foncier, en l'absence de toute planification et de stratégie urbaine. Les aménageurs et entrepreneurs de la ville ont opté pour la quantité et négligé la qualité. En 1998, El khroub est apparue saturée, sa surface urbanisable est encore augmentée pour atteindre 583,32 ha, dont 120 ha au-delà de la voie de contournement : la ville nouvelle Massinissa, en effet, la surface urbanisable d'El khroub a atteint 460,32 ha durant cette décennie.

Ces programmes des ZHUN représentent la plus grande part de la production spatiale de la ville, ils ont amplifié la consommation spatiale en engendrant un véritable gaspillage du foncier. L'installation des nouvelles zones d'habitat a été accompagnée par la prolifération des nouveaux espaces no man's lands inoccupés dont la surface a atteint 238,61 ha⁴⁰, soit plus de 40% de la surface totale du chef- lieu de la commune d'El khroub et la nouvelle ville de Massinissa, ou 51,87% de la surface d'El khroub seule (partie ouest) (**figure 5.3**).

⁴⁰ Cette surface est calculée sur la base des cartes photogrammétriques de la ville en 1998.

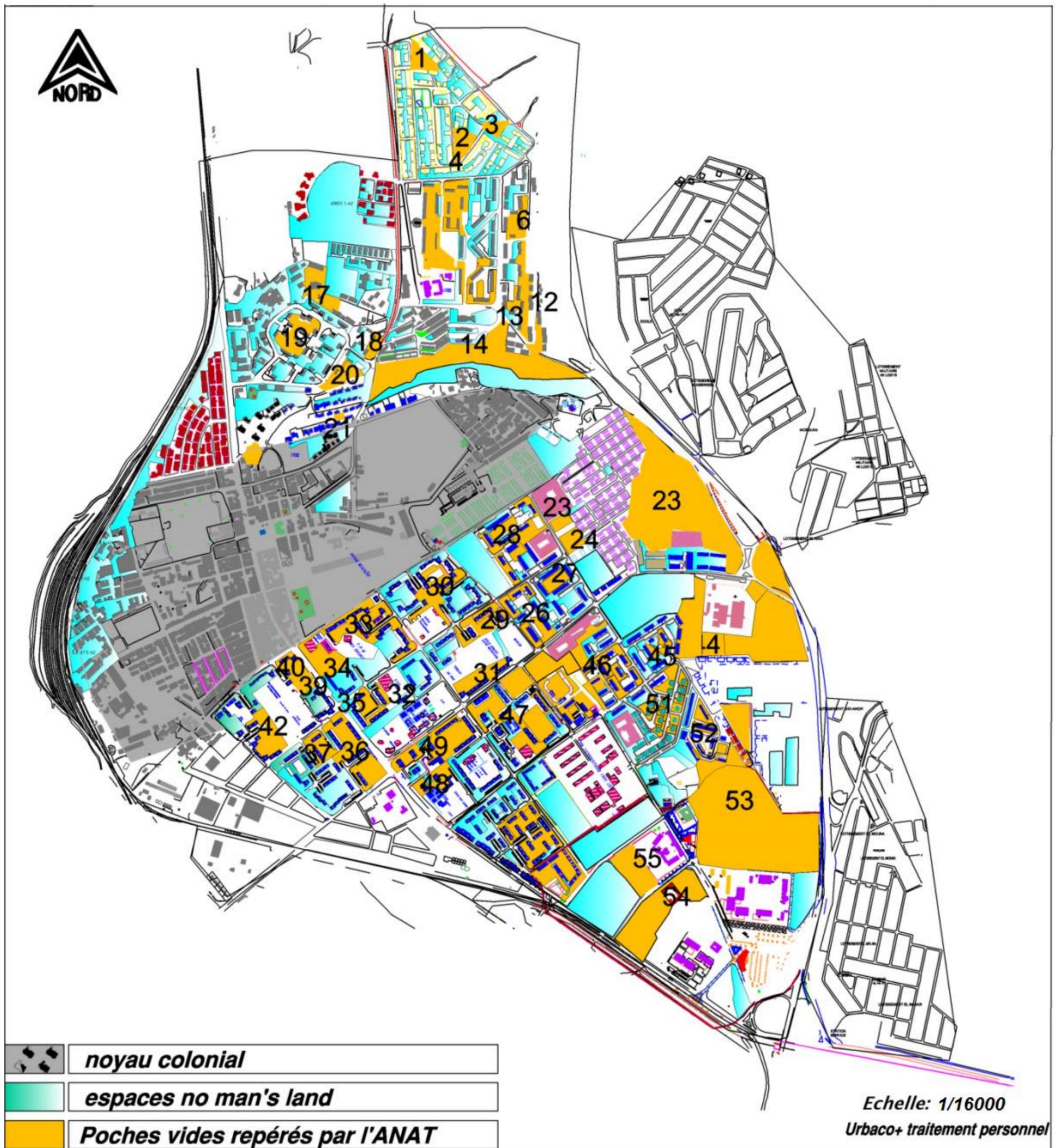


Figure 5.3: La ville d'El khroub 1998 : Evolution spatiale et repérage des espaces no man's land urbain.

En outre, ces nouveaux quartiers ont révélé des faiblesses dans leurs paysages et fonctionnement urbains. Ils sont marginalisés, sous équipés et isolés.

Au fur et à mesure et avec la contrainte démographique, il est apparu nécessaire de dégager d'autres assiettes foncières, ce qui a conduit à l'exploitation des poches no man's lands à l'intérieur de la ville. Cette opération a été faite à la faveur d'une étude établie par l'ANAT (Agence National d'Aménagement du Territoire) en 1995, dans l'objectif d'identifier les potentialités de la ville et de déterminer ses espaces no man's lands.

E. La période de 1998 à nos jours : Saturation de la ville et la politique timide d'insertion des équipements

La ville, durant cette décennie a connu l'implantation de petits projets de logement intégrés dans son tissu existant. Ils sont de l'ordre de 50 à 80 logements à l'exception d'un projet de 200 logements lancé en 2001 et d'un autre de 500 logements en 2006. La taille relativement médiocre de ces projets s'explique notamment par la saturation certaine de la ville Chef-lieu d'El khroub sans prendre en considération le périmètre de la nouvelle ville Massinissa. Selon les données de la révision du PDAU de groupement de Constantine, de 1998 à 2008, le chef-lieu d'El khroub a connu la réalisation de 7143 logements implantés au-delà de la voie de contournement : La ville nouvelle Massinissa.

Cette période caractérisée par l'adoption d'une politique de projection des nouveaux équipements⁴¹structurants et surtout de premières nécessités ce qui a poussé les autorités concernées et les spécialistes de la question urbaine de sélectionner les espaces no man's lands de la ville apparus aptes pour construire un réseau d'équipements destinés non seulement aux habitants d'EL Khroub mais à une population plus large.

Aujourd'hui la surface urbanisée d'El khroub (chef-lieu de la commune y compris la nouvelle ville Massinissa) dépasse le 777.55 ha⁴². Cette croissance n'a pas été sans effet sur le type de développement urbain. D'abord l'extension de la ville s'est faite sur des terrains sans se soucier de leur valeur agricole, la majorité des cités Nord et Ouest de la ville sont construites sur des terrains agricoles a haute valeur, ses terrains sont relativement plats, leur aménagement n'engage pas de surcoût. Et encore la phagocytose de son assiette foncière met El khroub dans la problématique de la ville mère, ses potentialités d'extension ne répondent qu'à court terme aux besoins de la population. Situation qui l'a poussée à chercher un nouveau site pour accueillir son trop-plein démographique. La réflexion s'est

⁴¹ Les détails des équipements insérés sont présentés dans le titre : les no man's land au cœur des projet de développement urbain de la ville d'EL Khroub, projection des équipements structurants

⁴² PDAU intercommunal du groupement de Constantine 2008

portée sur d'autres sites vierges à l'intérieur du périmètre de la wilaya et plus précisément dans le territoire de la ville d'Ain Abid. Le PDAU intercommunal du groupement de Constantine a dégagé en 2008 cinq secteurs d'urbanisation dont 3 à court terme. Ces secteurs s'étalent sur 323,99 ha se situent au-delà de la voie de contournement c'est-à-dire dans la ville de Massinissa (**Tableau 5.4**).

Tableau 5.4 : les secteurs d'urbanisation dégagés par le PDAU du groupement de Constantine

Secteur		Superficie « ha »
SAU1	Secteur à urbaniser « à court terme »	143.34
SAU2	Secteur à urbaniser « à court terme »	60.02
SAU3	Secteur à urbaniser « à court terme »	34.64
SUF1	Secteur à urbaniser « long terme »	54.78
SUF2	Secteur à urbaniser « long terme »	28.21
Total	Secteur d'urbanisation future	323.99

(Rapport du PDAU intercommunal du groupement de Constantine, 2008)

5.2. Les nos man's lands au cœur des projets de développement urbain d'EL Khroub

5.2.1. Projet de l'ANAT 1995

Cette étude a répertorié 200 poches no man's lands à Constantine, et 56 à EL khroub, une potentialité foncière qui représente une réserve de 87,30 ha (Lahemri K., 2003), soit 11,62% de la surface totale de la ville.

Les poches répertoriées sont illustrées dans (**la figure 5.3**), elles sont classées en quatre catégories en fonction de leurs surfaces :

- Les espaces supérieurs à 10 000 m² : à El khroub, aucun espace n'a atteint cette superficie.
- Les espaces dont la surface varie entre 5000 m² et 10 000 m² : Ce type d'espace représente plus de 58,93% du nombre total des poches no man's lands, au nombre de 32, et situés dans les ZHUN sud de la ville.
- les espace entre 1000 et 5000 m² : ils représentent 39,29% du total, avec 22 poches, ils sont répartis an niveau de toute la ville.
- Les espaces de petite taille, inférieurs à 1000m² : ils n'ont pas répertorié qu'une seule poche dans les ZHUN du sud (la cité des 1013 logements)

Cette étude n'a pas pris en considération tous les espaces no man's lands éparpillés dans la ville. La dispersion illogique des immeubles dans les parcellaire a donné naissance à des petites surfaces inférieures à 100m² liées directement à des constructions aux pieds des

immeubles qui se situent entre les bâtiments et la rue. Ces espaces se trouvent dans la majorité des cas envahis par des arbustes sauvages ou bien privatisés par les habitants du rez-de-chaussée. La taille restreinte de ces espaces et surtout leurs situations en communication directe avec les immeubles, les a rendus insignifiants pour cette étude.

L'affectation de ces espaces s'est alors faite sur la base d'une grille dite d'équipement. La priorité a été donnée lors de ces opérations à l'installation des équipements socio-éducatifs, et aussi économiques afin de créer un certain équilibre entre le centre et sa périphérie, et résoudre le problème de la dualité existant entre ces deux entités. Parmi les 56 poches no man's lands répertoriés, il n'y a que 19 poches qui sont occupés, soit 34% de ces espaces.

Une étude de terrain faite en 2002 (Lhamri, 2002), a montré que toutes les affectations faites sur 52,05 ha sont différentes de celles prévues par la grille des équipements.

5.2.2. Projet de la ville santé

Suit au rythme d'urbanisation très accéléré de la ville d'El Khroub et surtout aux dysfonctionnements urbains de plusieurs ordres, une conscience en matière d'environnement a été inscrite en accordant une importance particulière à la question de la santé et de l'hygiène du milieu. Cette conscience a suscité l'émergence de plusieurs approches environnementales en s'appuyant sur des actions menées par des associations en collaboration avec les services spécialisés de l'Etat. Dans ce contexte, des expériences et d'actions ont été mises en place dont le projet de la ville santé et la convention du partenariat entre la ville d'El Khroub et la ville de Mulhouse. Cette dernière-née à la faveur d'une politique de partenariat qui a consisté de promouvoir des relations de coopération entre la France et leurs homologues du Sud et du Nord. Une nouvelle tendance de coopération dont la convention est signée en 2000 fondée non plus sur des interventions sectorielles mais elle s'inscrit dans une logique de durabilité en s'appuyant sur le contenu de l'Agenda 21 et qui a consisté à impliquer la société civile. (Akerkar, 2015).

L'expérience de la ville santé, initiée par l'association qui porte le même nom, est née en 1996, lors de la journée mondiale de la santé ayant pour thème le mouvement des villes-santé. Ce projet a été mis en place en suivant quatre phases :

- Phase de sensibilisation aux risques environnementaux
- Trois piliers majeurs ont été identifiés : qualité de l'eau, élaboration d'un schéma directeur de collecte des ordures ménagères et hygiène du milieu.
- Prévention des risques environnementaux.

- Qualité de l'aire et durabilité.

Comme nous avons montré, la sensibilisation et la mobilisation des citoyens a été la première action menée à la faveur de ce projet et cela à partir de 1998. Cette phase a été effectuée par l'organisation des forums destinés aux citoyens par l'intermédiaire de l'association, la célébration des journées de l'environnement et surtout par la mise en place d'une série d'interventions d'embellissement et c'est ce qui nous intéresse de plus. A cet égard des arbres d'alignement ont été plantés, des espaces verts et des espaces publics ont été créés (un seul square a vu le jour) en récupérant certains espaces no mans lands, et aussi les interventions ont compris la création des peintures sur les murs latéraux de quelques immeubles de la cité des 1013 logements comme montrent.

5.2.3. Projet d'amélioration urbaine

A. Contexte du projet

Ce projet d'amélioration s'inscrit dans la coordination intercommunale des différentes communes de la wilaya de Constantine dont El Khroub. Une approche qui vise essentiellement à déterminer les possibilités foncières qu'offrent la ville et étudier les contraintes qui entravent le déploiement de son urbanisation et cela va permettre non seulement d'effectuer une lecture globale de la ville d'El Khroub mais aussi et surtout pour fixer les différentes actions à mener pour opérer un développement urbain global plus harmonieux et durable. Ce projet vise à valoriser les spécificités locales de la ville en intégrant les besoins économiques, sociaux et environnementaux et d'inscrire les actions locales dans une perspective régionale cohérente, et fédératrice des projets territoriaux. Dans le cadre de ce projet, El Khroub a bénéficié de 15 projets d'amélioration urbaine.

B. Objectifs et principes d'interventions

El Khroub à l'instar des communes de la wilaya de Constantine a connu des dysfonctionnements qui se cumulent, des problèmes socio-spatiaux issus de l'extension anarchique et incontrôlé de l'espace urbain. Les projets d'amélioration urbaine initiée par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme, visent à améliorer le cadre de vie des habitants tout en renforçant la qualité spatiale et sociale. Les raisons réelles de ces projets comme montrent les expertises faites par la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Constantine (la DUCH) se résument aux points suivants :

- La fragilité des infrastructures routières et de différents réseaux de la majorité des villes de Constantine

- L'apparence des quartiers comme des chantiers à ciel ouvert à cause de la déficience de la politique d'aménagement.
- Le sous équipement de certains quartiers
- L'insuffisance des aménagements extérieurs, des espaces de jeux et l'état des espaces publics qui connaissent une utilisation informelle et anarchique.
- Le problème de l'éclairage public et du mobilier urbain.

Les interventions d'amélioration urbaine s'articulent autour de 4 thèmes majeurs sans oublier les travaux de restructurations des voiries :

1. Assainissement
2. Alimentation en eau potable
3. Aménagement
4. Eclairage publique.

Mais en réalité, il s'agit des petits projets réalisés ou plus particulièrement de quelques interventions ponctuelles dans le centre d'agglomération et les cités les plus denses de la ville, nous parlons plus particulière de la cité des 1600, 900, 450 et 300 logements. Les visites de terrains ainsi que les études réalisées dans le cadre des travaux d'atelier des étudiants de Master 2, urbanisme, université de Constatine⁴³ montrent que l'aménagement de l'extérieur n'a pas bénéficié d'une attention particulière, les interventions ont été superficielles comme montrent **(les figures 5.5 et 5.6)** et insignifiantes par rapport au nombre très importants des espaces no man's lands de la ville.

La création des limites en divisant le terrain à des petits lots sans une signification précise.

- L'installation de jeux typiques pour les enfants en les implantant directement sur le sable.
- L'installation des bancs publics.
- Revêtements de sol typiques pour les trottoirs et les cours urbaines.
- Création des nouveaux lieux de stationnement.
- Création des espaces verts.

⁴³ Etudes d'atelier présentées par les étudiants de master 2 , promos 2005-2006 et 2006-2007.



Figure 5.4: Aménagement d'une cour urbaine. Cité des 1600 logements (Auteur, 2011)



Figure 5.5 : Aménagement d'un espace de repos. Cité des 1600 logements (Auteur, 2011)

C. La détérioration des espaces aménagés

La majorité des opérations d'amélioration urbaine réalisées dans plusieurs ZHUN d'El khroub, ont connu aujourd'hui un grand échec. La majorité des aires de jeux, des maticos même des jardins réalisés dans le cadre de ce projet sont très rapidement vandalisés et détruits par les habitants des ZHUN concernées ou bien par les habitants des ZHUN voisines. Et cela pour plusieurs raisons (**la figure 5.6 et 5.7**).

- La réparation non équitable des projets, ils se concentrent dans certaines ZHUN de la ville (cité des 1600, 450, 900 et 300 logements).
- Inadéquation de la localisation de certains projets :
- Les maticos, les terrains de jeux et certains jardins installés dans les cours urbaines sont vus comme des sources de nuisance sonore et d'insécurité à cause de regroupement des jeunes.



Figure 5.6 : Jardin et aire de jeu délaissé non entretenus (Auteur, 2014)

- Insécurité de certains espaces de jeu comme celui illustré dans (la **figure 5.8**). Une aire de jeu destinée pour les petits enfants implantés dans un lieu de stationnement.



Figure 5.7 : Conception problématique des aires de jeux entourés d'aires de stationnement (Auteur, 2014)

Dans les ZHUN, les parcelles sont très grandes et la propriété de l'espace n'est plus identifiée. Entre maîtrise d'ouvrage qui gère les immeubles et leurs alentours, l'APC en tant que propriétaire de son territoire, il y a une difficulté certaine à distinguer le statut réel de l'espace. Les espaces no man's lands de la cité des CNEP par exemple située au nord d'El khroub n'a pas bénéficié de ce type de projets d'aménagement à cause de son profil financière. Dans ce cas les habitants de cette cité (enfants / jeunes) utilisent les espaces aménagés dans la cité des 900 logements ce qui génère des conflits et des problèmes avec les habitants de la cité. Lors du questionnaire effectué, un des jeunes de la cité des 900 logements avoue que c'est lui qui a brulé la balançoire de l'aire de jeu située dans sa cité pour interdire le regroupement des petits enfants sous la fenêtre de sa maison ou dans sa cité.

5.2.4. Projection des équipements et aménagement timide des espaces no man's lands

Dès l'installation des nouvelles cités à El Khroub à partir des 2000, la ville a connu des opérations timides d'exploitation de ses espaces no man's lands pour créer un réseau d'équipement structurants et pour répondre à ses besoins en matière d'installation et d'équipements de proximité.

Cette politique concerne surtout les nouvelles zones d'habitations (cité 1600, 1013 et 900 logements), elle a favorisé au début l'installation des équipements scolaires et de formation (écoles, CEM et lycées.) pour renforcer sa structure éducative qui doit répondre seulement aux besoins de la ville mais plutôt à la majorité de ses agglomérations secondaires.

Puis, les équipements installés ont commencé à prendre une ampleur de plus en plus importante, ils s'inscrivent dans la logique de renforcer toutes les structures de la ville dans ce cadre la ville a connu l'implantation :

- Des équipements à caractère commercial : un grand nombre de locaux commerciaux sont implantés dont quatre centres commerciaux répartis dans les nouvelles zones d'habitat.
- Des équipements sanitaires (un centre d'appareillage pour handicapés, un centre de rééducation et un centre intermédiaire de soins pour toxicomanes.)
- Des équipements sportifs et de jeunesse (une auberge et une piscine non fonctionnée actuellement)
- Des équipements socio culturels et culturels (une salle polyvalente, un centre de culture.)

Un autre projet qui mérite d'être présenté celui du Jardin pinède connu aujourd'hui par **Snawber Land**, ce jardin est situé à l'ouest de la ville en jouxtant le vieux centre est considéré comme le seul espace vert de grande superficie (2.9 ha) de la ville d'El Khroub et un de ses composants identitaires. Ce jardin a été délaissé durant 30 ans.

Durant plus de 30 ans, le Jardin de la pinède connu par les Khroubi de jardin Snawber était un espace abandonné, un lieu d'insécurité où ne regroupaient que les personnes malfamées, il n'a comporté que quelques arbres non entretenus, et les quelques espaces aménagés n'attirent ni les riverains ni les passants, Aujourd'hui, il devient le **Snawver Land**, un espace animé et un des principaux lieux de loisirs de Constantine.

5.3. Etat de fait et dysfonctionnements de l'espace no man's land

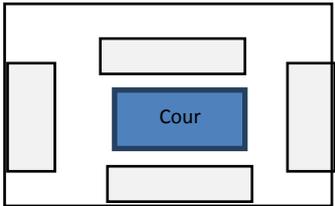
5.3.1. Présentation de l'état de fait des espaces no man's lands

Il s'agit d'une présentation sommaire des différentes caractéristiques des espaces no man's lands en suivant la grille d'analyse présentée plus haut. Cette présentation sera suivie par une lecture critique tout en expliquant l'impact de la qualité des espaces no man's land un des composants fondamentaux du cadre de vie sur le fonctionnement et la qualité perceptuelle des cités où ils se trouvent.

A cause de l'hétérogénéité des espaces no man's land et la superficie relativement étendue de notre terrain d'étude, les investigations du terrain ont été effectuées par zone en s'inscrivant dans une logique de complémentarité ce qui justifie que les tableaux de démonstrations (**Le tableau 5.5, le tableau 5.6, le tableau 5.7, et le tableau 5.8**) comportent des cases qui illustrent certaines caractéristiques jugées exceptionnelles. Dans ce contexte 5 zones ont été repérées :

- Zone du Nord (cités des 900 et 450 logements)
- Zone de l'Ouest (lotissements)
- Zone du centre plus particulièrement la cité communale
- Zone de l'Est (lotissement)
- Zone du Sud (cité des 1600, 1013 et 1039 logements).

Tableau 5.5 : Aspect morphologique des espaces no man's lands

Aspect morphologique Conception et découpage	Caractéristiques	
	Généralisées	Exceptionnelle
Forme géométrique (cf. chapitre I, p.29.)	Forme résiduelle Elle est définie par la superposition de la trame bâtie et celles des voiries, l'implantation libre du bâti donne des espaces avec des formes géométriques non régulières. Dans ce cas, ni la position de l'espace no man's land par rapport au bâti, ni sa géométrie peuvent servir pour identifier son statut et utilité	Forme régulière Dans certains cas, l'implantation bâtie en suivant un schéma bien défini contribue à identifier le statut et l'utilisation des espaces no man's lands. 
Dimension et échelle	Espace hétérogène aucune logique est prise en compte lors de leur diffusion.	

Délimitation et définition de l'espace	Type et matériaux de limites	Dans plusieurs cas les seules limites sont les tracés de voies tertiaires (en béton) et les trottoirs (figures 5.9)	Dans des cas des bordures en bois sont installées pour délimiter les pieds d'immeuble.
	Limites qui définissent le statut	Aucun statut n'est défini surtout des cours urbaines.	Dans des cas, certains espaces sont délimités par des bordures en matériaux différents. La majorité des habitants de rez-de-chaussée protègent leurs inimités par la création d'une séparation matérielle entre leur espace privé et celui du public. (Figures 5.10 et 5.11)
	Limites entre espace public et privé	Espace accessible pour tous sans une identification.	Dans des cas les habitants construisent des murs de séparations (clôtures), ou des bornes en bois en identifiant leurs espaces privés (usage collectif entre les voisins) et l'espace du public, Le cas de la cité GENISIDER.
	Espace de transition	Aucune limite signifiante de transition	Dans des cas, des espaces aménagés en lieux de stationnement placés à l'extérieur d'un ensemble d'habitations peuvent jouer le rôle de transition, Dans ce cas les cours urbaines de l'intérieur sont inaccessibles, elles sont réservées seulement aux habitants.
Elément de repérage et d'orientation		Aucun	
Degrés d'ouverture et perméabilité (Accessibilité et desserte par les voiries tertiaires)	Importance de desserte par les voies tertiaires	Espaces dénudés, mal irrigué par les voiries tertiaires, (Figure 5.12).	Des tracées de voiries tertiaires sont réalisées
	Forme de tracé des voies	Les voies tertiaires encadrent les espaces no man's lands	
	Importance des nombres d'accès	au nombre d'une source ou deux.	
	La proximité aux voies principales	Espaces inaccessibles loin des voiries principales	Les espaces étendus délimitent par l'autoroute et certains espaces de la cité des 1600 et 1300 logements.

Traitement de l'auteur



Cité des 1600 logements (Auteur, 2021)



Cité des 1939 logements (Auteur, 2021).

Figure 5.8 : Absence des limites et fluidité spatiale des espaces no man's lands.



Figure 5.9 : Des limites en bois, ZHUN du Sud- cité des 1013 logements- (Auteur, 2021)

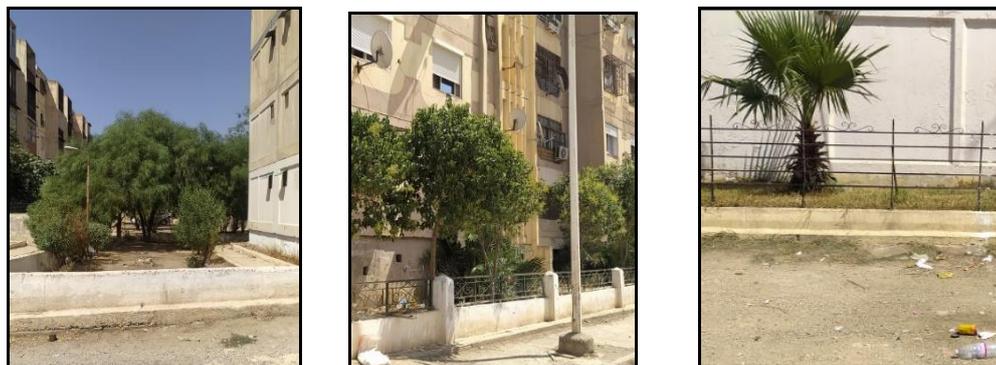


Figure 5.10 : Limites en béton et en fer (Auteur, 2021).



Figure 5.11: Terrain dénudé, mal irrigué par les voies tertiaires, Cité 1600 logts.(Auteur, 2021).



Figure 5.12 : Voies tertiaires tracées par les habitants, ZHUN Nord. (Auteur, 2021)

Tableau 5.6: Aménagement des espaces no man's lands

Aménagement de l'espace	Caractéristiques	
	Généralisées	Exceptionnelle
Mobilier urbain	Relativement rares à l'exception des équipements hygiéniques et de propreté en état catastrophique.	Bancs public, jeux des enfants.
Revêtement de sol	Aucun traitement particulier, les mêmes matériaux sont presque généralisés dans toutes les cités de la ville et cela concerne les voiries tertiaires qui encadrent les no man's land, l'intérieur reste en état brut	Interventions de délimitation et d'aménagement réalisées en cité des 1600 logts dont la diversification du revêtement de sol (figure 5.13).
Végétation	non entretenus implantée dans les pieds des immeubles. (Figure 5.14).	
Eclairage	Les mêmes modèles éparpillés dans la ville.	

Traitement de l'auteur

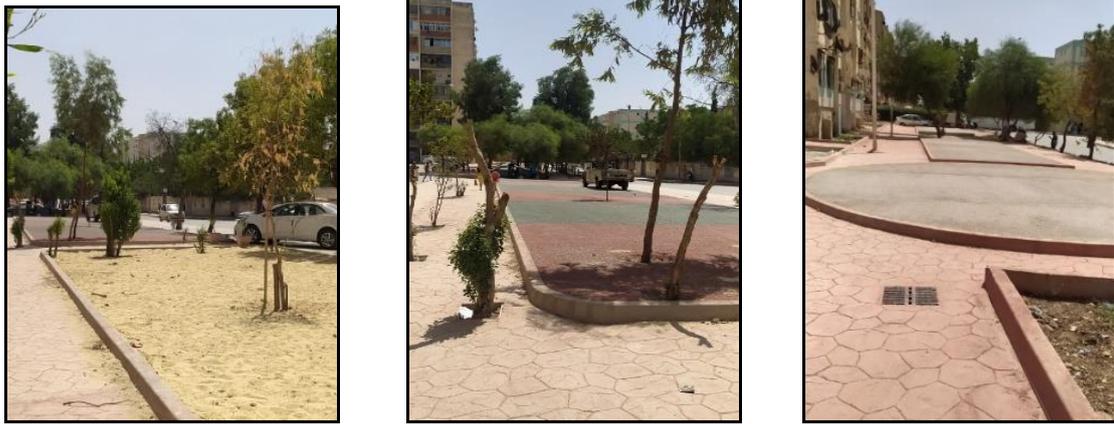


Figure 5.13 : Différenciation de traitement de revêtement de sol⁴⁴. Identification des espaces de circulation piétonne, aire de jeux et bac à sable pour les enfants (Auteur, 2021)



Figure 5.14: Végétation implantée aux pieds des immeubles. (Auteur, 2021)

Tableau 5.7: Aspect fonctionnel des espaces no man's lands

Fonctionnalité de l'espace	Caractéristiques	
	Généralisées	Exceptionnelle
Zone résidentielle	Espaces hétérogène	
Zone commerciale	Concerne les no man's lands de la cités des 1600 logements, des espaces résiduels entre habitations et voiries avec des superficies réduites aménagés en lieu de stationnement ou attaché aux espaces commerciaux. (Figure 5.15).	
Zone administrative	Peu d'espace sont côtoyés les équipements administratifs avec des superficies très réduite	
Proximité à des équipements structurants.	Des terrains en état brut	Superficie importante plantée d'arbres usagée par les habitants et les visiteurs comme un espace de repos

Traitement de l'auteur

⁴⁴ Opération entamée en Juillet 2021.



Figure 5.15 : Pied d'immeuble transformé à une extension commerciale.
(Auteur, 2021)

Tableau 5.8 : Aspect visuel des espaces no man's lands

Aspect perceptuel		Caractéristiques	
		Généralisées	Exceptionnelle
Echelle et dimension		Aucune cohérence entre les différentes échelles de l'espace no mans lands	Au niveau des cités du Nord et plus particulièrement celle des 450 logements, les espaces no man's land sont relativement homogènes.
Lisibilité	Identification facile des composants	des espaces dénudés.	La délimitation de certaines cours urbaine ⁴⁵ a amélioré la lisibilité et l'identification de l'espace dans certaines cités.
	Orientation facile	L'absence des repères s rendent l'identification une tâche difficile pour les visiteurs	
	Caractéristique identifiable qui rend l'espace unique		Certaine espace de la ville surtout de la cité des 1600 logements a connu des interventions particulières (délimitation de l'espace, revêtement de sol, réalisation des escaliers...). A l'initiative des habitants, des espaces de proximité ont connu des opérations d'aménagement. En dépit de la simplicité des matériaux et de traitement, ils ont réussi à les embellir (Figures 5.16).
Attractivité		Aucune attractivité	
Confort		Les habitants utilisent le les bordures de trottoirs, les pierres et les cartons pour s'asseoir. les espaces n'assurent pas le minimum du confort.	

Traitement de l'auteur

⁴⁵ Des interventions réalisées dans le cadre du projet d'amélioration urbaine, et entamées récemment dans certaines cités de la ville.



Figure 5.16 : Aménagement et embellissement des cours urbaine à l'initiative des habitant.
(Auteur, 2021)

5.3.2. Dysfonctionnements de l'espace

Les espaces no man's lands, les espaces libres, comme le Corbusier les a qualifiés sont dégagés essentiellement pour garantir les éléments nécessaires aux êtres vivants (air, lumière, sol, verdure). Il est créé pour devenir le fond de la ville, il doit se couvrir d'un tapis de verdure, et c'est sur cette verdure que se développe l'agglomération nouvelle. La réalité d'aujourd'hui montre que la ville verte est devenue une ville où le vide domine. Ces espaces sont vus aujourd'hui comme synonymes de désordre et d'incohérence urbaine. Cette image des espaces no man's land et plus particulièrement ceux éparpillés à El Khroub est le résultat de la conjonction de différents facteurs.

- 1- Ambiguïté concernant le statut et la fonction précise des espaces no man's lands constitue l'un des principaux facteurs qui condamnent leur appropriation et rendent les opérations de leur gestion une tâche très difficile, voire impossible dans certains cas, Cette incertitude prend son origine de croisement de plusieurs facteurs :
- 2- Absence dans la majorité des cas de toute identification et limite physique qui définit le statut, l'usage et les pratiques.
 - Gigantisme de la surface de ces espaces (espaces surdimensionnés)
 - Tracés illogiques des voies de desserte
 - Forme géométrique complexe.
- 3- Absence de tout type d'aménagement dans plusieurs cas et l'inadéquation des aménagements réalisés.
- 4- Absence de repères ou aménagements particuliers pouvant identifier les espaces.
- 5- Inaccessible des espaces no man's land (nombre d'accès réduit et tracés des voiries tertiaires insuffisant), (**figure 5.17**).



Figure 5.17 : Absence des tracés des voies de dessertes.
Cité des 1039 logements. (Auteur, 2016)

Par leur hiérarchisation, nous distinguons des voies primaires qui bordent les quartiers, des voies surdimensionnées, comme nous distinguons des voies de nature secondaires ou tertiaires. Le maillage de ces dernières n'est pas suffisant pour irriguer les cœurs des parcelles, leur forme orthogonale est illogique pour structurer les cheminements des piétons, ce qui influence négativement sur le fonctionnement et la visibilité des espaces no mans lands. Cette structure rejette tous les rapports entre les différents composants de l'espace. Entre le cadre bâti, le réseau viaire et l'espace diffusé, aucune relation ne s'est tissée ce qui donne une structure paralysante et illogique et justifie que la majorité des habitants tissent des tracés selon leurs besoins et selon les chemins les plus courts pour traverser les vastes espaces no mans land.

Cette fluidité spatiale a généré une série de dysfonctionnements :

- Difficulté d'appropriation comme illustre (**La figure 5.18**) et d'utilisation de l'espace et l'apparition dans certains cas des formes anarchiques d'occupation.



Figure 5.18 : Espace illisible dont l'utilisation reste floue et indéfinie,
Cité des 1600 logements (Auteur, 2016)

- Manque de lisibilité et difficulté de repérage.
- Transparence et non-respect de la vie privée et de l'intimité de certains habitants.
- Sentiments de refus et de non appartenance.
- Source d'insalubrité et de conflit sociaux.

- Renforcer le sentiment d'insécurité :
- L'espace privé des habitants reste accessible pour tout le monde, aucunes limites ou aménagements spécifiques peuvent assurer la transition entre l'espace privé et public.
- Absence d'une hiérarchisation claire de l'espace destiné aux habitants : (espaces du public, collectif...) ce qui rend les espaces no man's lands même de proximité un espace ouvert pour tout le monde (**la figure 5.19**).



Figure 5.19 : Vaste espace no man's land qui pose une véritable difficulté d'appropriation et d'utilisation, cité des 1013 logements (Auteur, 2016)

A cela s'ajoute, la problématique des petites superficies no man's lands nés de l'application des principes de la ville moderne qui consistent à refuser le rapport habituel rue/ construction. Ces espaces qui restent en état brut n'assurent aucune fonction même celle de protéger l'intimité et la vie privé des habitants de rez-de-chaussée (**figure 5.20**).



Figure 5.20 : Aucune différenciation entre espaces attenants aux logements et les cours urbaines. Cité des 1600 logements. (Auteur, 2016)

5.3.3. Décalage entre programmation et affectation

Les études des ZHUN comme nous avons montré plus haut sont généralisées, aucune particularité naturelle, culturelle, ou identitaire n'ont prises en considération. D'ailleurs cette étude ne traite que les espaces attribués aux logements, les autres espaces très vastes, n'ont pas une signification précise.

Dans certains documents d'urbanisme et plus particulièrement les études des POS, ces espaces connaissent dans beaucoup de cas des affectations mais le plus souvent, elles ne voient pas le jour. L'examen de quelques POS d'El khroub montre ce décalage : la majorité des espaces no man's lands surtout de proximité sont programmés pour créer des espaces vert, terrains de jeu et dans certains cas des placettes et espaces publics, tandis la réalité du terrain montre que ces espaces restent en état brut, ils sont totalement dénués de tout types d'aménagement. (La **figure 5.21**) montre le décalage entre la réalité du terrain et les directives d'un POS (C4 d'El khroub) réalisé en 2005 en présentant le retard enregistré en 10 ans. Des terrains de jeux, bacs à sable et espaces verts qui ne sont pas réalisés.

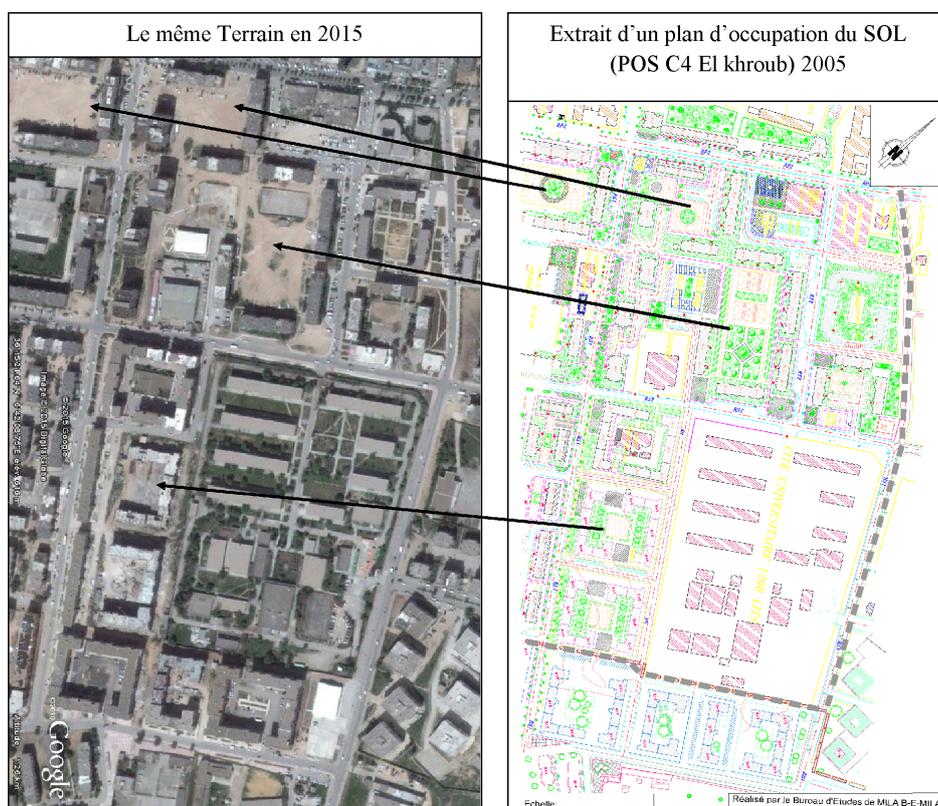


Figure 5.21 : Comparaison entre un POS 2005 et la réalité du terrain 2015(Photo satellitaire, capture de Plan de situation POS, C4 El Khroub+ traitement de l'auteur)

Le décalage a été enregistré aussi par la conversion de l'activité initiale de certains lots de terrain. Un pourcentage assez important des réserves foncières destinées à des équipements collectif voir à des aménagements extérieurs ont été utilisées en réalité pour la réalisation des autres types d'équipement (éducatif ou culturel le plus souvent) ou bien pour la réalisation des nouveaux projets de logements collectifs ou des lotissements. Une étude de terrain faite en 2002 (Lahemri, K., 2002), a montré le décalage entre ce qu'a été programmé selon la grille des équipements et ce qu'a été réalisé en réalité. (La **figure 5.22**) montre ce décalage.

Les autorités de ce fait et à la faveur de cette politique de conversion a favorisé les équipements de proximité, les mosquées et les écoles fondamentales surtout, et aussi ils exploitent des vastes réserves au cœur de ces nouvelles zones pour répondre aux besoins en logement en gaspillant des terrains urbanisables pourtant rares.

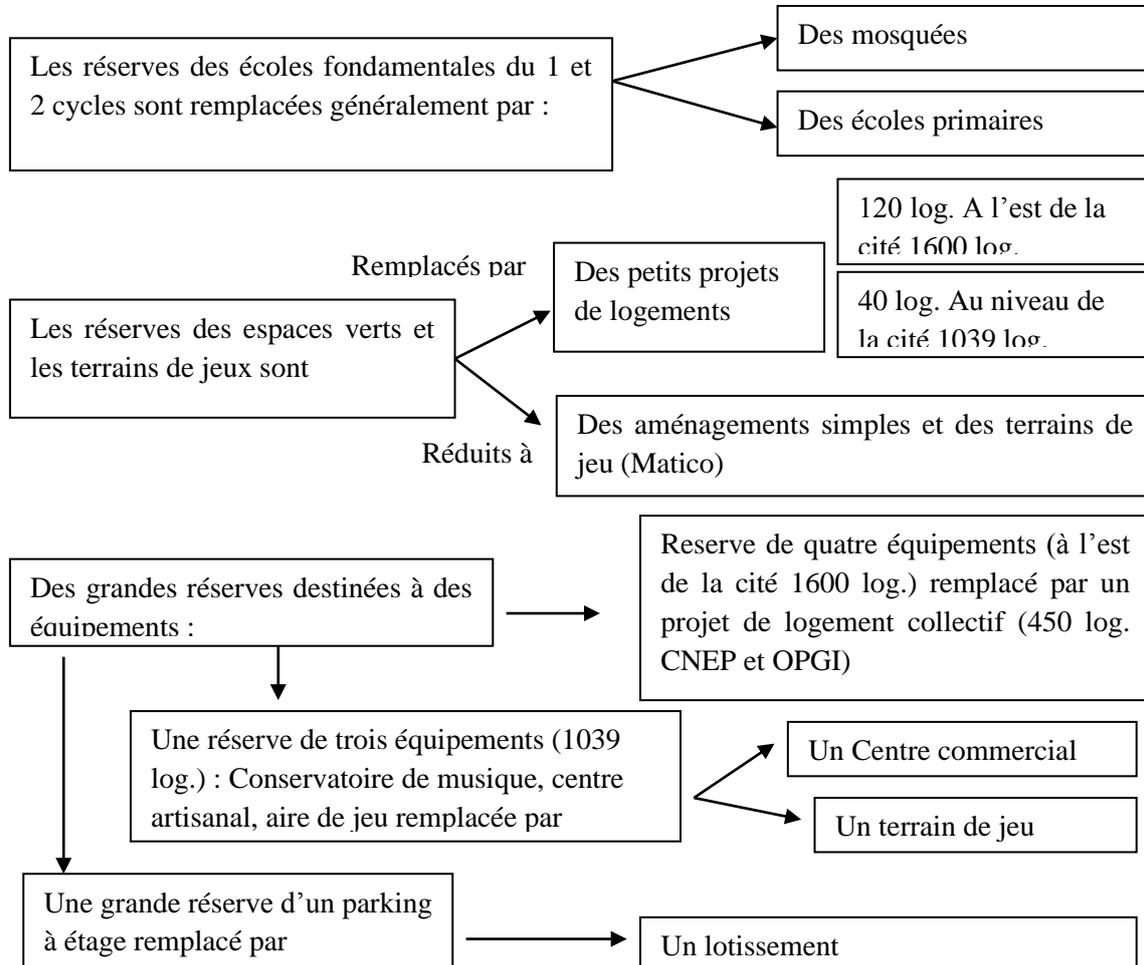


Figure 5.22 : Le décalage entre les programmes d'aménagement et leurs réalisations (Lhameri, 2003+Traitement de l'auteur)

Conclusion

El Khroub qui était un petit village est devenu aujourd'hui le deuxième pôle d'urbanisation de la ville de Constantine et l'un de ses satellites les plus dynamiques. Son histoire régionale, sa position géographique et les choix de la politique nationale qui consistaient à rééquilibrer le réseau urbain du pays à la faveur des petites villes ont lourdement pesé sur la restructuration spatiale, social et aussi économique de la ville. La vitesse de croissance de la ville et la politique de report qui a consacré son assiette foncière pour accueillir le trop plein démographique de Constantine n'ont pas été sans incidences : étalement urbain défini dans l'urgence, phagocytose de l'assiette foncière. Ainsi, des dysfonctionnements urbains sont engendrés et y ont fait émerger des espaces no man's lands urbains.

Ces espaces anonymes envahissent plus particulièrement les nouvelles zones d'habitat (ZHUN) qui ont connu un manque flagrant d'équipements, de services et de tous types d'aménagements extérieurs. Son évolution a accompagné l'extension spatiale de la ville, toute intervention urbaine est suivie par l'émergence des nouveaux espaces no man's land. En 1978, ces espaces occupent 41% de la surface de la ville pour atteindre plus de 51% de sa superficie en 1998. La politique de récupération des poches vides en 1995 a permis de récupérer 87 ha soit 11.62% de la superficie de la ville en implantant des équipements à caractère beaucoup plus éducatif et culturel, le projet de la ville santé et surtout celui de l'amélioration ont permis de faire revivre certains espaces no man's lands mais la réalité du terrain et après quelques années, montrent que ces opérations n'ont pas été porteuses de projets structurants en mesure de développer la ville dans toutes ses dimensions. L'échec de ses projets et surtout l'abondance et la détérioration des aires aménagées montrent que ces interventions superficielles sont déconnectées de la réalité sociale des habitants, de leurs besoins et aspirations, elles ne visent que remplir le vide urbain en négligeant celui qui va l'utiliser. Dans ce contexte parler de **l'affectation de l'espace no man's land doit passer nécessairement par une prise de conscience de leurs utilisateurs.**

Ainsi la ville dans cet amalgame de formation, d'urbanisation et de récupération de son foncier a perdu dans un certain sens, son homogénéité, son identité et son unité sociale. Les espaces no man's lands diffusés constituent des grands espaces vides dans lesquels ont été posés des barres résidentielles en créant des gigantesques parcellaires structurés par les voies de circulation et les lieux de stationnement. Ainsi, Le gigantisme des parcellaires et l'absence de toutes les dimensions habituelles de l'intimité urbaine et sociale donnent aussi une échelle non familière à l'espace et renforce la transparence et la curiosité malsaine au sein de ces quartiers. Aucune identification, aucune précision, aucunes limites dans ces vastes espaces. Leur qualité dépend en grande partie de leur localisation par rapport aux bâtis. Des espaces dénudés, non aménagés, sans repère ni traitement particulier et cela influence négativement la vie sociale et la sécurité des quartiers. Les immeubles d'habitation et plus particulièrement les logements de rez-de-chaussée ne sont pas bien protégés, le rapport de transition entre l'espace privé et l'espace du public est totalement aboli par cette conception.

Actuellement, la ville est marquée par une fraction où non seulement elle a mis à mal le fonctionnement de ses cités mais aussi elle a contribué à créer une dualité urbaine par l'absence d'une articulation dans le maillage urbain de la ville. Il s'agit d'une nette dualité entre l'ancien noyau de la ville et ses nouvelles zones récemment installées.

CHAPITRE VI : LES ESPACES NO MAN'S LANDS DANS LA VILLE D'EL-KHROUB : CATEGORISATION SPATIALE ET ETUDE TYPOLOGIQUE

Introduction

A la faveur de la politique de report, El Khroub s'est beaucoup engagée dans la prise en charge des déficits de la ville mère, notamment par la réalisation d'un programme important de logements collectifs sous forme de ZHUN (plus 5000 logements). Aujourd'hui, la ville est marquée par son tissu fragmenté qui fait l'objet de critiques pour des raisons de qualité et du changement très profond du paysage qu'il a entraîné, mais aussi et surtout à cause de l'apparition de vagues espaces délaissés et abandonnés alors qu'ils se trouvaient dans la majorité des cas pour des raisons d'hygiène, d'ensoleillement en concrétisant les idéaux des modernistes.

Aujourd'hui, l'espace no man's land occupe plus de 33% de la superficie totale de la ville. L'importance de son assiette foncière, nous amène à nous interroger sur leur typologie, une des pierres angulaires qui vont servir de définir leurs potentialités de faire revivre la ville. Dans cet optique ce chapitre tend à mettre en place une proposition de classification de l'espace no man's land, un travail venu comme une deuxième étape dans le but de compléter les travaux effectués dans le chapitre précédent.

Il s'agit dans un premier lieu d'une analyse approfondie de la répartition de l'espace no man's land dans la ville d'El Khroub en nous appuyant sur une classification préliminaire, une présentant des différents critères de classification sera le deuxième plier de ce travail pour proposer à la fin une étude typologique et de classification.

6.1. Répartition et localisation des espaces no man's land

6.1.1. Catégorisation des espaces selon les superficies : une emprise foncière

Aujourd'hui plus de 33.5 % de la surface de la ville⁴⁶, l'équivalent de 171.25 ha est apparu comme des terrains nus, non occupés. Le schéma suivant (**figure 6.1**) montre l'importance de la surface des espaces no man's lands par rapport à la superficie de la ville et à son centre historique. Pour faciliter le traitement de ces espaces, il apparaît pertinent de les classer en fonction de leur superficie par catégorie, pour cela nous avons eu recours à

⁴⁶ Prise en compte ; partie ouest de la ville d'El khroub comme terrain d'étude (511.15 ha) sans considération de la surface de la ville nouvelle Massinissa qui reste en majorité en état de chantier ce qui rend très difficile de distinguer les espaces no man's lands et les réserves d'équipements et des futurs projets de la ville.

l'étude des poches vides réalisée en 1995 par l'ANAT où ces espaces no man's lands sont classés en quatre catégories (**figure 6.2**).

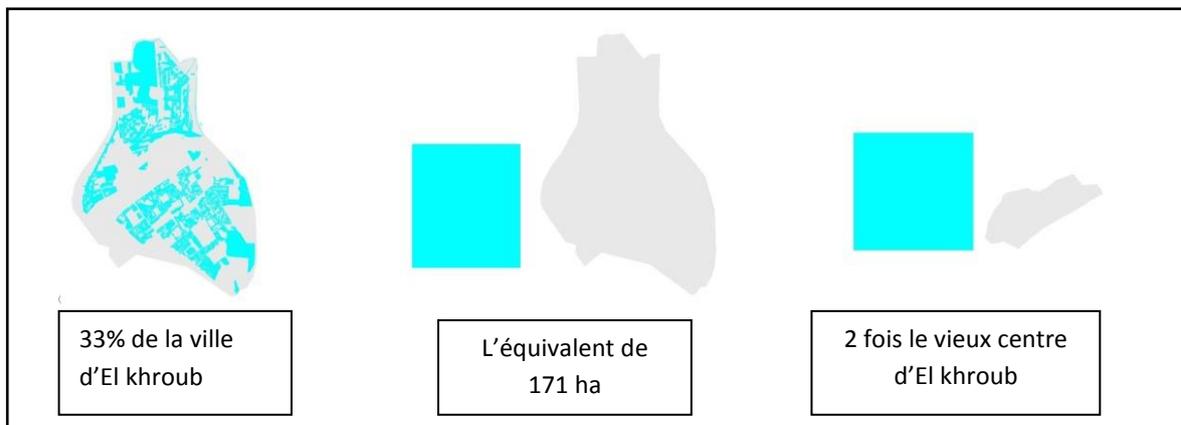


Figure 6.1: Schématisation de l'importance foncière des espaces no man's lands à El Khroub (Traitement de l'auteur).

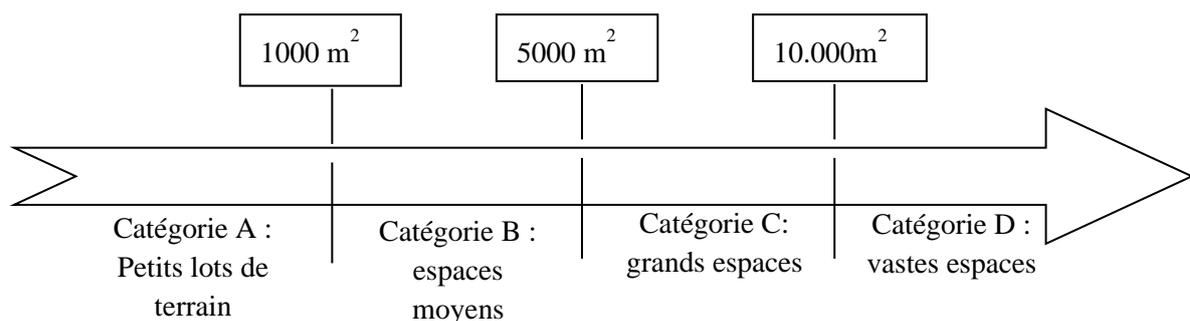


Figure 6.2: Classement des espaces no man's lands selon la superficies (Traitement de l'auteur).

D'une manière détaillée, la surface des espaces no man's lands varie des très petits lots de terrain de 100 m^2 ; même moins ; jusqu'aux espaces très vastes dépassant les $10\,000 \text{ m}^2$ pour atteindre les $90\,000 \text{ m}^2$ (9ha). Le travail de terrain et l'observation est complétés par des calculs réalisés via des plans et des photos satellitaires actualisés de la ville d'El khroub, nous a permis de recenser plus de 257 lots no man's lands dépassant la surface de 1000 m^2 dans toute la ville. Les petits lots de terrains situés dans les quartiers résidentiels, autour et entre les habitations collectives posent la problématique de leur délimitation, ce qui complique le calcul de leur nombre. (**La figure 6I.3**) montre la hiérarchie de ces espaces selon leurs surfaces et le nombre de lots de terrain recensé.

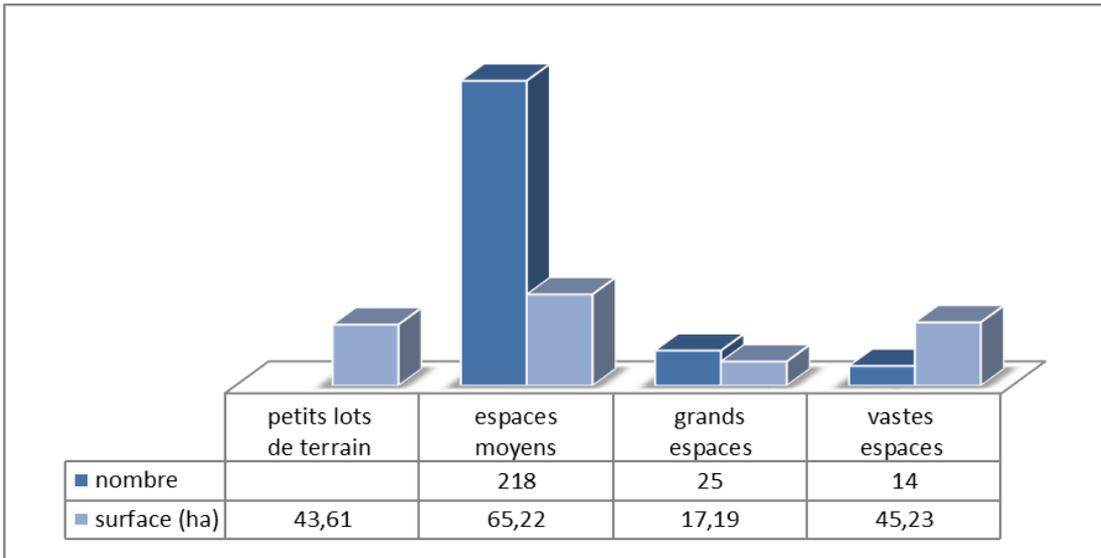


Figure 6.3: La hiérarchie des espaces no man's lands selon leurs surfaces
Traitement de l'auteur

Ces espaces sont répartis dans toute la ville, avec une domination de la catégorie B (espace moyen) où la surface des espaces no man's lands est de 1000 à 5000 m². Cette catégorie présente plus de 38 % de la surface totale des espaces non occupés à El khroub. Les vastes espaces dépassant les 10 000 m² (1ha) occupent la deuxième place avec un taux de 26.41 %. Les autres espaces présentent les taux suivants ; **(figure 6.4)**.

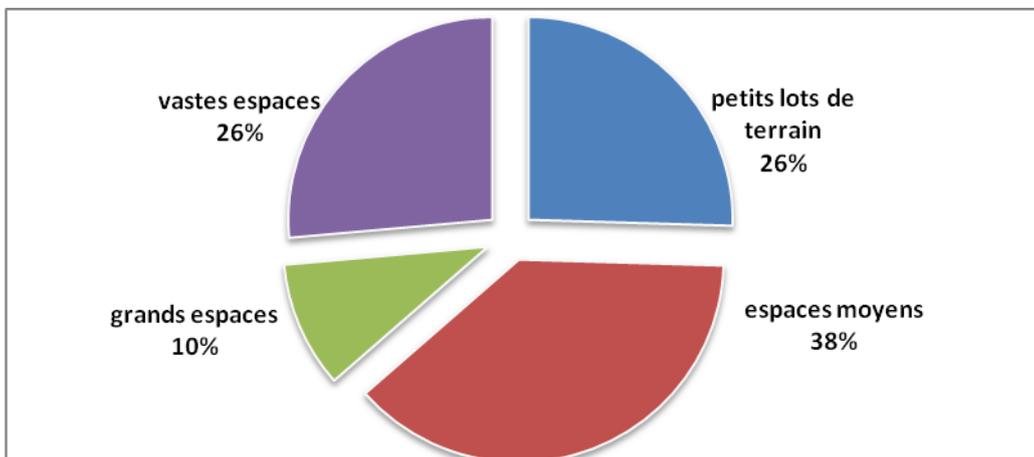


Figure 6.4: Taux d'occupation des différentes catégories de l'espace no man's land
Traitement de l'auteur

6.1.2. Répartition et classement par la superficie

A El khroub ce phénomène est multiple, il apparait à chaque échelle urbaine, avec une nette concentration dans la zone sud de la ville. Ces espaces sont issus des logiques différentes, mais certes c'est le type de développement urbain qui a suscité leur genèse, « *le processus d'urbanisation a été problématique et parfois déstructurant les villes, l'urbanisme par ses moyens d'élaboration et d'action n'a pas pu agir sur les systèmes urbains de manière à préserver et développer des formes urbaines cohérentes* » (Hafiane, 2007). Et c'est le cas de la ville d'El khroub, son développement anarchique a donné lieu à une ville fragmentée et mal intégrée, une situation qui génère des dysfonctionnements importants et une source d'une série de problèmes.

Une première analyse, montre que les espaces no man's land sont assez hétérogènes en fonction de leur superficie et position. Entre les espaces de la zone du Nord et celle du Sud, et surtout entre les espaces limitrophes et de l'intérieur, une différence notable est bien illustrée. Au sein des zones d'habitations (ZHUN), les espaces sont éparpillés partout, les superficies sont plus au moins réduites, mais c'est là où les taux de concentration les plus élevés sont enregistrés. Les espaces no man's lands sont disséminés dans les abords des constructions (habitations, équipements). Ils sont devenus le fond de la ville, à l'exception de quelques voies piétonnes tous les autres espaces sont non aménagés, ils restent dans un état de chantier surtout dans les zones nouvellement édifiées. Autour des lotissements et entre les grandes cités d'El Khroub des superficies étendues sont disséminé en créant une véritable rupture entre elles. Cette hétérogénéité nous amène à interroger leur typologie afin de comprendre la capacité latente de chaque catégorie.

Les espaces dont la surface moins de 5000 m² c'est-à-dire la catégorie A et B, concentrés dans les différentes ZHUN de la ville, en enregistrant des taux de concentration un peu varié ; Dans les ZHUN du Nord ces espaces occupent plus de 61.16 % de la surface totale des cités, par contre et dans les ZHUN du sud ce taux tombe à 51.21%, à cause de la politique suivie par les autorités et qui a consisté à équiper ces cités en installant certains équipements de caractère beaucoup plus administratif et commercial. Alors les ZHUN de l'Est enregistrent les taux les plus élevés, ces ZHUN sont relativement nouvelles et souffrent d'une dépendance presque totale aux cités anciennes. Les différentes ZHUN d'El khroub concentre plus de 68.10 % de ces espaces, l'équivalent de 119.56 ha. (**Le tableau 6.1**) présente le taux de concentration des espaces no man's land dans les différentes ZHUN d'El khroub.

Tableau 6.1 : Taux de concentration des espaces no man's land dans les ZHUN d'El khroub

ZHUN	Surface (ha)	Surface des espaces no man's land (ha)	Taux d'occupation
ZHUN du Nord	42.74	26.14	61.16
ZHUN de l'Est	71.56	54	75.46
ZHUN du Sud	75	39.42	52.21

Traitement de l'auteur

A. Les espaces étendus

Les espaces étendus dont la superficie dépasse largement le 1 ha sont concentrés beaucoup plus dans le centre de la ville et dans sa périphérie Nord et Est. Chaque espace possède des caractéristiques qui lui sont propre, mais d'une manière globale les espaces du centre sont des terrains accidentés qui constituent une véritable rupture entre le centre et les ZHUN du Nord. Les espaces de l'Ouest se situent dans une zone d'habitat individuelle (lotissement) en constituant des réserves d'équipement ou des terrains abandonnés. Les espaces de l'Est s'étendent le long de l'autoroute, une zone relativement basse par rapport à celle de la nouvelle ville Massinissa. Les surfaces de ces espaces sont bien illustrées dans (**Le tableau 6.2**) et (**La figure 6.5**) :

Tableau 6.2 : Surfaces des vastes espaces no man's land à El khroub

Lot no man's land	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14
Surface (ha)	1.8	3	2.4	1.2	1.5	7.11	5.24	1.48	1.01	6.3	1.7	1	9.4	1.8

Traitement de l'auteur

Un des espaces de cette catégorie possède des caractéristiques différentes, un espace mal fonctionné et qui offre des forts potentiels de requalification. Le Souk de la ville d'El Khroub. La question qui mérite d'être posée avant de présente cette entité : pour quelles raisons, le souk constitue-t-il un espace no man's land ?

Vu sa superficie importante et sa position stratégique, au cœur de la ville comme zone de transition entre la zone du Nord et celle du sud mais surtout pour son fonctionnement et les dysfonctionnements engendrés par les activités qu'il offre. Le Souk ne fonctionne que pendant trois jours de la semaine. Il constitue une source d'insalubrité et de nuisance sonore et visuelle (les déjections d'animaux, leurs abats, les déchets des produits exposés et toutes sortes de détritrus)

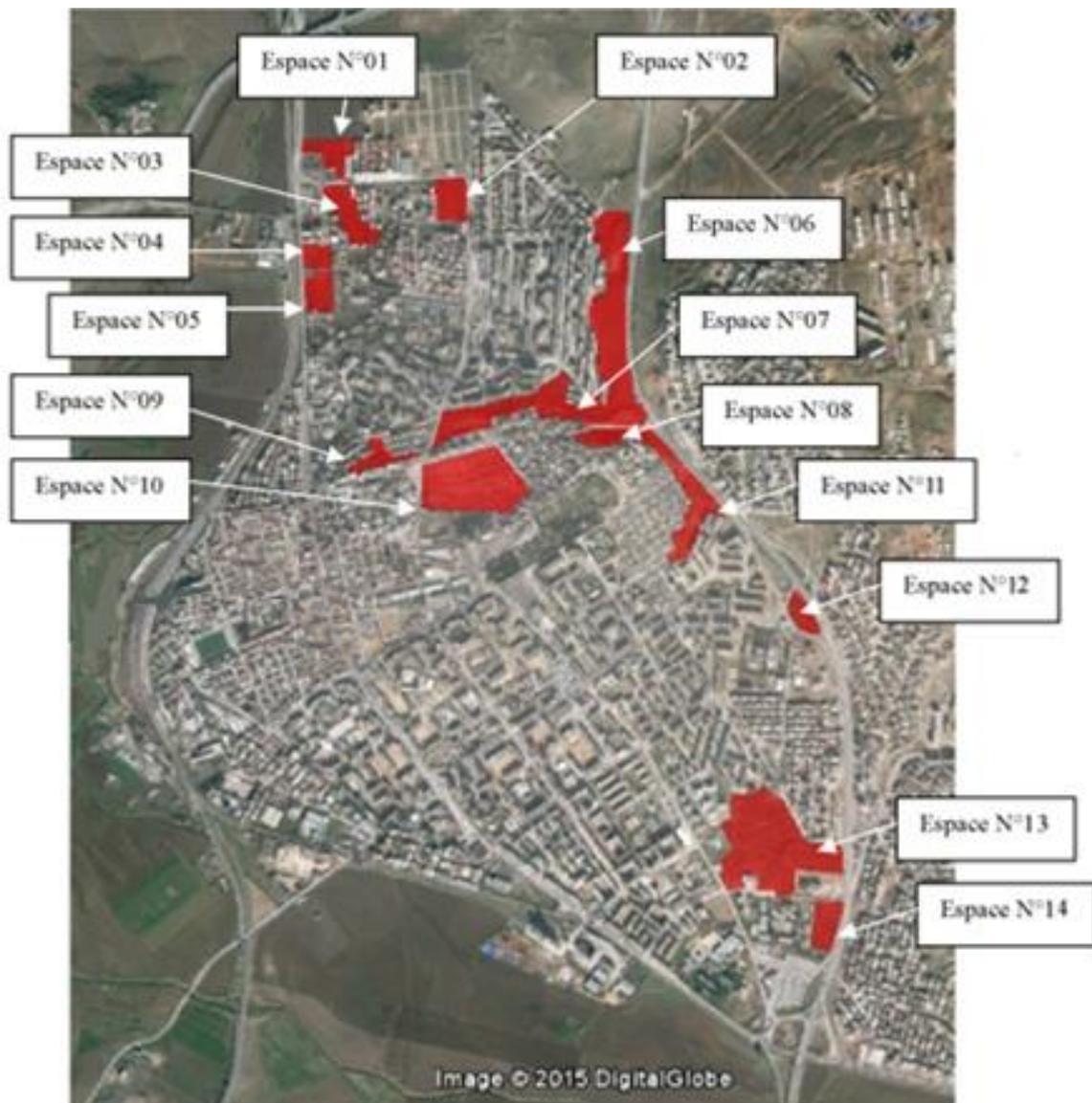


Figure 6.5: Localisation des espaces no man's lands étendus à El khroub
Fond de google EARTH+ Traitement de l'auteur

- **Le souk**

Le Souk d'El Khroub est une zone commerciale qui caractérise El Khroub, une entité ancrée dans son histoire et son héritage. C'est une structure économique enracinée dans la tradition et les pratiques sociales de la population. C'est un lieu d'échange forain à caractère hebdomadaire et un vaste marché en plein air, situé au Nord-est de la ville, il occupe plus de 6 ha de son espace central.

D'origine coloniale, ce souk hebdomadaire, grâce au dynamisme et à l'animation qu'il engendre, constitue depuis la période coloniale un élément déterminant de l'essor

économique d'El khroub. Il rassemble aujourd'hui certains types d'activité commerciale qui ont évolué dans le temps :

- Durant les années 50 et jusqu'en 1977, ce marché a gardé son unique caractère de vente de bestiaux. Il est implanté à la périphérie du village du côté Nord-est, occupant une position stratégique au contact du tell et des hautes plaines
- A la fin des années 70, les activités commerciales au sein de souk sont largement diversifiées, en effet il devenu une aire commerciale polyvalente.

Aujourd'hui et suite au mouvement très accéléré de l'extension spatiale de la ville, l'emplacement du Souk est totalement changé. Géographiquement, il se situe actuellement en plein centre-ville. (Figure 6.6).

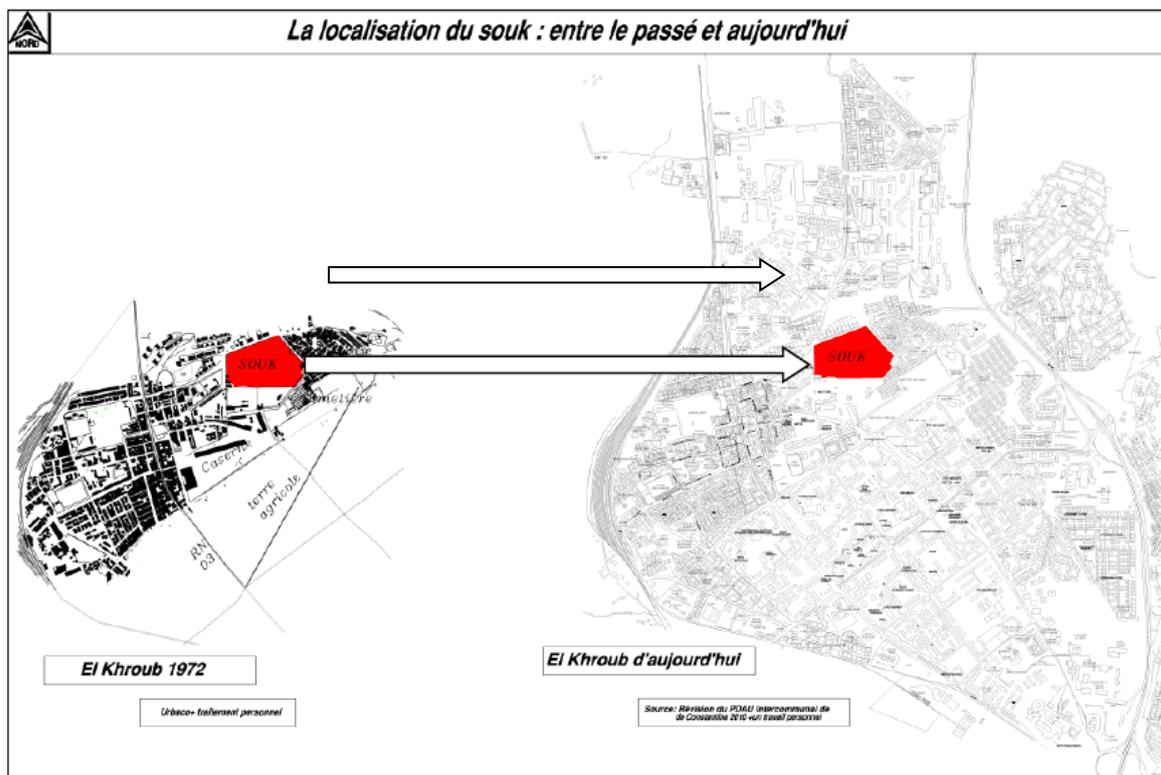


Figure 6.6 : La localisation du Souk : entre le passé (1962) et aujourd'hui (2017)

Comme nous avons mentionné, le souk hebdomadaire d'El khroub se tient aujourd'hui trois jours dans la semaine, le vendredi (jour habituel de ce marché), le jeudi et le mercredi (deux nouvelles journées inventées dès les années 90), à la conséquence de la pression considérable de ses activités commerciales. Durant les autres jours de la semaine, le Souk **devient un espace abandonné et insalubre (figure 6.7)**.

Cette situation est critiquée, car il occupe une position très stratégique comme nous avons mentionné et s'étend sur une plus de 6 ha qui menace l'apparence et la sérénité de l'espace.

Son emplacement a suscité une série de transformations du cadre bâti du centre, en créant de ce fait des équipements de transit (restaurants, cafés...). L'impact relativement négatif de sa position géographique est bien marqué aussi par les embouteillages générés par le drainage d'un important afflux des clients. Aujourd'hui le souk est vu comme une friche urbaine qui pourrait servir à l'amélioration des prestations de la ville notamment à la construction d'une nouvelle centralité digne de son statut historique, administratif et économique. La diversification des activités commerciales et des produits exposés dans le Souk, à la faveur de la nouvelle politique de la libéralisation de l'économie, a renforcé son attractivité régionale et nationale. Il attire toutes les catégories, de commerçants, d'éleveurs, de paysans, d'artisans et de citoyens. En plus de son caractère initial, la vente de bestiaux, il connaît aujourd'hui la présence de commerces variés : habillement et chaussures, alimentation générale, pièces détachées, friperie, produits cosmétiques.



Figure 6.7 : L'état du Souk d'El Khroub durant les jours non fonctionnels (Auteur, 2015)

En dépit de cette situation, grâce à son caractère original, le souk rythme le temps par son capacité singulière de drainer périodiquement des populations urbaines et rurales et de mêler toutes les couches sociales dans un seul espace. La fréquentation assez importante des clients du souk, et la diversification de leurs origines géographique symbolise bien sa forte polarité économique tout en valorisant ses potentialités commerciales, tant par les prix abordables des produits exposés que par leur richesse et leur diversité.

B. Les espaces no man's lands de grandes superficies

Ces espaces dont la superficie se varie entre 5000 et 10 000 m², sont répartis dans toute la ville (**annexe E, figure E.1, p.260**) avec une nette concentration plus moins importante dans les ZHUN du Sud, et qu'elles concentrent seules neuf lots (**Tableau 6.3**).

Cette catégorie englobe des espaces no man's lands résidentiels, plus particulièrement les cours urbaines comme elle englobe les espaces interstitiels enclavés entre bâtiments et voiries, des espaces résiduels issus de la superposition de la trame viaire avec celle du bâti.

Tableau 6.3: Superficies des espaces no man's lands grands.

Surface (ha)								
Lot N° 01	Lot N° 02	Lot N° 03	Lot N° 04	Lot N° 05	Lot N° 06	Lot N° 07	Lot N° 08	
0.97	0.67	0.98	0.63	0.66	0.94	0.93	0.5	
Lot N° 09	Lot N° 10	Lot N° 11	Lot N° 12	Lot N° 13	Lot N° 14	Lot N° 15	Lot N° 16	
0.71	0.59	0.53	0.93	0.62	0.59	0.8	0.65	
Lot N° 17	Lot N° 18	Lot N° 19	Lot N° 20	Lot N° 21	Lot N° 22	Lot N° 23	Lot N° 24	Lot N° 25
0.62	0.55	0.55	0.81	0.72	0.7	0.79	0.70	0.76

Traitement de l'auteur.

C. Espaces no man's lands moyens

Cette catégorie englobe des espaces no man's lands résidentiels, plus particulièrement les cours urbaines (**annexe E, figure E.2, p.261**) comme elle englobe les espaces interstitiels enclavés entre bâtiments et voiries, des espaces résiduels issus de la superposition de la trame viaire avec celle du bâti.

D. Les petits lots de terrains no man's lands

Il s'agit des espaces résidentiels qui se trouvent dans l'environnement immédiat des immeubles. Ces espaces se concentrent dans les différentes ZHUN de la ville (**annexe E, figure E.3, p.262**)

Une classification assez exhaustive est présentée dans un tableau récapitulatif. (**Annexe F, Tableau F.1, P263**)

6.2. Critères d'analyse

Quatre critères d'analyse ont été déterminés (**cf. Chapitre 4, p. 91**). Il est utile de mettre en exergue ces critères à travers notre cas d'étude. Pour mesurer l'importance de l'assiette foncière des espaces no man's land, nous nous référons à la classification présentée ci-dessus.

6.2.1. L'occupation spatiale et l'accessibilité

La notion d'accessibilité est définie de différentes manières, elle varie en fonction des idéologies des auteurs et leurs perspectives d'analyse. Mais d'une manière générale l'accessibilité d'un lieu se mesure selon la facilité d'atteindre un lieu (points d'accès ou moyens de transport). L'évaluation de l'accessibilité des espaces ne dépend pas seulement de la possibilité d'accéder aux espaces à travers les différents moyens de transport mais aussi et surtout de sa localisation par rapport aux boulevards et voies les plus importantes de la ville. Dans notre cas, mesurer l'accessibilité de ces espaces dépend de la distribution spatiale de l'espace, la facilité de son atteinte et surtout de sa localisation par rapport :

- Aux grandes voies qui permettent l'accès à toute la ville, (cas de la route nationale N°03 coté Est, et route nationale N° 20 côtés Ouest).
- Aux voies de desserte comme la rue Smain Bensaadallah qui mène vers le souk et traverse l'ancien noyau de la ville, cas aussi du boulevard des 1600 logements.
- Sa localisation dans le système de transport urbain de la ville, surtout celui en commun. Dans ce sens, la ville a connu l'installation d'une gare routière située à son entrée Sud et destinée au transport urbain et interurbain en plus de son ancienne station qui se situe au Nord. Le transport en commun de la ville assure son service à travers 16 arrêts de bus qui encadrent beaucoup plus la zone Sud de la ville.

6.2.2. Le facteur naturel : aspect morphologique des terrains

Les particularités physiques et les différentes caractéristiques naturelles des espaces no man's lands fixent en partie les perspectives de leurs développements et conditionnent leurs capacités d'évolution. Dans ce contexte, le site de la ville d'El khroub est presque uniforme, ses pentes varient de 5 à 20 %, que l'on peut classer en trois catégories :

- Les pentes les plus faibles ne dépassant pas 5% cernent la partie Nord-ouest de la ville
- Les lots à pentes moyennement accidentés de 5 à 10 %, sont répandus dans toute la ville.
- Les lots accidentés (en pente) qui enregistrent des pentes qui dépassent le 10%. Ces lots de terrain se concentrent dans les abords Est de la ville et une partie des ZHUN du sud (plus particulièrement les lots de la cité du 1er Novembre et la cité 1039 logements).

6.2.3. Les formes urbaines et leurs qualifications

L'espace no man's land est un phénomène multiple, il apparaît à chaque échelle urbaine. La définition de l'échelle de ces espaces contribue à définir leurs qualifications et à fixer en grande partie le rôle et la fonction que pourra jouer cet espace. La présentation de l'état de fait des espaces no man's lands et l'évaluation de ses qualités montrent que seule sa localisation par rapport aux bâtis et surtout leurs utilisations et les pratiques sociales qui les caractérisent vont définir leurs qualifications. Dans la majorité des cas se sont des espaces dénudés et selon leur situation, ils sont classés en 3 catégories(**figure 6.8**).

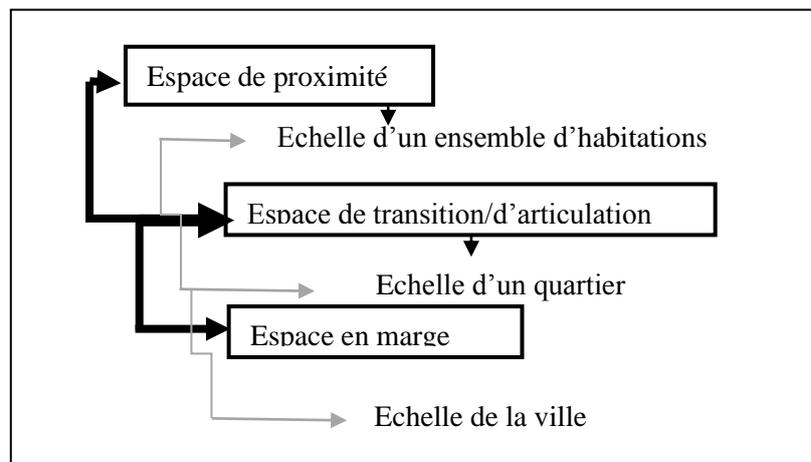


Figure 6.8: schéma donnant la catégorisation des espaces selon des échelles urbaines
(Traitement de l'auteur)

6.2.4. Localisation et vocation urbaine

D'un petit noyau villageois à une ville moyenne de plus de 100 000 habitants, c'est un grand bouleversement qu'a connu la ville d'El khroub en trois ou quatre décennies et qui a changé radicalement sa physionomie, et surtout sa structure spatiale, sociale et économique. La répartition de ses fonctions dans le tissu urbain influence directement l'usage et les pratiques de l'espace. De ce fait la ville d'El khroub est morcelée en trois zones, et selon la fonction régnante qui caractérise chaque zone, on distingue trois catégories d'espaces no man's land :

- Les espaces résidentiels (situés aux quartiers où les habitations prédominent).
- Les espaces qui se trouvent dans l'environnement immédiat des zones commerciales.
- Les espaces qui se trouvent à proximité de la zone industrielle ou celle d'activité.

6.2.5. La proximité des équipements structurants

Les infrastructures de base de chaque ville et ses équipements sous leurs différents aspects jouent un rôle primordial dans le processus de sa mutation, de son développement et surtout de son dynamisme. Ainsi leur présence influence l'identité de l'espace par leurs valeurs, et le rôle qu'ils jouent, ils personnalisent l'espace et imposent certaines pratiques et certains usages. Le centre historique d'El khroub est doté d'une série d'équipements, des bâtisses identitaires et des éléments fondateurs. Nous parlons surtout de :

- **La mairie** qui occupe aujourd'hui une position stratégique au cœur de toute la ville.
- **La gare** : un équipement identitaire qui a été construit pendant les premières années de la colonisation, qui contribue à valoriser la position d'El khroub comme carrefour d'échange.
- **Le souk**, lieu d'échanges national mais qui pose aujourd'hui une série de problèmes qui concernent notamment sa position (cœur de la ville) et la non adéquation de son activité qui nécessitent aujourd'hui une opération de délocalisation (opération programmée dans le PUD de 1983 mais qui reste toujours non appliquée).

Actuellement c'est en faveur de son nouveau statut (Daïra), qu'El khroub a bénéficié d'un effectif important d'équipements à caractère beaucoup plus administratifs et des services.

Au commencement les **équipements administratifs** les plus structurants sont répartis dans le noyau historique, la cité Ouchtati M'rah (450 logements) (daïra, SAA et la banque) et des équipements installés le long du boulevard du 1^{ier} novembre

- **Equipements d'enseignement** : un **institut de sciences vétérinaires**, un **centre de formation professionnelle** et une **université** qui sont installés dans les ZHUN du Sud, et un centre de formation professionnelle dans la cité Ouchtati M'rah (450 logements)
- **Equipements sanitaires** : la ville est dotée d'un **hôpital** de daïra, qui a un rayonnement supra – communal
- **Equipements sportifs et culturels** : seul le **stade** municipal d'El khroub et le **centre culturel** qui se situe dans les ZHUN du sud jouent aujourd'hui un rôle dans la ville d'El khroub marque un manque en ce genre d'infrastructures, notons qu'**une maison de culture** a été ouverte le 16 avril 2016.
- **Equipements de transport** : la nouvelle **gare routière** joue un rôle primordial dans la couronne sud de Constantine.

Un nouveau siège de daïra qu'a connu son ouverture le 16 avril 2016.

6.3. Typologie des espaces no man's lands selon leur fonctionnalité

6.3.1. Les espaces programmés

Les résidus dans notre cas⁴⁷ sont des espaces résultant de la réalisation des échangeurs et lors du croisement de plusieurs voies. Ce résidu est situé à l'est d'El Khroub, sa forme issue de l'importance du rayon de courbure et c'est le seul facteur qui détermine l'importance et la forme des résidus. **(Figure 6.9, et 6.10)**



Figure 6.9 : Illustration des résidus de l'autoroute 1
(Auteurs, 2016)



Figure 6.10: Illustration des résidus de l'autoroute 2
(Auteur, 2016).

6.3.2. Les espaces non programmés

Ce sont des espaces interstitiels qui se trouvent entre deux ou plusieurs ensembles d'habitations que ce soit collectif ou individuel. L'apparition de ce type d'espace est liée beaucoup plus à la façon de penser et de produire l'urbain en Algérie et qui se caractérise par son développement anarchique, élément qui a donné naissance à un espace fragmenté

⁴⁷Le Souk peut être inclus dans cette catégorie ; un terrain programmé comme un espace commercial.

et discontinu. Selon la superficie de ces espaces, nous pouvons distinguer des espaces étendus et autres de grandes superficies.

A. Les espaces étendus (catégorie 1)

Cette catégorie englobe : des terrains à pentes assez faibles, et ceux à fortes pentes, et d'autres occupant des espaces interstitiels séparant les différentes cités de la ville.

1. Les espaces étendus à pentes assez faibles

Des vastes espaces (des lots de terrains privés ou zones réservées aux équipements) caractérisés essentiellement par des pentes assez faibles (ne dépassant pas les 5%) et leur forme régulière. Ces espaces constituent des éléments marquants dans le paysage d'El khroub, ils se concentrent dans la partie Ouest. Ils sont alignés le long du chemin de fer et à l'intérieur des lotissements. Leur éloignement des importantes artères viaires d'El khroub pose la problématique de leur accessibilité. Ces espaces constituent la première catégorie de cette classe. (**Figure 6.11**).



Figure 6.11 : Espace no man's land étendu, catégorie 1 Situés dans les lotissements Ouest de la ville (Auteur, 2016)

2. Les espaces étendus de fortes pentes

Une deuxième catégorie des espaces étendus ce sont des zones de fortes pentes caractérisées par leur relief hétérogène. Elles s'étendent tout le long de l'autoroute. La topographie assez difficile de ces espaces (pentes de plus de 15%), constitue un des contraintes majeures de leur aménagement et cela en dépit de leur accessibilité relativement forte (**Figure 6.12**). Ces espaces présentent avec l'autoroute une rupture réelle entre El Khroub et sa nouvelle ville.



Figure 6.12 : Vaste espace au Nord de la ville (Auteur, 2016)

Par leur position, les espaces de la partie Sud de cette catégorie et qui se situent dans l'environnement immédiat des équipements structurants (hôpital, SNTV El khroub), présentent une qualité de plus en plus importante.

3. des espaces interstitiels séparant les différentes cités

Une autre catégorie est celle des espaces interstitiels séparant les différentes cités de la ville. Il s'agit d'immenses no man's lands de forte accessibilité situé au cœur de la ville et enclavé par des constructions à caractère résidentiel (habitat informel). Ces espaces séparent les ZHUN du Nord et la cité communale.

Ces terrains sont le plus souvent squattés par les habitants. Le cas de l'espace N°07 qui sépare la cité des 900 logements et la cité communale ; un vaste espace relativement accidenté qui donne une perspective agréable qui surplombe sur la partie nord de la ville, un espace utilisé aujourd'hui comme une décharge publique. **(Figure 6.13).**



Figure 6.13 : Espace no man's land étendus, catégorie 1(Auteur, 2016)

B. Les espaces de grande superficie (catégorie 2)

Les nouvelles zones d'habitats collectifs installées à El khroub constituent le plus souvent « *des enclaves sans lien organique ou fonctionnel avec leur contexte* » (Bouchemal, 2007), et cela apparaît clairement entre les ZHUN d'El khroub et le noyau historique, et entre

celle-ci et les différents lotissements de la ville. Les no man's lands apparaissent lors de chaque nouvelle installation, ce type d'espace se concentre dans la zone nord d'El Khroub. Le croisement des critères de classement précédemment cités nous amène à distinguer plusieurs sous catégories :

Ces espaces sont moyennement accessibles, leur géométrie peut être très complexe, et résiduaire ce qui rend l'opération de leur appropriation difficile, c'est le cas :

1. Des espaces plats mais moyennement accessibles situés à la frontière Ouest de la ville à la limite de chemin de fer. (**Figure 6.14**).
2. Des espaces moyennement accessibles situés à la périphérie du Souk, occupés temporairement, ils sont utilisés comme des lieux de stationnement.



Figure 6.14: Espace no man's land situé au nord du noyau historique d'El Khroub (Auteur, 2016)

3. Des espaces au sein des lotissements de l'Est, à l'écart de l'autoroute et à proximité de l'hôpital de la ville.
4. Des grandes superficies au Nord-Ouest de la ville, se trouvent au sein des lotissements. Une zone moyennement accessible et relativement plate. Ces espaces constituent en majorité des réserves d'équipements. (**Figure 6.15**).



Figure 6.15 : Espaces de grande superficie : lotissements Ouest de la ville

6.3.3. Les espaces résidentiels

A. Les Cours urbaines

Cette catégorie englobe tous les espaces entourés partiellement ou complètement par les bâtiments. Ils peuvent être dans certains cas des cours urbaines, une zone purement résidentielle, un espace partagé à usage divers.

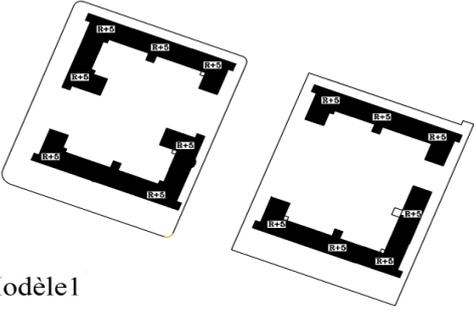
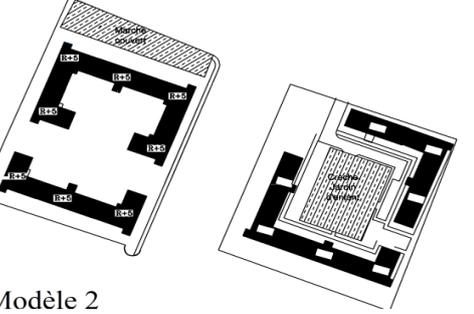
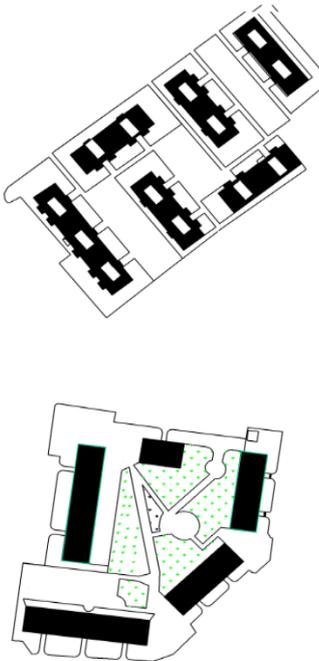
Caractéristiques dominantes de l'espace	Illustrations
<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de barre (R+5), implanté selon le modèle fermé qui structure l'espace, en définissant une cour centrale d'une forme géométrique régulière et des petits espaces latéraux <p>Dans le premier modèle les espaces sont nus, non équipés et dépourvus de tous les types d'aménagement</p> <p>Dans le deuxième modèle, il s'agit un espace non aménagé, comporte des équipements de proximité, un marché couvert dans la la première illustration et une crèche dans la deuxième</p>	 <p>Modèle 1</p>  <p>Modèle 2</p>
<p>Caractéristiques dominantes de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensemble de barre (R+4), implanté selon le modèle ouvert qui ne structure pas l'espace, en définissant des espaces flous • Espaces nus, non aménagés, leurs surfaces très restreintes n'autorisent pas l'implantation des équipements. • Espaces délimités en créant des petits espaces verts au coeur de l'ilot , et des chemins pour les piétons 	<p>Illustrations</p> 

Figure 6.16 : Formes des cours résidentielles définies par le type d'agencement des constructions (Traitement de l'auteur).

Dans ce cas c'est le type d'implantation du bâti qui détermine la forme géométrique et la morphologie de ce type d'espace. Le modèle d'implantation des constructions, dit fermé, donne toujours des cours résidentielles bien structurées et délimitées, ce modèle crée une certaine ceinture urbaine formée par une implantation proche des immeubles qui fait la liaison entre eux (**cf. chapitre 1, p.29**).

Par contre les autres modèles d'implantation (le modèle ouvert et parallèle) donnent lieu à des espaces centraux qui s'étendent sans limites, comme la montre (**la figure 6.16**).

Selon la superficie de cette catégorie, nous pouvons distinguer deux types de cours : des cours urbaines de grande superficie et celles de moyennes.

- **Cours urbaines de grande superficie**

Ces zones présentent les mêmes caractéristiques topographiques, des terrains relativement plats à l'exception de quelques cas où la pente présente un véritable risque pour les habitants surtout en bas âge. Selon les données qui concernent notamment la localisation et l'accessibilité de ces espaces, ils peuvent se diviser en deux sous catégories :

1. Des cours urbaines moyennement accessibles qui se situent soit dans la zone commerciale de la ville (ZHUN du Sud ; cité des 1600 et 1013 logements (**figure 6.17**) ou à proximité d'un équipement structurant (équipements administratifs de la même zone).
2. Cours urbaines inaccessibles situées dans des zones résidentielles (**figure 6.18**).



Figure 6.17 : Espace no man's lands (cour urbaine) au sein de la cité 1039 logements (lot N° 15) (Auteur, 2016)



Figure 6.18 : Espace no man's lands (cours urbaine) au sein de la cité des 1013logements (lot N° 17) (Auteur, 2016).

- **Cours urbaines moyennes**

Cette catégorie englobe les cours urbaines dans le même schéma des celles présentées précédemment. Le croisement des différents critères nous donne la classification suivante : Des cours urbaines sont inaccessibles et accidentées dans la majorité des cas, ils sont laissés à l'état brut (**figure 6.19**) où les chemins piétons sont dessinés aux grés des besoins des habitants (**figure 6.20**).



Figure 6.19 : Cité des 900 logements ; espace no man's land où s'entremêlent pratiques urbaines et autres rurales (Auteur, 2014)



Figure 6.20 : Terrain en pente, en état brut cité 1039 des logements (Auteur, 2014)

Enfin, nous constatons aussi, les cours urbaines qui sont plus au moins plates, inaccessibles. Ces cours sont délaissés et mal appropriés et dans des cas, ils ont connu des opérations restreintes d'aménagement (délimitation de l'espace, installation des jeux pour les enfants) (**figure 6.21**).



Figure 6.21 : Cité des 1600 logements ; Espace aménagé et structuré mais qui pose la problématique de son fonctionnement. (Auteur, 2014)

B. Les pieds d'immeubles

Ce sont des espaces purement résidentiels, ils se trouvent dans l'environnement immédiat des immeubles. **Les pieds d'immeuble** ou bien les **espaces attenants aux logis**, et c'est le terme le plus utilisé pour désigner les espaces de proximité qui se trouvent attachés directement aux immeubles.

Ces espaces sont dessinés en suivant la logique des voies, qui consiste à séparer les voies de circulation automobile et les logements, ils sont délimités par les habitations, les voies tertiaires et les voies d'accès, en donnant le plus souvent des surfaces très réduites. Par contre les espaces situés à l'arrière de l'immeuble (**figure 6.22**) s'étendent le long des immeubles (le long de 2 à 4 ou 5 barres) (**figure 6.23**).



Figure 6.22: Pied d'un immeuble, situé à l'arrière des habitations. Cité des 1600 logements (Auteur, 2014)

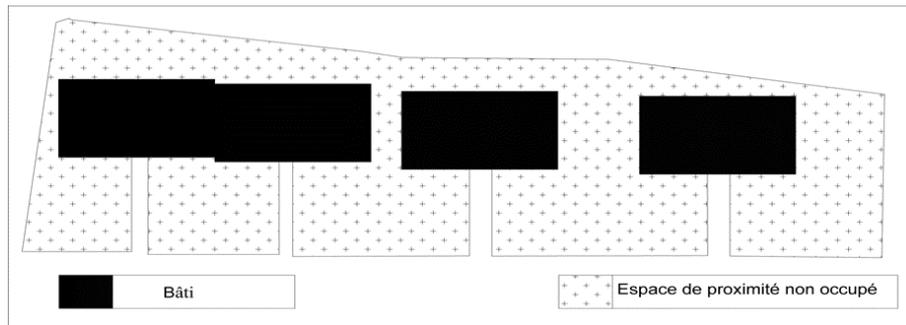


Figure 6.23 : Schéma illustrant la configuration spatiale des espaces de proximité non occupés
 Traitement de l'auteur

Cette catégorie englobe les espaces interstitiels enclavés entre bâtiments et voiries, des espaces résiduels issus de la superposition de la trame viaires avec celle du bâti, ces espaces ne possèdent pas une qualification précise. Ils se trouvent dans les abords des ensembles d'habitations, des équipements et dans la zone commerciale. (**Figure 6.24**). Un espace envahi par les herbes et utilisé comme un parking des véhicules lourds aux abords d'un établissement scolaire (**figure 6.25**).



Figure 6.24: Pied d'immeuble. Cité des 1200 logements. (Auteur, 2014)



Figure 6.25: Espace no man's land transformé à un lieu de stationnement illégal.

Le croisement des différents résultats précédemment cités nous a permis d'établir une classification assez exhaustive des espaces no man's lands en s'appuyant toujours sur le facteur du foncier comme un critère de base. (**Les figures 6.26, 6.27, 6.28 et 6.29**) illustrent les différents résultats de répartition et classement.

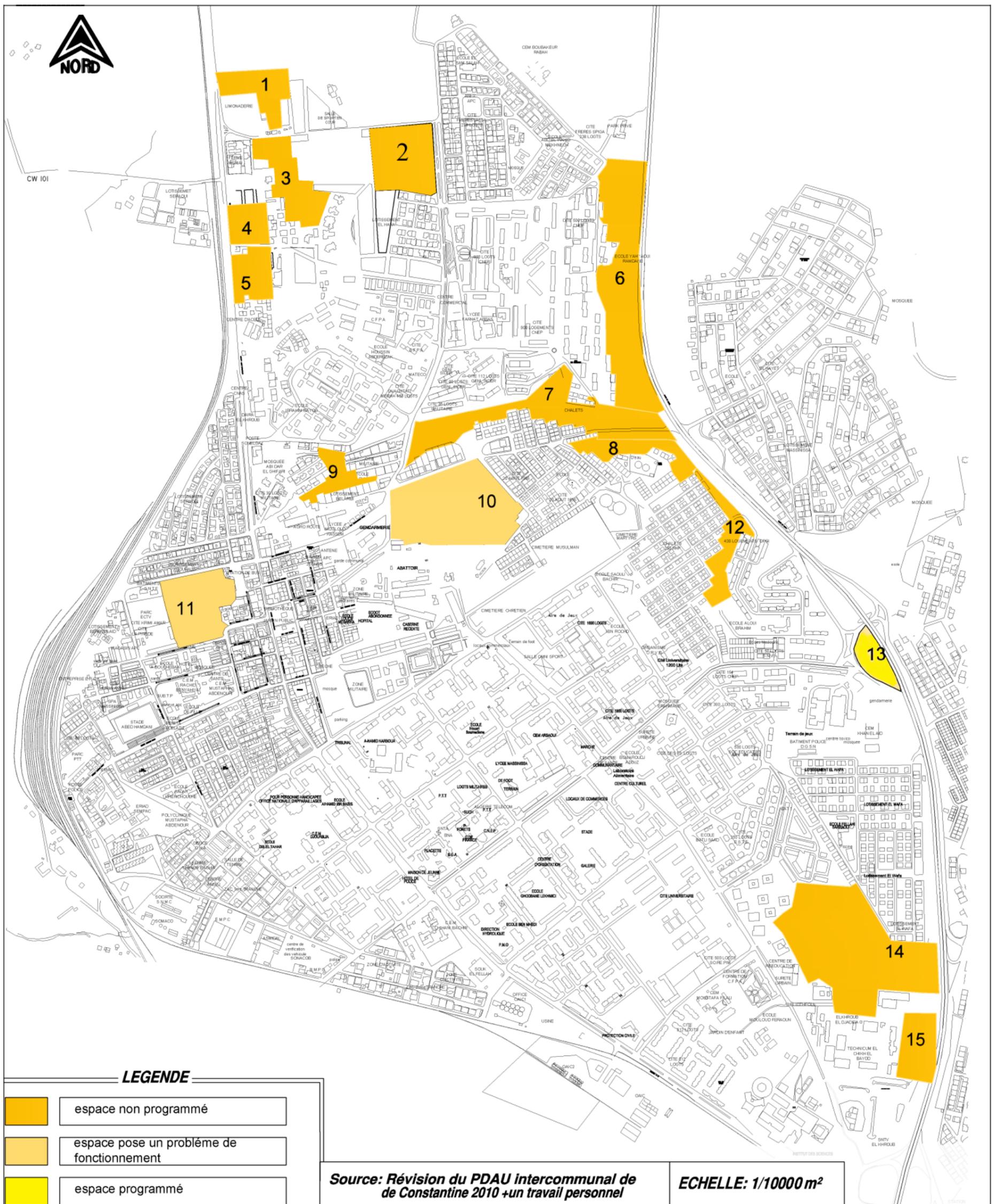


Figure 6.26 : Répartition et classification des espaces étendus

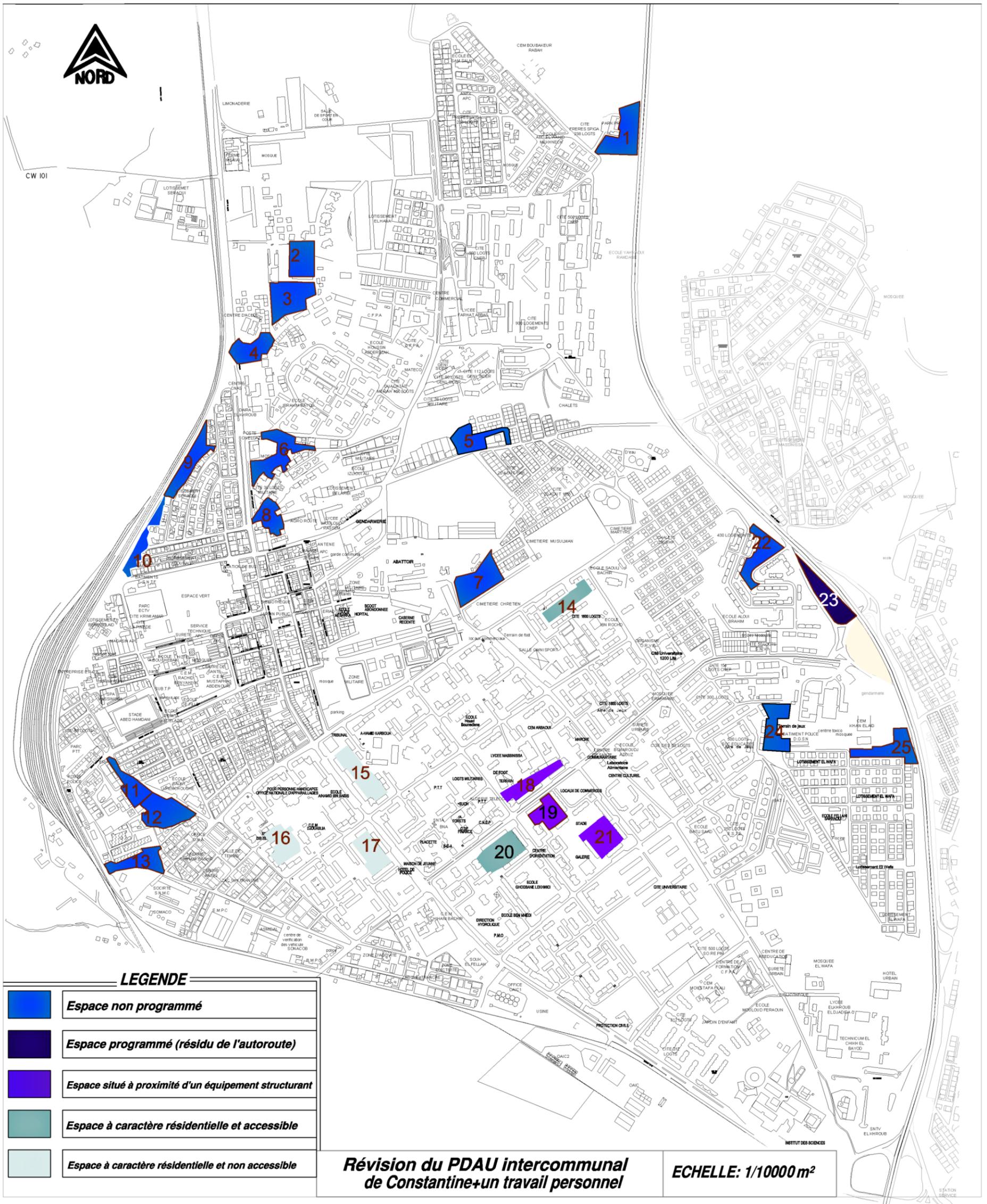


Figure 6.27 : Répartition et classification des espaces no man's lands grands

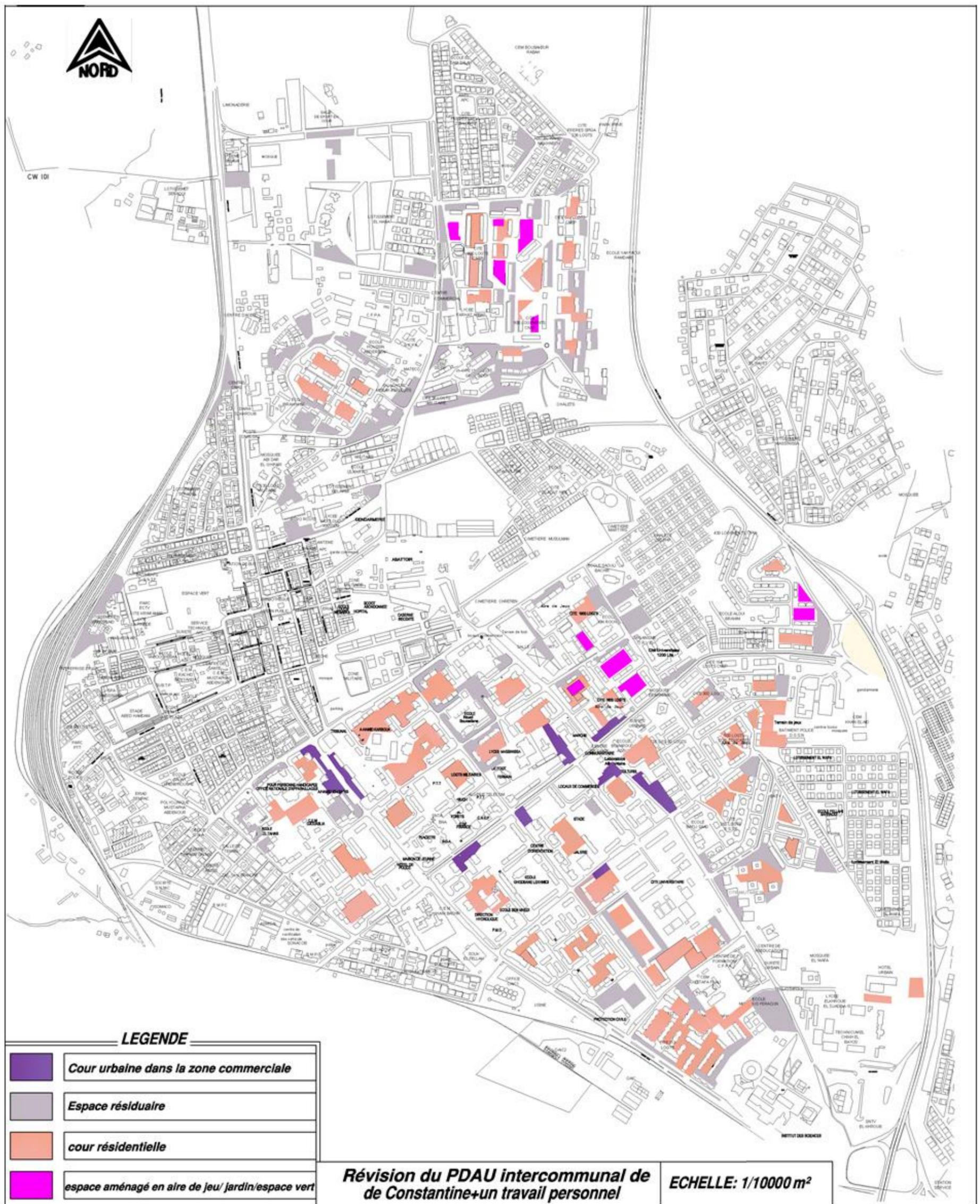


Figure 6.28 : Répartition et classification des espace no man’s lands moyens.

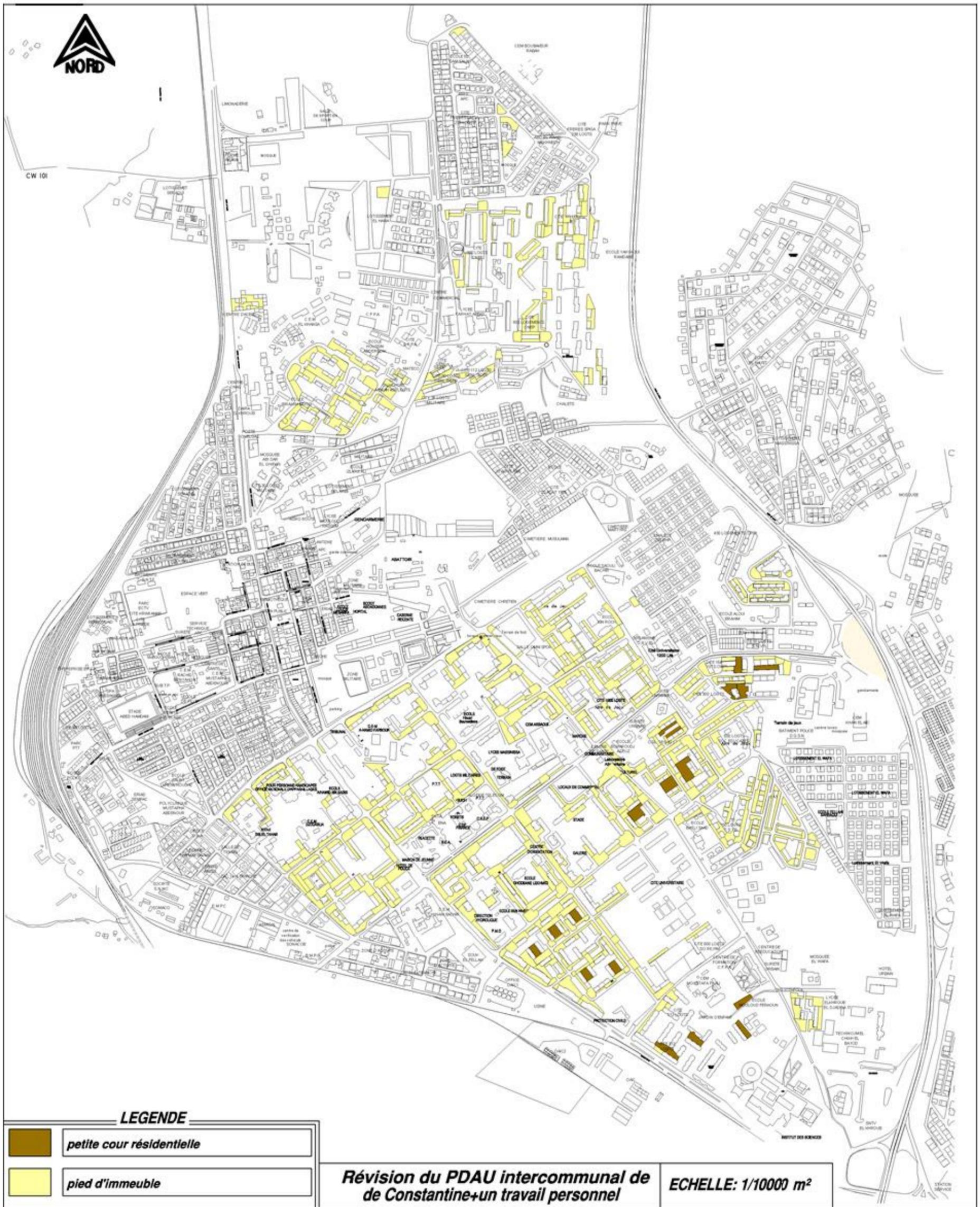


Figure 6.29 : Répartition et classification des petits lots no man's lands.

Conclusion

Plus de 33% de la superficie de la ville⁴⁸, l'équivalent de 171 ha sont des espaces no man's lands qui fragmentent El khroub, ils accusent des maux dont souffrent ses quartiers. Mais aussi les potentialités foncières qu'ils présentent leur rendent les terres d'avenir de toute la ville. L'étude de repérage et de classification présentée dans ce chapitre s'inscrit dans la logique de continuité avec celles présentées dans les chapitres précédents, elle tend à comprendre les potentialités offertes par ces espaces mais dans ce cas à travers leur typologie, pour cela ce travail a été organisé autour de trois axes ; une observation basée sur des visites de terrain, un travail de repérage graphique et enfin une classification qui s'appuie sur des critères déterminés. L'importance de l'assiette foncière reste le critère dominant, il retient l'opportunité des nos man's lands, nous les classions en 4 catégories.

La superposition des différents critères d'analyse basée sur la classification préliminaire et sur le critère de la fonctionnalité, a permis d'identifier 3 grandes catégories :

La première est celle des espaces programmés, des espaces issus de l'application de certaines techniques de construction, le cas des résidus de l'autoroute explique parfaitement ce cas de figure. Un autre type de la même catégorie sont des espaces qui posent des sérieux problèmes dans leur fonctionnement, une incohérence certaine entre leurs situations actuelles programmé dans notre cas en Souk et l'importance de leurs assiettes foncières.

La deuxième catégorie est celle des espace non programmés, situés dans les marges de la ville et en dehors du périmètre de ses ZHUN, des espaces étendus disséminés qui fragmentent la ville et constituent des ruptures dans son système urbain.

Les espaces résidentiels constituent la troisième catégorie des espaces no man's lands, ce type d'espace se concentrent dans les ZHUN de la ville, à l'intérieur de celle-ci ou bien dans ses abords. Les ZHUN seules concentrent plus de 68% de ces espaces no man's lands, l'équivalent de 119.56 ha, un des résultats qui confirment aussi les hypothèses posées un peu plus haut et sur lesquelles s'est fondée ce travail. Par leur situation et leurs caractéristiques, (petits lots de terrains situés dans les abords des immeubles) ils présentent des fortes qualités qui concernent directement la vie quotidienne, sociale et de convivialité de la population résidente et leur aménagement peut s'inscrire dans une logique globale de revitalisation et de mise en cohérence, mais aujourd'hui par leur état actuel, ils donnent aux quartiers le caractère d'un chantier à ciel ouvert.

⁴⁸ la superficie de la ville nouvelle Massinissa n'est pas prise en considération à cause de l'état en chantier de la majorité des projets de logements de la ville.

Chapitre VII : L'ESPACE NO MAN'S LAND ENTRE MODALITES D'APPROPRIATIONS ET BESOINS DES HABITANTS

Introduction

L'appropriation de l'espace représente l'acte fondamental qui traduit la relation que développe un groupe social avec l'espace. Par cet acte d'appropriation, l'homme tend dans beaucoup de cas à satisfaire ses besoins, à se différencier et marquer l'espace, un acte qui se commet légalement ou d'une manière illégale, à l'opposition de ce qui est longtemps appréhendé où cette notion d'appropriation est assimilée à celle de la propriété. L'état des espaces no man's lands, offre l'opportunité dans des cas aux habitants de se les approprier et de développer des pratiques et des formes d'usage variées générées par un besoin impératif, par une tradition sociale, référence culturelle ou pour une raison économique.

Ce chapitre se propose de sérier les dispositifs mis en place par les habitants en vue de s'approprier les no man's lands, une tentative de comprendre leurs besoins et aspirations. Bien que l'absence des limites et d'une définition précise de l'espace rend difficile la distinction entre les notions appropriation spatiale et détournement d'usage.

Une observation sur terrain a été effectuée pendant des périodes différentes. Un outil d'investigation qui reste insuffisant pour distinguer les différentes pratiques spatiales des habitants et comprendre leurs besoins. Dans ce cas, la communication directe avec les habitants apparaît nécessaire pour apporter des explications qui vont nous aider à interpréter les comportements des habitants. A cet effet, une enquête a été effectuée dans des ZHUN ciblées de la ville. Les cités sélectionnées se caractérisent par une concentration des espaces no man's lands, et une densité de la population élevée.

Ce chapitre fixe en premier lieu, l'identification des différentes formes d'utilisation de l'espace, sur la base d'une classification préliminaire en fonction de leur état de fait. Le travail s'appuie sur les résultats de l'étude typologique et les résultats de l'observation. Les résultats de la classification préliminaires des espaces no man's lands en fonction de leur utilisation, constitue le fil directeur pour décider des zones de l'enquête par l'entretien. En effet, une partie de ce chapitre est consacrée à la présentation des résultats et aux interprétations de l'enquête par entretien. Les objectifs visés sont de connaître l'utilisation réelle et l'importance de l'appropriation de l'espace no man's land. Aussi, nous cherchons à interpréter les différentes formes d'appropriation pour mettre en exergue les besoins et les aspirations des habitants. Le but est enfin, d'identifier les problèmes suscités par l'appropriation anarchique de ces espaces.

7.1. Résultats de l'observation : classification préliminaire des espaces no man's lands selon leur utilisation

L'observation effectuée est une tentative d'identification des différentes formes d'utilisation de l'espace no man's lands. Elle nous révèle le rapport entre les espaces no man's land et leurs utilisateurs.

En premier lieu, nous avons effectué des premières visites pour nous familiariser avec l'environnement. La seconde étape consiste à faire une description de l'espace (utilisation/utilisateurs). La structure de l'observation est préparée pour prendre des notes et remplir les cahiers de bord suivant les grilles d'analyse présentée dans la section méthodologique. (Cf. chapitre. IV). Ce travail concerne les espaces inscrits dans tout le périmètre urbain de la ville d'El Khroub (commune chef-lieu), sur une surface relativement étendue. Ce qui nous a amené à suivre un système de zonage pour faciliter la tâche via des cartes pour repérer les espaces no man's lands les plus dynamiques connaissant des formes d'appropriation particulières. Ainsi, nous avons suivi le même zonage effectué pour l'identification de l'état des lieux des espaces no man's lands.

- Zone du Nord (cités des 900 et 450 logements)
- Zone de l'Ouest (lotissements)
- Zone du centre plus particulièrement la cité communale
- Zone de l'Est (lotissement)
- Zone du Sud (cité des 1600, 1013 et 1039 logements)

Six critères d'évaluation ont été déterminés pour classer ces espaces :

- Les utilisateurs
- Les formes d'utilisation selon (l'âge et le sexe des utilisateurs. Et la localisation).
- Les périodes d'utilisation et de fréquentation.
- Les matériaux utilisés.
- L'influence de ses caractéristiques sur les modalités de son utilisation pour trouver les types d'intervention des habitants et des autorités concernées.

Le travail a été effectué durant tous les jours de la semaine et à des moments différents de la journée. Une fois les cahiers de bord et les cartes de repérages sont achevés, nous avons croisé les données pour déterminer celles qui se rapprochent pour élaborer une première classification des espaces no man's land selon leur utilisation. Ce qui nous a permis de les classer en en deux grandes catégories.

7.1.1. Espaces no man's lands dénudés : Première catégorie

La première catégorie englobe tous les espaces inoccupés et ignorés par la population, ils représentent la majorité des espace no man's lands de la ville. Des espaces de superficie importante qui restent à l'état brut, ils se situent aux abords des quartiers ou dans des cités qui revêtent l'aspect d'un chantier à ciel ouvert (**Figure 7.1**).

Ces espaces sont totalement nus ne comportant ni aménagement ni affectation précise. Des habitants révèlent leur gigantisme, cette notion nous envoi vers les critiques faites sur 'l'échelle inhumaine' des espaces no man's lands des grands ensembles et leur caractère non familier rendant leur appropriation difficile voire impossible dans beaucoup de cas.

Ces espaces no man's lands prennent la forme d'un terrain dénudé, sans limites visibles ni utilisations précise à cause de leur éloignement des zones habitées. Ces terrains sont totalement délaissés et négligés par les autorités et les habitants.



Figure 7.1:No man's land à la périphérie Est de la cité des 900 logts. (Auteur, 2014)

Ces espaces sont transformés en grande décharge publique (**figure 7.2**) (déchets ménagers) ou devenus des lieux de stockage des matériaux et des déchets de construction.

Cet état des lieux suscite aujourd'hui une véritable inquiétude chez les habitants qui commencent à s'interroger sur l'avenir de leur quartier, et sur les risques que présentent ces espaces. Une décharge publique au cœur des ensembles d'habitation, présente un risque de santé publique. Sa localisation engendre des nocivités multiples : des atteintes à la salubrité des quartiers et à la qualité du cadre de vie, sans oublier les gaz toxiques libérés dans le cas où les habitants ou les agents de l'APC incendient ces déchets. Ces espaces en dépit de cette situation critique, sont ignorés par les habitants et les autorités concernées.



Figure 7.2 : Espace no man's land devenu une décharge en plein air (l'entrée sud d'El khroub, cité des 900 logements) (Auteur, 2014)

7.1.2. Espaces squattés au gré des besoins des habitants

A l'intérieur des zones d'habitat, les espaces qui s'étalent dans des cas sur des surfaces relativement importantes. Leurs utilisations dépendent de leurs positions. Les espaces d'intérieur ne sont utilisés que pour la circulation piétonne, une tâche qui est devenue parfois très difficile à cause de la morphologie relativement accidentée du terrain (**Figure 7.3.**)



Figure 7.3 : Lot de terrain accidenté qui met en péril le fonctionnement des cités (Auteur, 2014)

Par contre les espaces de transition et qui se trouvent entre les ensembles d'habitations sont utilisés pour la circulation piétonne et motorisée, une tâche rendue très difficile voire impossible pendant les mois pluvieux, où ces espaces sont transformés en terrains détrempés (**Figure 7.5**). Dans des cas les espaces no man's lands sont envahis par des herbes et des plantes sauvages, des espaces non entretenus et qui se transforment dans des cas en terrain de pâturage. (**Figure 7.4**).



Figure 7.4 : Espace délaissé non entretenu. (Auteur, 2014)



Figure 7.5: Terrain détrempé qui rend difficile le déplacement des habitants (Auteur, 2014)

En dépit de leur état délaissé, ces espaces qui ne comportent pas d'aménagement spécifique, sont les terrains préférés pour certaines activités, ils connaissent dans des cas une concomitance de pratiques souvent contradictoires, ou de privatisation et c'est **cette catégorie** des espaces no man's land qui constitue le corps de la deuxième partie de ce chapitre.

7.2. Présentation de l'enquête

7.2.1. Echantillonnage et caractéristique de la population enquêtée

L'enquête concerne cinq cités situées dans la ZHUN de la ville d'El Khroub, elles sont classifiées selon leur vocation en deux zones, comme l'illustre (**tableau 7.1**).

Tableau 7.1: Caractéristiques des zones concernées par l'enquête socio spatiale

	Cités	Situation	Caractéristiques
Zone 1	900 logements 450 logements.	Nord de la ville	Totalement résidentielles, avec des activités de proximité
Zone 2	1600 logements 1013 logements 1039 logements	Sud de la ville	Animées et dynamiques par des activités commerciales et administratives et de service.

Traitement de l'auteur

La population de ces zones a été estimée selon les derniers recensements de 2008 à 9 465 hab. pour la première zone et 21 034 pour la deuxième. Selon Les documents de l’office nationale des statistiques ONS, le taux d’accroissement global moyen annuel de l’agglomération d’El khroub est de 2.81 dont 1.09 représente le solde migratoire. Notre aire d’étude⁴⁹ est relativement saturée⁵⁰ ce qui nous a mené à négliger le solde migratoire, ce qui fait que le taux d’accroissement naturel de l’agglomération est de 1.72% et avec ce taux la population estimative de ces cités peut atteindre en 2015 : 10 658 hab. pour la première zone et 23 684 pour la deuxième en suivant la formule d’estimation de la population⁵¹.

La population concernée par cette enquête est donc estimée à 34 342 hab. ce qui représente 72.15 % de la population totale des ZHUN d’El khroub (47 593) (**figure 7.6**).

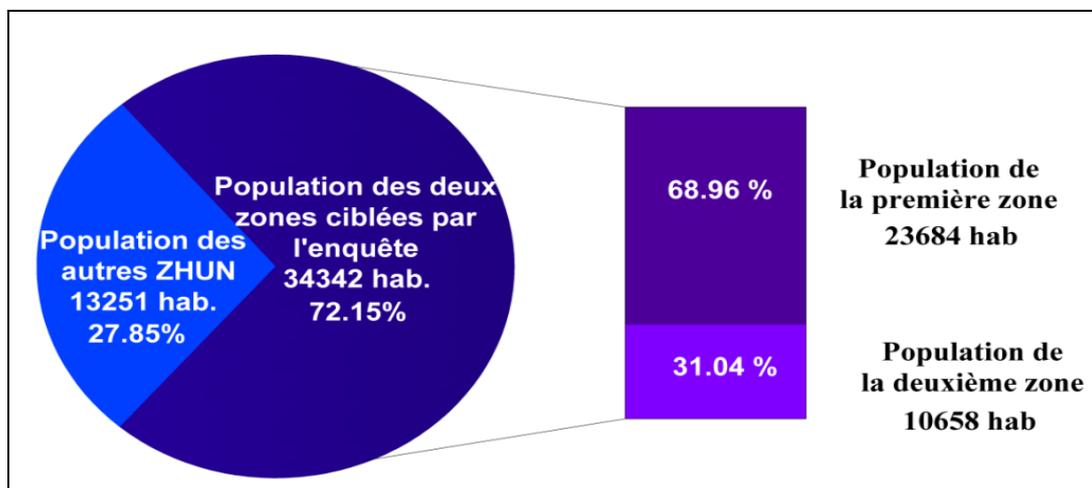


Figure 7.6 : Population des zones enquêtées

La population de ces ZHUN est estimée à 34 342 hab. (72.15% du nombre total de la population des ZHUN de la ville d’El Khroub). Cela nous amène à enquêter sur un échantillon de 342 personnes, ce qui correspond à un taux de couverture de 1%, (236 personnes de la première zone et 106 de la deuxième)

Selon la classification et la structure d’âge de la population d’El khroub, la population enquêtée serait comme indiqué au (**tableau 7.3**).

⁴⁹ La partie ouest de l’agglomération de la ville d’El khroub délimitée par la route nationale N°03 et le chemin de fer

⁵⁰ Nous parlons des ZHUN de la partie ouest de la ville d’El khroub, des zones relativement saturées où le mouvement migratoire s’est opéré au niveau des nouveaux ensembles d’habitation de la ville nouvelle Massinissa

⁵¹ Pop estimée = $p_0(1+\text{taux d'accroissement})^N$, p_0 : population d’origine, N différence d’année entre p_0 et la population estimée

Tableau 7.2 : Structure d'âge et du sexe de la ville d'El khroub

	Enfants/ Adolescents		Adultes		Vieux/vieilles		Total
Nbr individus	38383		42401		5318		86102
%	44.58		49.25		6.17		100
	Fémini n	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	
Nbr individus	19026	19357	21387	21014	2914	2404	
%	49.57	50.43	50.44	49.56	54.80	45.2	

Données de l'ONS 2008

L'application de ces données sur notre échantillon (**annexe G, tableau G.1, p.264**), nous a permis de définir les individus de chaque groupe (**figure 7.7**).

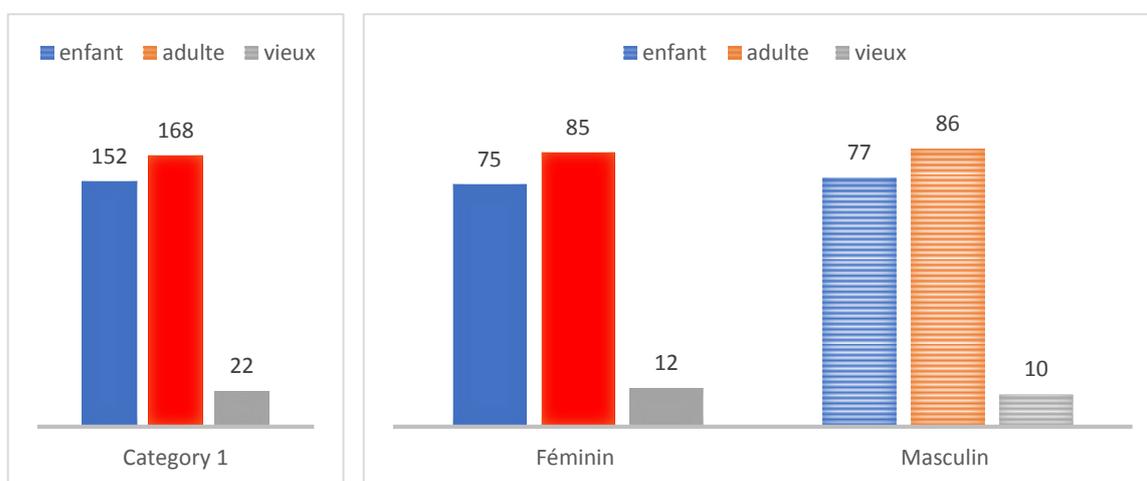


Figure 7.7 : Répartition de la population enquêtée selon l'âge et le genre
Traitement de l'auteur

7.2.2. Utilisateurs de l'espace no man's land

A. Profil socio-économique

Le premier axe de notre enquête s'intéresse à recueillir des informations personnelles sur les personnes enquêtées, des informations qui peuvent servir dans l'interprétation, l'explication de certains comportements et pratiques de l'espace, et surtout l'influence de certaines conditions sur la qualité et l'usage de l'espace.

Parmi ces informations, l'élément qui nous intéresse le plus est le niveau d'instruction de la population enquêtée (**annexe G, tableau G.2, p.264**), présenté dans (**figure 7.8**) :

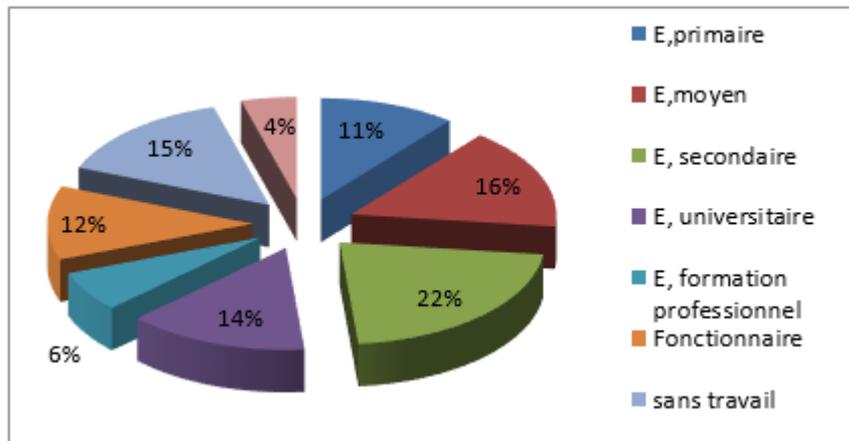


Figure 7.8 : Niveau d'instruction de la population enquêtée (Traitement de l'auteur)

Ces données montrent une nette dominance de la catégorie des étudiants et personnes scolarisées, avec un taux de scolarisation de 100% pour les enfants⁵² et les adolescents et plus de 46% pour les adultes qui sont répartis entre des universitaires, ceux qui suivent une formation professionnelle et des jeunes adultes de 19 ans ou plus qui continuent leurs études secondaires. Par contre les faibles pourcentages de fonctionnaires, gens retraités et même chômeurs montrent la faible présence de ces catégories dans les espaces de proximité de leurs logements.

B. Espace envahis par la population en bas âge et exclusion des femmes et des personnes âgées

L'utilisation de l'espace, varie en fonction de l'âge et le sexe des utilisateurs. Dans ce sens, notre enquête a ciblé les différentes classes d'âge de la population, comme nous l'avons évoqué précédemment, chaque classe/ personne tend à mettre en œuvre des pratiques et dans certains cas des stratégies pour s'adapter à son environnement et pour répondre à ses besoins et à ses aspirations. (**Les figures 7.9 et 7.10**) présentent les utilisateurs de l'espace no man's land (de proximité) à El khroub.

A ces deux critères (âge et sexe de la population), s'ajoute un autre critère qui conditionne l'utilisation de l'espace : sa nature et sa position par rapport aux habitations (pied d'immeuble et cour urbaine).

Commençant par **les pieds des immeubles** : en dépit de son état initialement délaissé, reste le lieu préféré des enfants, des adolescents et surtout des petites filles dont l'âge ne

⁵² L'âge de tous les enfants enquêtés est supérieur à 5 ans, à cause de la difficulté de communication avec les enfants à bas âge apparue dans les premiers tests ou ce qu'on appelle la pré-enquête, généralement ces enfants n'ont pas la capacité de bien s'exprimer où leurs accompagnateurs prennent le plus souvent la parole.

dépasse pas les 10 ans (96.33% des filles et 68.83% des garçons utilisent ce type d'espace), le même cas des personnes âgées (70% des vieux) qui utilisent les bordures de trottoir pour s'asseoir et les espaces sous fenêtres pour se réunir. Cette population exprime que l'utilisation de ces espaces est imposée vu l'absence d'une alternative au sein de leurs quartiers ainsi que l'obligation de rester près de chez soi. Dans la première zone, les espaces attenants aux logements sont fréquemment des espaces privilégiés aussi pour les hommes, non plus pour se réunir mais plutôt pour stationner leurs véhicules légalement ou d'une façon illégale, par contre, au niveau de la deuxième zone, ce sont les travaux de jardinage, d'embellissement et surtout de privatisation qui intéressent les habitants, surtout au sein de la cité des 450 logements, ce qui augmente et favorise dans ce cas l'utilisation de ces espaces par les femmes.

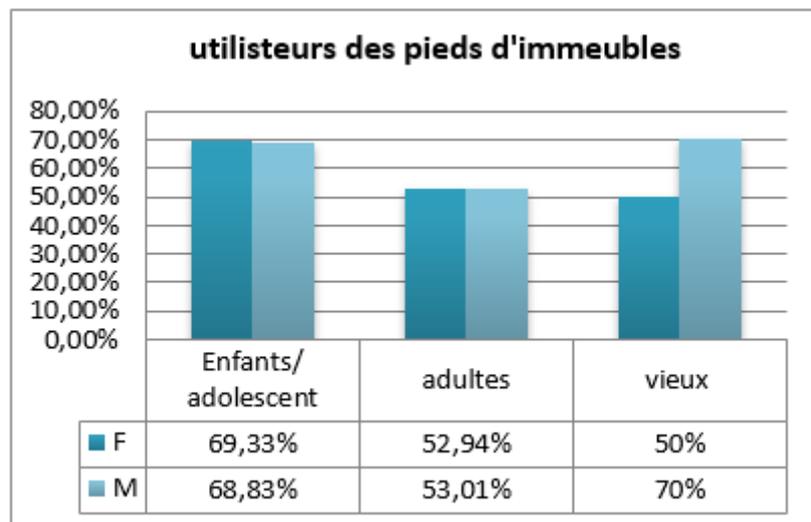


Figure 7.9 : Utilisateurs des pieds d'immeubles. Traitement de l'auteur

Pour les **cours urbaines**, le croisement des données de l'enquête ainsi que l'observation montrent que les taux relativement importants enregistrés dans les deux zones enquêtées ne correspondent pas dans tous les cas à la réalité du terrain (**figure 7.10**). En fait, ces espaces connaissent une superposition d'usages le plus souvent contradictoires, la circulation règne dans la majorité des cas et cela nous a amené à nous interroger sur les véritables usages des espaces no man's lands si nous considérons cette pratique comme un fait obligatoire et naturel et surtout une conséquence directe des tracés illogiques des voies tertiaires.

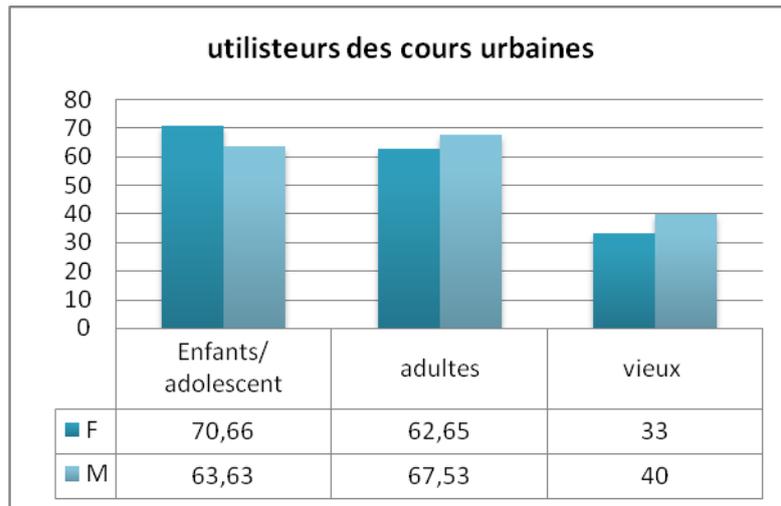


Figure 7.10 : Utilisateurs des cours urbaines (Traitement de l'auteur)

(La figure 7.11) montre la part de la circulation dans les différentes pratiques de l'espace de chaque catégorie, ce qui permet de dévoiler la vérité sur les véritables utilisations de l'espace no man's land. Selon ces données, certaines catégories utilisent les lieux initialement pour se déplacer, c'est le cas des femmes dont la circulation présente plus de 41% de leurs pratiques. Par contre les cours urbaines sont dominées initialement par les enfants (garçons) et les adolescents où la circulation dans leur cas présente 9%.

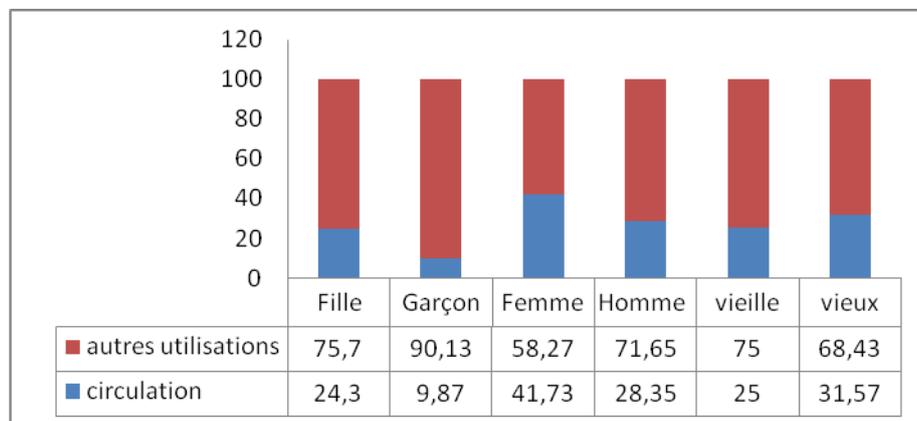


Figure 7.11: La part de la circulation dans les pratiques de l'espace no man's land

7.2.3. Pratiques de l'espace

L'observation effectuée ne permet pas de saisir les véritables pratiques de l'espace, elle est limitée dans le temps et dans l'espace. Pour cela les habitants ont été interrogés sur leurs véritables pratiques dans ces espaces (ceux jouxtant leurs immeubles et les cours urbaines de leurs quartiers)(annexe G, tableau G.3, p.264). Le traitement de ces données reflète

l'importance accordée à ces espaces et à leurs utilisations et pour mieux illustrer ces pratiques, (la figure 7.12) montre l'utilisation de l'espace selon l'âge et le genre des habitants

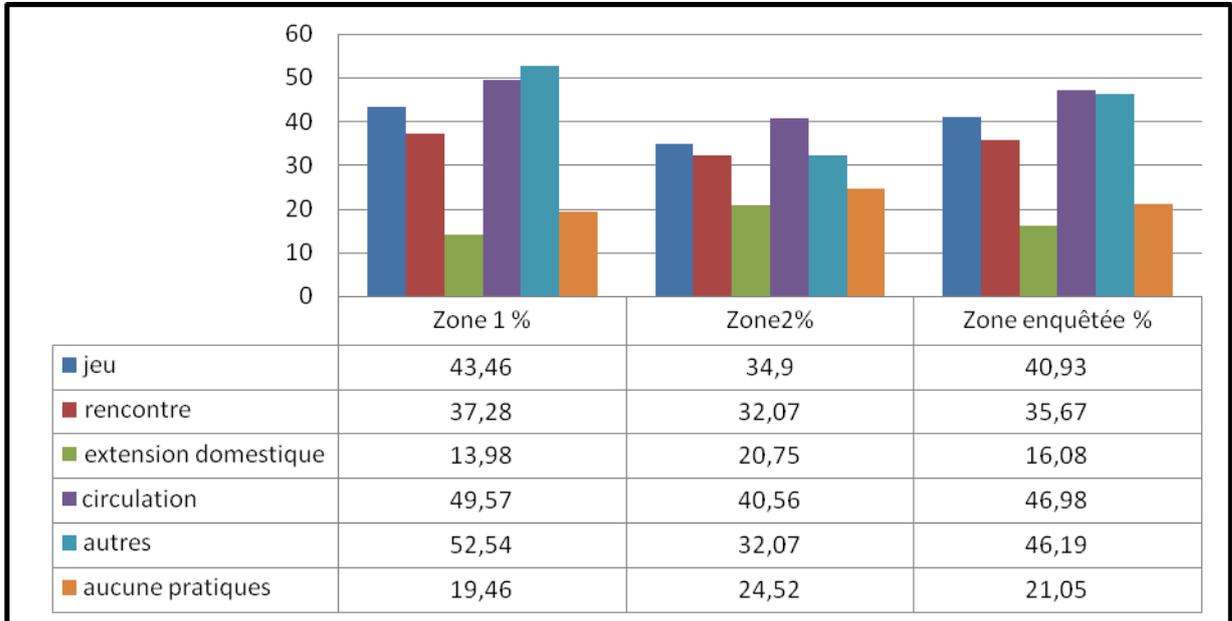


Figure 7.12 : Pratiques de l'espace no man's lands (espace de proximité) à El khroub

Selon la population enquêtée dans les deux zones, les espaces no man's lands sont utilisés par plus de 78% de la population enquêtée. Initialement cette population l'utilise comme un lieu de circulation, des espaces de passage plus au moins obligatoires vers les autres endroits, information qui a été confirmée par plus de 46% de la population enquêtée. Les autres utilisations varient d'une zone à l'autre et la conception de l'espace no man's land peut justifier en grande partie cette différenciation :

- Les pieds des immeubles de la deuxième zone s'étendent dans beaucoup de cas sur de grandes superficies, ce qui permet aux utilisateurs de diversifier leurs pratiques, d'un espace de jeu pour les enfants à une aire de stationnement, d'un petit espace planté à un jardin aménagé et privatisé par les habitants, et autres utilisations.

- Par contre au niveau de la première zone, pour les cités des 900 et 450 logements, l'implantation des logements a dégagé de petites surfaces, dans des cas la conception rend difficile voire impossible la différenciation entre pied et cour urbaine, ce qui empêche certains types d'utilisation.

En somme, les pieds des immeubles se sont les lieux préférés pour les jeux d'enfants et pour effectuer quelques pratiques domestiques (séchage des vêtements), alors que les cours

urbaines et à cause de leur superficie immense n'utilisées par les habitants que pour déplacer vers les autres endroits.

En somme le croisement entre le résultat de l'enquête et de l'observation nous a permis de tirer les conclusions suivantes :

A. Pied d'immeuble

- Lieu de privatisation et de convivialité

Les pieds des immeubles, ces petites superficies qui bordent les constructions, des espaces conçus pour protéger les habitants contre les nuisances sonores et les bruits des véhicules et surtout pour protéger l'intimité et la vie privée des habitants. Leur état brut pose la difficulté de se différencier aux autres espaces extérieurs.

En dépit de leur superficie assez restreintes, ces pieds sont fréquemment appropriés et squattés par les habitants de rez-de-chaussée surtout pour des raisons diverses

- Espace de rencontre et de jeu

Certaines catégories comme les adolescents et les jeunes adultes font dans des cas de ces espaces un lieu de rassemblement, de débats et de réunion aussi en utilisant les bordures des voies tertiaires, des trottoirs et les escaliers pour s'asseoir, en se regroupant dans beaucoup de cas dans les coins des constructions et les espaces un peu isolés. Pour eux, se sont des espaces de convivialité où ils partagent leurs histoires, leur opinion, des blagues des fois, des cigarettes et etc....

Les personnes âgées préfèrent les espaces latéraux qui bordent les bâtiments, et pour garantir le minimum de leur confort, ils transportent des objets d'usage courant, des cartons pour s'asseoir, des chaises, des tapis... des comportements qui apparaissent légitimes aux yeux de tous.

- Délimitation et travaux du jardinage

Par cet acte de privatisation, certaines personnes prennent des initiatives individuelles qui tendent à embellir et planter l'entrée de leurs immeubles en créant des petites surfaces vertes privatisées. Dans des autres cas, les habitants surtout de rez-de-chaussée délimitent les espaces attenants à leurs logements sans vraiment l'utiliser. Ils limitent tout simplement l'accès à ces espaces en utilisant des matériaux primaires tels que les branches d'arbres, des simples clôtures en fer ou en bois (**cf. chapitre V, p. 134-135-136**).

Le travail de terrain nous porte vers quelques espaces plantés, des zones où les habitants ont entrepris à leur propre initiative, des opérations plus ou moins restreintes de plantation d'arbres, des arbustes et de fleurs en aménageant des petits espaces verts entourés par des

clôtures en bois et des matériaux offerts dans certains cas par les services de l'assemblée populaire de la commune "APC". Et c'est le cas de la cité 450 logements, et surtout celle des 300 logements à l'Est de la cité des 1600 logements, où une opération menée par un retraité qui a pris l'initiative d'embellir sa cité (**figure 7.13**).



Figure 7.13 : Espace aménagé par les habitants de la cité des 300 logements (Auteur, 2014).

- **Extension des pratiques domestiques**

Par leur coutume et tradition, certaine famille algérienne trouve une difficulté de bien s'adapter dans les appartements modernes. Les études montrent que plus de 76% de la population installée à El khroub sont d'origine Constantinois, une population qui a vécu dans des maisons traditionnelles caractérisées par une organisation en total contradiction avec celle des ZHUN. Les pieds des immeubles, constituent pour certains habitants surtout des rez-de chaussée une alternative qui permet de répondre à leur besoin. Dans ce contexte, ce type d'espace est annexé à la sphère privée des logements, une nouvelle extension des pratiques surtout domestiques qui a été créé par le godronnage des superficies et la construction des clôtures en béton pour les isoler de l'ensemble des espaces extérieurs. Les femmes de ce fait, les utilisent pour le lavage et le séchage des vêtements et aussi pour certaines activités coutumières et occasionnelles et dans des autres cas se sont utilisés comme dépôt d'objets désuets.

Dans certains cas plus rares, les pieds des immeubles sont utilisés pour créer des garages ou des lieux de stationnement des véhicules, ou bien comme une extension pour les activités commerciales (**Figure 7.14**).



Figure 7.14 : Espace utilisé comme une extension commerciale et pour le stationnement des véhicules (Auteur, 2015)

B. Cour urbaine : concomitance des activités contradictoires

Les cours urbaines, des espaces bordés par un ensemble de constructions qui définissent dans beaucoup de cas leurs formes. La superficie de ces espaces atteint dans plusieurs cas le 10 000 m². En dépit de l'absence des aménagements appropriés, ce sont les terrains préférés pour un multiple d'activités et pratiques. Selon l'observation du terrain, les principales pratiques spatiales peuvent être résumées succinctement comme suit :

- Espace de jeu et des loisirs

Les espaces no man's lands et surtout de proximité, sont les lieux par excellence de jeu et de loisir. Une population importante surtout en bas âge dans ces zones et vu l'absence des espaces bien aménagés, exprime ses besoins et désirs par l'accaparement de tous types d'espaces pour ses jeux et ses expérimentations. La majorité des utilisateurs de ces espaces sont de cette catégorie (**Figure 7.15**).



Figure 7.15 : Enfants jouent dans la cour urbaine de leurs immeubles (Auteur, 2015)

- Lieu de stationnement non programmé

Les enfants et même les autres catégories surtout les personnes âgées pour répondre à leurs besoins, utilisent des objets primitifs, des pierres, des plaques du bois, des roues..., ces

pratiques sont exercées en plein air, et non seulement dans les espaces no man's lands mais aussi dans les rues, les trottoirs, les parkings, à l'intérieur de leurs immeubles...**(Figure 7.16)**..Dans beaucoup de cas, ces espaces laissés à l'état initial, sans aménagement ni entretien, des terrains accidentés devant les portes des immeubles, ou des terrains très basses qui s'englouti pendant les mois pluvieux, mettent en péril la sécurité des habitants et surtout de leur petit enfant.



Figure 7.16 : Espace no man's land envahi par des parkings illégaux, Cité des 1013 logements (Auteur, 2015)

A El khroub, les parkings aménagés apparaissent aujourd'hui insuffisants, pour cela, la majorité des espaces no man's lands sont squattés par des jeunes adultes qui créent des lieux de stationnement payants et dans des cas pour des raisons de sécurité les habitants préfèrent stationner leurs véhicules devant la porte de leur immeuble, la conception de ces cités favorise en grande partie ce phénomène, la logique des voies séparées de celle des bâtiments, oblige les habitants à pénétrer avec leur véhicule et à stationner dans les espaces no man's lands en envahissant les espaces résidentiels de proximité, les espaces verts, les trottoirs, les aires de jeu des enfants...Ce phénomène ne se réduit pas aux véhicules individuels mais parfois aussi il s'amplifie pour y ajouter les poids lourds, des camions, des bus, des autocars...

Ces espaces pourraient accueillir, selon les besoins des habitants, d'autres pratiques occasionnelles, d'usage tributaire des facteurs culturels, coutumiers, religieux et autres. Le non adaptation des logements dits modernes aux modes de vies des habitants, poussent les habitants à s'appropriier les espaces extérieurs dans plusieurs cas. Pendant la fête d'Aid El adha, ces espaces deviennent de grands abattoirs à ciel ouvert sans craindre les

conséquences néfastes de ces opérations. Pendant les fêtes du mariage, ces espaces peuvent devenir des lieux de réception des invités, de dîner, du gala et dance.

- **Appropriation anarchique**

L'installation illégale des kiosques commerciaux dans les espaces no man's land, est une des -plus rares pratique à El khroub (**figure 7.17**).



Figure 7.17 : Kiosque à usage commercial installé dans un espace no man's. Cité des 900 logements (Auteur, 2015)

7.3. L'appropriation de l'espace no man's land entre besoins et aspirations des habitants

7.3.1. Rapport entre l'état des espaces no man's land et le sentiment d'insatisfaction des habitants

L'objectif de cette étude est d'évaluer l'influence de l'état et la qualité des espaces no man's land sur le degré de satisfaction des habitants. Trois étapes primordiales ont été suivi pour aborder cette question⁵³ :

- 1- Evaluation de la perception générale et le degré de satisfaction des habitants dans leur cité sans citer les raisons de leurs sentiments. Comme montre (**la figure 7.18**).
- 2- Comprendre les raisons de leur sentiment surtout d'insatisfaction : il s'agit de s'interroger sur les différentes raisons qui peuvent expliquer leurs points de vue, et **d'identifier le lien entre la qualité des espaces no man's lands et le niveau de satisfaction des habitants vis-à-vis de leur cité**. Dans ce contexte trois critères d'évaluation ont été identifiés :

⁵³ Les résultats mis en place par le pré questionnaire montrent que les questions directes orientent d'une manière notables les réponses des gens questionnés ce qui nous oblige de poser la question indirectement et proposer trois réponses pour savoir le rapport entre la qualité des espaces no man's land et leur sentiment d'insatisfaction.

- La présence des équipements.
 - La sécurité des lieux,
 - La qualité des aménagements extérieurs , des espaces no man's lands.
- 3- Evaluer directement le sentiment de satisfaction des habitants vis-à-vis des espaces no man's land.

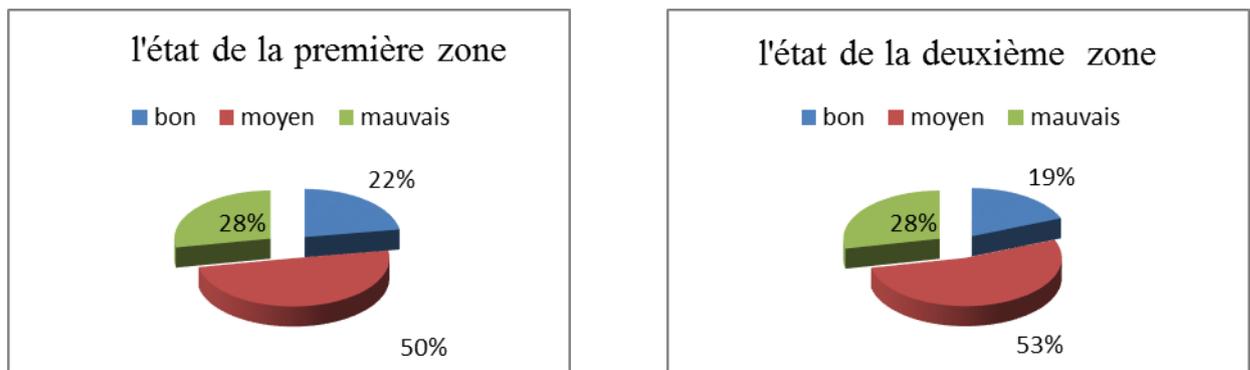


Figure 7.18 : Perception des zones enquêtées

La satisfaction à l'égard de l'état général des cités est globalement similaire dans les deux zones enquêtées, et cela en dépit de différence notable entre leurs vocations : plus de 50% des personnes interrogées se déclarent moyennement satisfaites de l'état de leurs cités. Dans la deuxième zone et lors des entretiens effectués, beaucoup de personnes déclarent que leurs cités connaissent depuis ces dernières années une amélioration certaine mais qui reste toujours insuffisante pour répondre à leur besoin. En effet, les résultats sont presque identiques dans les deux zones à l'exception du premier indicateur : plus de 19% de la population de la première zone justifient leur insatisfaction par le manque et l'absence dans des cas d'équipements et des services, contre 5% dans la deuxième zone (des résidents de la cité 1013 logements, une cité moins équipée par rapport à celle des 1600 et 1039 logements). En somme, la majorité des gens et surtout les adolescents et les hommes adultes soit plus de 37% des habitants de la première zone et plus de 26% de la deuxième zone justifient leur sentiment **par l'insuffisance des aménagements extérieurs et à la qualité des espaces no man's land. (Figure 7.19).**

En contrepartie, plus de 38% des filles et adolescentes enquêtées et plus de 31% des femmes aussi, rapportent ce sentiment en premier lieu à l'insécurité qui règne toujours dans les espaces no man's lands qui bordent leurs immeubles.

Il faut signaler aussi que l'insatisfaction de l'habitant vis-vis de son environnement immédiat s'explique dans beaucoup de cas par l'insalubrité, les problèmes de voisinage, la détérioration et la dégradation des constructions et de leurs espaces de proximité.

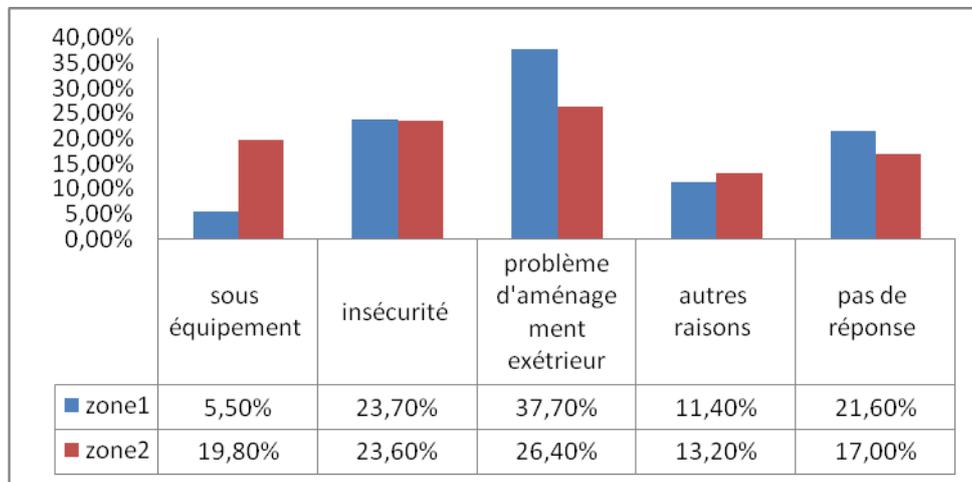


Figure 7.19 : Justification des insatisfactions des habitants de l'état de leur cité.
Traitement de l'auteur

Comme une troisième étape, nous avons posé une question directe pour comprendre essentiellement l'impact de la qualité des espaces no man's lands sur le degré d'insatisfaction de leur espace de proximité surtout (espace no man's land) (**Figure 7.20**).

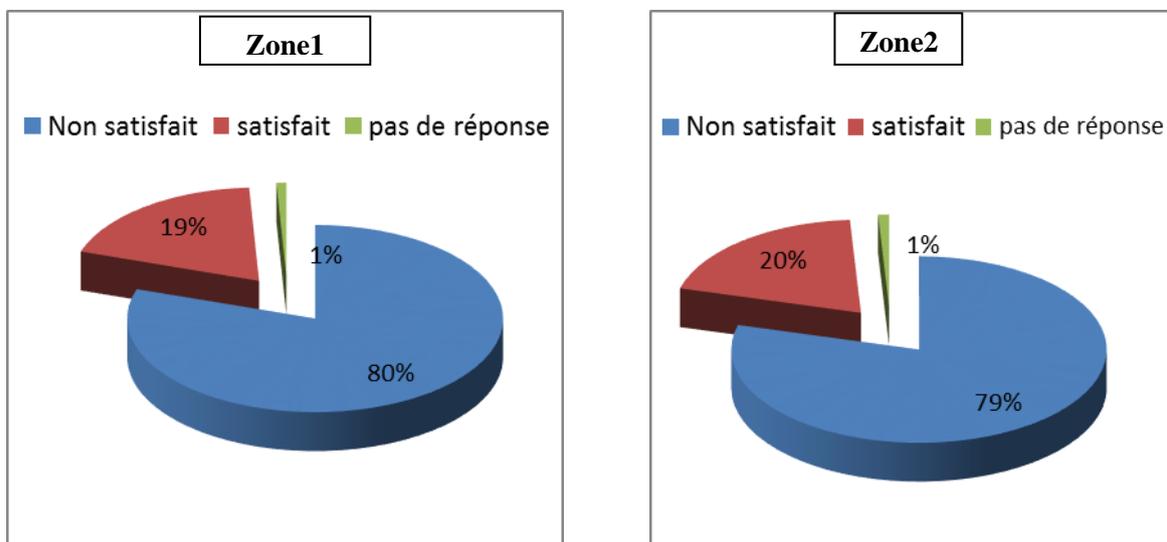


Figure 7.20 : Degré de satisfaction de l'état des espaces extérieurs
(Traitement de l'auteur)

Attirer l'attention à cette problématique et orienter les gens questionnés vers ces espaces a changé d'une manière notable les réponses. Dans ce cas, le degré d'insatisfaction est très important par rapport aux premiers résultats, plus de 80% de la première zone contre 79%

de la deuxième zone ont attesté leur sentiment d'insatisfaction. Un taux illustre parfaitement que ces espaces ne répondent pas à leurs besoins ni aspirations

7.3.2. Besoins et aspirations des habitants

L'observation et l'interprétation de certains comportements nous a permis de comprendre directement les besoins des habitants et se sont les besoins nécessaires et primordiales pour assurer le bon fonctionnement de la vie quotidienne des habitants.

Pour bien comprendre ces besoins et vue l'absence et le manque de plusieurs types d'aménagement extérieur et surtout d'équipement, nous avons voulu comprendre qu'elle est le caractère d'espace le plus demandé par les habitants comme montre (la figure 7.21). L'ouverture de l'espace reste la demande fondamentale dans les zones enquêtées avec des taux importants, ce qui met l'accent sur le manque flagrant et les besoins incessants des habitants de ce type d'espace.

Ils voient que l'espace ouvert est le support qui va permettre de développer plusieurs activités et leur offrir une réponse à leurs demandes de loisirs, de récréation, d'agrément et surtout de renforcer la présence de la verdure au sein de leurs cités. Les résultats présentés ci-dessous sont relativement cohérents dans les deux zones avec des taux un peu plus importants dans la première zone qu'a connu un nombre limité de projets et de petites opérations d'améliorations urbaines par rapport à la deuxième.

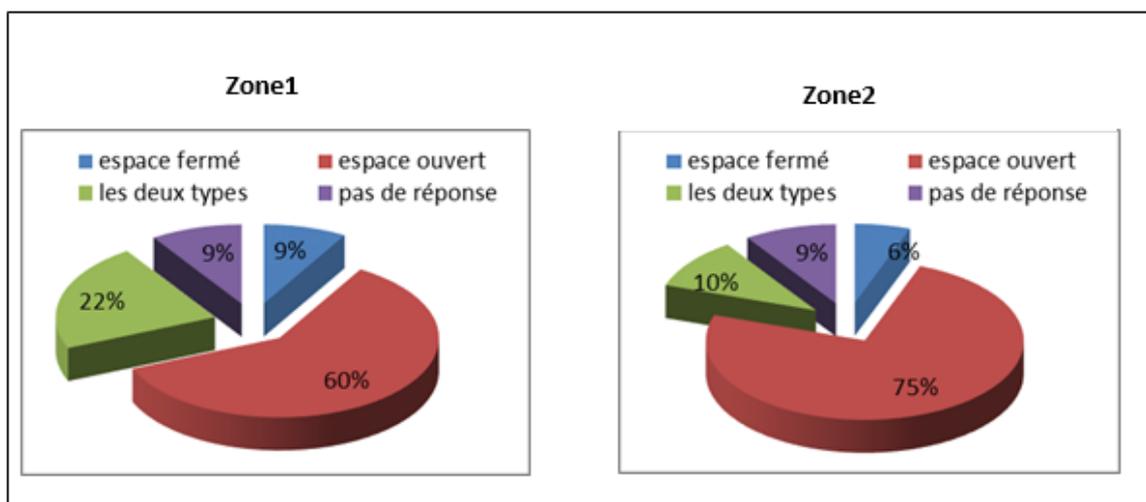


Figure 7.21 : Besoins des habitants (caractère de l'espace demandé) Traitement de l'auteur

La population enquêtée exprime dans beaucoup de cas une demande de plus en plus pressante d'espaces verts et surtout de loisirs pour les enfants (Figure 7.22), une des aspirations de la majorité des mères et pères enquêtés. Ils déplorent l'état de leurs espaces

extérieurs et confirment qu'ils n'offrent pas à leurs enfants l'environnement et l'ambiance rassurante pour se sentir à l'aise, pour explorer, s'amuser, expérimenter et apprendre par le jeu. Même si les réponses sont légitimes et illustre l'état catastrophique des espaces no mans lands, elles apparaissent d'une manière globale superficielles et sans une réflexion approfondie. L'incapacité des habitants à tisser des relations saines avec leur espaces durant plus de 40 ans d'occupation, et de trouver jusqu'à aujourd'hui le rapport adéquat entre eux et un espace assez riche qui pourra bouleverser toute cette réalité.

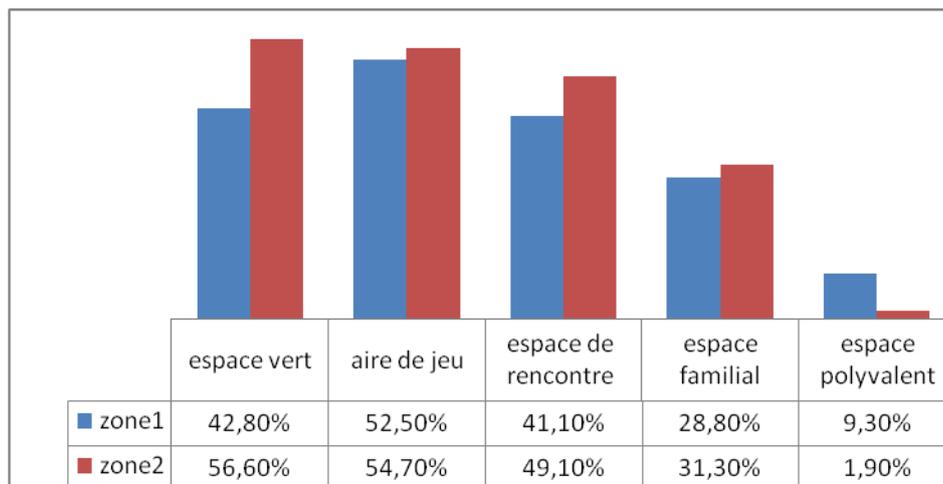


Figure 7.22 : Typologie des espaces demandés par les habitants des zones enquêtées. (Traitement de l'auteur).

7.3.3. L'appropriation de l'espace

A. Une forme d'intelligence sociale

Les nouveaux appartements offerts dans les nouvelles zones d'habitat urbain nouvelles ont donné l'accès à une population modeste et sinistrée aux nouveaux logements modernes, à un confort et à une intimité notable. Ces ZHUN ont constitué durant les années 70 et 80 une solution pragmatique et rapide aux problèmes de logements qu'a connus le pays. La production de l'espace durant cette période est déterminée essentiellement par les données économiques, ainsi le modèle des grands ensembles et celui des ZHUN reflète une nouvelle idée de confort et de modernité qui n'a jamais été en adéquation avec le mode de vie de la population Algérienne. Le rapport et l'adéquation entre le modèle culturel de la population et les valeurs socioculturelles de cadre bâti n'a jamais été une priorité aussi pour les décideurs et les concepteurs Algériens. Cette conjoncture justifie en grande partie la « discordance entre le logement...en tant que cadre bâti planifié et les habitants qui l'occupe » (Tebib El -H., 2008).

La majorité de la population installée à El khroub est d'origine constantinoise, une population a vécu dans la vieille ville (dans des maisons traditionnelles), un espace résidentiel qui présente une logique particulière (introverti) et un ordre social bien déterminé en adéquation avec les besoins, les aspirations, les préoccupations quotidiennes des habitants alors que le modèle des ZHUN rompt totalement avec leur mode d'occupation habituel, il véhicule un mode de vie et un modèle culturel étrangère (occidental).

Au niveau d'El khroub, les mécanismes d'appropriation de l'espace se mettent en place pour adapter le cadre de vie aux manières de vivre. Les habitants de la ville interviennent le plus souvent non seulement sur la structure interne des logements mais les transformations s'établissent également sur l'ensemble des espaces extérieurs. En effet certains espaces surtout de proximité sont investis, réappropriés et privatisés régulièrement par les habitants, des pratiques comme nous avons montré loin d'apparaître comme bricolage mais comme une nécessité et un moyen par lequel ils s'intègrent dans leur environnement.

Ce sont les espaces limitrophes (pieds d'immeubles et les cours urbaines) qui représentent les terrains privilégiés des habitants, des espaces où ils sentent chez eux. Ils leur donnent l'opportunité de s'adapter et de répondre à leurs besoins et aspirations. Exactement pour cette raison, la majorité des espaces sous fenêtres sont considérés comme un espace appartient au logement de rez-de-chaussée, un prolongement de l'espace habité où les femmes peuvent faire certains types de tâches ménagère, et permettent à leurs enfants de jouer près de chez eux.

En effet, il apparaît pertinent de connaître les véritables raisons qui justifient cet acte de privatisation :

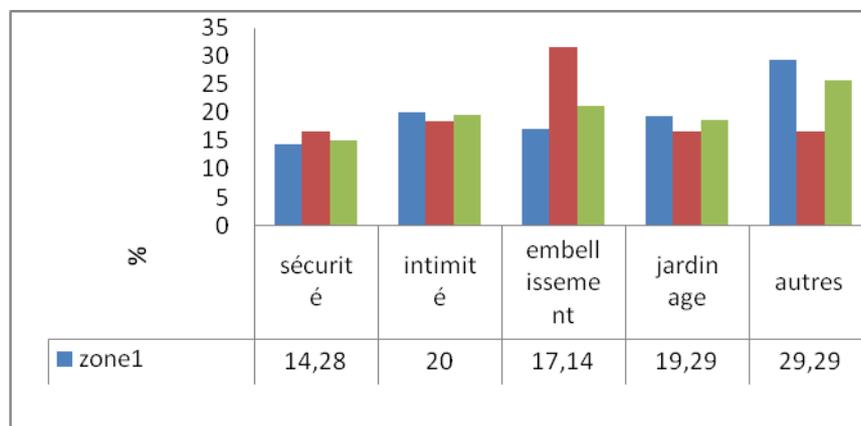


Figure 7.23 : Raisons de la privatisation des espaces no man's lands (pieds des immeubles)
Traitement e l'auteur

(La figure 7.23) présente les différentes raisons pour lesquelles les habitants ont justifié l'appropriation des pieds de leurs immeubles. Signalons que plus de 40% dans la première zone et 49% dans la seconde n'ont pas répondu à la question qui concerne la privatisation. Les habitants des étages supérieurs n'ont pas été concernés par cette question.

Par cet acte de privatisation qui s'oppose dans tous les cas aux différentes normes et règles qui gèrent le domaine public, certains habitants ont leurs façons pour bien s'adapter et s'intégrer dans leur environnement, en utilisant les pieds de leurs immeubles, un support à une série d'activités. Selon les données de l'enquête, 54.1% des enquêtés voient dans cet acte de privatisation un droit légitime, à leurs yeux ce n'est qu'un espace délaissé, sans affectation précise, conçu initialement pour répondre à leurs besoins.

Plus de 20% des enquêtés voient que ce type d'espace est une véritable opportunité pour embellir leur immeuble, alors que 14.95% et 19.59 voient que par cet acte les habitants de rez-de-chaussée peuvent assurer leur sécurité et protéger leur intimité. Dans le même sens plus de 43% des enquêtés voient que les habitants de rez-de-chaussée n'ont pas le droit de privatiser les pieds de leurs fenêtres, selon eux c'est un espace à usage initialement collectif un espace destiné pour accueillir tous les habitants de l'immeuble.

B. Une source d'insécurité et d'exclusion sociale

La concomitance de plusieurs activités peut engendrer des comportements conflictuels. Les espaces attenants aux logements par exemple sont les lieux préférés pour le jeu des petits enfants, mais aussi pour le stationnement des véhicules, sans une identification ou séparation réelle entre les deux espaces, d'ailleurs les voitures surplombent dans plusieurs cas sur les trottoirs. Les espaces destinés pour le stationnement dans ces cités ne correspondent pas aux nombres des véhicules des habitants. Certains habitants et surtout les parents, mettent en cause le stationnement des véhicules au sein de leurs espaces de proximité et devant les portes de leurs immeubles, à leurs yeux, ces espaces par leur nature, devraient être les espaces les plus sécurisés pour leurs enfants.

Le regroupement et la transformation anarchique de certains espaces de proximité à des lieux de rencontre comme nous avons montré, a favorisé le développement des réseaux d'échange entre les différentes catégories. Certains comportements dans ce cas juvéniles rejettent certaines règles sociales et engendrent une forme d'insécurité. La présence de cette catégorie est souvent le synonyme d'un éventuel risque d'agressions, verbales ou

physiques, surtout contre les femmes et les filles et ces comportements caractérisent certains quartiers de la ville.

L'absence des limites bien identifiées a accentué ce problème d'insécurité, l'espace privé des habitants celui de l'intérieur des immeubles ou qui se trouve dans les abords des logements est ouvert au public. Un espace transformé souvent à des lieux de regroupement surtout des jeunes ce qui constitue une source de conflit et de problèmes sociaux.

Le regroupement des jeunes dans les espaces de proximité met en cause l'adéquation entre les besoins juvéniles et l'offre institutionnelle, en prenant compte que cette catégorie n'a pas besoin d'être enfermée et gardée, sauf pour certaines pratiques précises. La forte présence de la catégorie juvénile dans les espaces de proximité pose un véritable problème essentiellement pour les filles et les femmes.

Selon les résultats de l'enquête, la présence des femmes dans les espaces extérieurs de leurs logements (espace no mans land) reste très faible par rapport aux autres catégories. Face à une défaillance assez alarmante en termes d'aménagements, d'équipements et de services adéquats pour accueillir cette catégorie, les femmes sont exclues totalement ou entièrement de la majorité des activités qui se déroulent à l'extérieur de leurs maisons, concrétisant l'image longtemps véhiculée dans notre société, où l'espace de l'intérieur dévolu aux femmes et l'extérieur considéré comme la sphère principale des hommes.

En dépit de cette réalité ancrée, nous assistons aujourd'hui, à un mouvement assez important de déploiement des femmes dans la ville, même si ce droit n'est pas acquis par toutes les femmes. Et pour répondre à leurs besoins et demandes sociales, certaines trouvent aujourd'hui des nouveaux endroits plus au moins fermés et sécurisés ; La mosquée, par son rôle structurant dans les villes algérienne, est parmi les plus importants lieux publics envahis par cette catégorie, une structure de culte qui jouent depuis longtemps le rôle d'un équipement socioculturel, un espace de sociabilité qui a contribué aujourd'hui à l'alphabétisation des femmes et des petits enfants et le lieu qui a donné dans beaucoup de cas l'occasion à certaines femmes de sortir par elles-mêmes de l'espace domestique. Certains lieux de restauration surtout, de détente comme les cybercafés, de sport et surtout de commerce, le cas des marchés et des souks par excellence, séduisent de plus en plus les femmes en Algérie et constituent dans beaucoup de cas une alternative face au manque d'espaces adéquats.

El khroub n'a pas échappé à ce phénomène qui a commencé à prendre une grande ampleur ces dernières décennies. Les femmes de la ville ont investi largement les lieux du commerce, de restauration, surtout le marché, le boulevard commercial de la cité 1600

logements et le souk hebdomadaire, ces lieux devenus dans beaucoup de cas des espaces de divertissement et de promenade pour la majorité des femmes et surtout les plus jeunes d'entre elles. Quant à la présence des femmes dans les espaces plus au moins ouverts, le cas des jardins, des espaces verts reste trop faible, en raison d'une part de la rareté de ce type d'espace au niveau de toute la ville, et le non capacité des espaces existants pour accueillir cette catégorie. La seule exception se trouve au niveau de la nouvelle place publique Bouchouk, qui se situe à l'angle de la route nationale et du boulevard des 1600 logements, une place qui accueille les habitants et surtout les femmes de trois cités (1039, 1013 et 1600 logements). Cette place s'est appropriée surtout les soirs des mois chauds par des visiteurs de tout âge avec une nette dominance des femmes et des petites filles.

Lors des discussions tenues à ce sujet auprès des femmes qui fréquentent cette place, nous en avons conclu que leur fréquentation à ce jardin est le seul choix pour certaines femmes de la ville et surtout des trois quartiers précédemment cités, pour sortir de leur domicile et se recréer un peu, une présence qui provoque dans beaucoup de cas des conflits familiaux entre la femme et son mari et dans des cas avec ses frères qui refusent qu'elle se trouve dans des endroits ouverts et exposés à la vue de tout le monde.

La question de la présence des femmes dans l'espace public et à l'extérieur de son domicile suscite l'intérêt de nombreux chercheurs. La sociologue Cherifa Hadjij, dans son article « *Des femmes d'Alger dans leur appartement aux femmes dans Alger* » traite la question de la quête de la femme Algérienne pour sa citoyenneté à travers son appropriation des nouveaux espaces publics. Farida Naceur de son côté et dans le livre « Femmes et villes » de Sylvette Denèfle, a traité la question de l'inégalité d'usage de l'espace urbain dans les villes algériennes par les deux sexes en prenant le cas de Batna, et les incidences de la domination masculine sur la qualité de vie et la sécurité des villes.

A El khroub Beaucoup de femmes, lors des entretiens effectués se plaignent des difficultés qu'elles ressentent quotidiennement, contraintes à s'enfermer et à rester au sein de leurs maisons. Plus de 70% des femmes enquêtées confirment leur besoin impératif de sortir, de rester surtout près de chez-elles et surtout près de leurs enfants dans des espaces de qualité. **(La figure 7.24)** présente l'avis des habitants sur le besoin des femmes de se retrouver dans des espaces aménagés dans la ville⁵⁴.

⁵⁴ Les chiffres présentés correspondent seulement aux personnes enquêtées qui ont répondu à cette question.

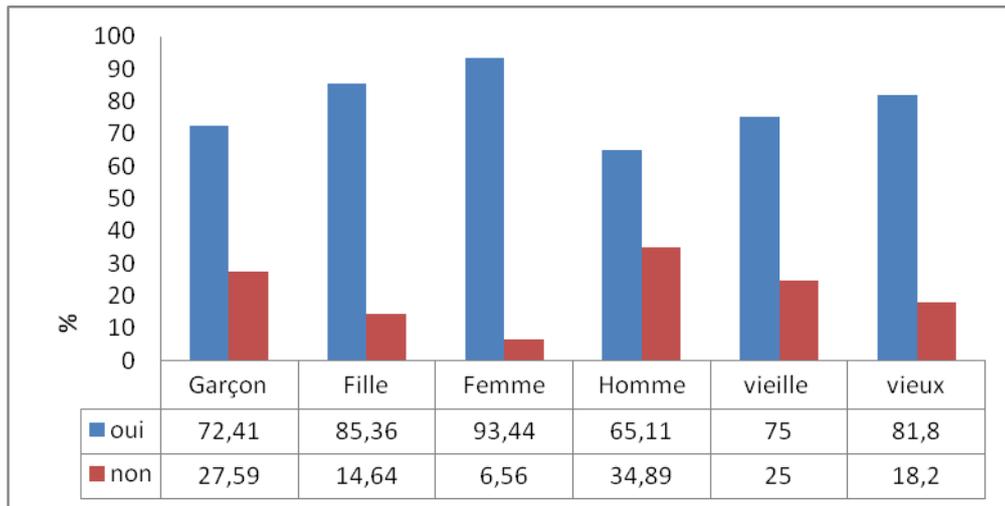


Figure 7.24 : Les besoin de créer des espaces pour les femmes (Traitement de l’auteur)

L’absence et la disparition de certaines règles coutumières au sein de ces quartiers, favorise la présence des jeunes et des hommes dans des cas étrangers à la cité comme nous l’appelons *hittistes* dans les rues de voisinage et les espaces les plus proches des immeubles s’adossant contre les murs. Leurs comportements inquiètent les habitants de ces quartiers et pèsent sur le vécu quotidien des femmes et leur fréquentation de ces espaces. Pour cela, la majorité des hommes enquêtés mettent en doute la réussite des projets destinés aux femmes. **(Figure 7.25).**

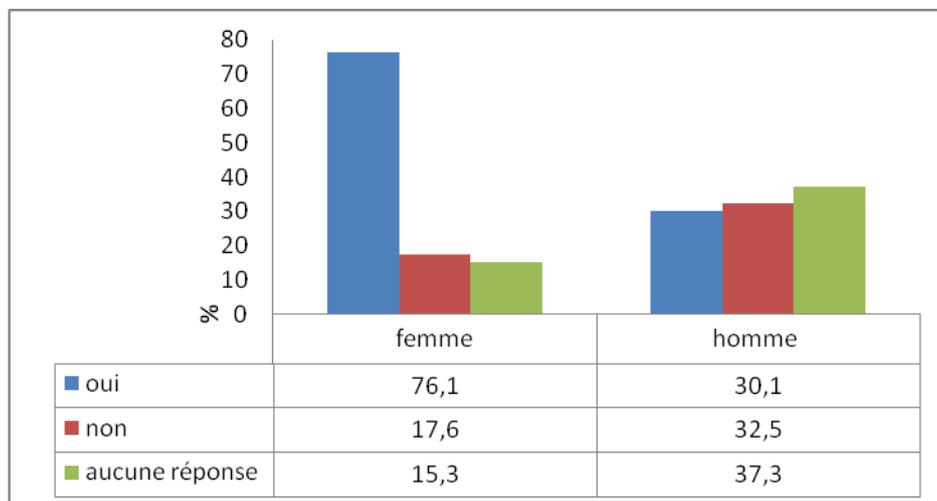


Figure 7.25 : La faisabilité de la présence de la femme en dehors de son domicile. Traitement de l’auteur.

Selon ces données plus de 37% des hommes ont refusé de répondre à cette question par contre plus de 32% ont avoué que ces projets seraient voués à l’échec dans tous les cas. Pour certaines personnes, l’état des espaces relativement délaissés et le manque de fréquentation qui les caractérise accroissent énormément la tendance à la dégradation et à

l'insécurité, ce qui a des retombées néfastes sur la présence des femmes et des filles. Par contre, beaucoup de personnes sont convaincus que le seul espace rassurant et sécurisé pour la femme est sa maison rétrécissant l'espace féminin à l'intérieur des constructions.

7.3.4. Position des institutions locales

Les représentations des habitants dans les espaces no mans lands n'a pas pris dans la majorité des cas des formes significatives, des actes qui n'exigent pas des transformations profondes à l'exception de quelques interventions de privatisation des pieds des immeubles et qui consistent à construire des garages, des lieux de stationnement, ou des extensions domestiques ou commerciales cela concerne particulièrement la cité des 1600 logements.

Cet acte constitue une source indéniable de conflit entre les voisins. Dans ce sens plus des 55% de la population enquêtée contre 40% déclarent que ce comportement peut engendrer des conflits susceptibles de nuire à tous les habitants et accentuer les tensions sociales.

Ce phénomène est répandu dans la majorité des ZHUN d'El khroub avec une nette concentration dans les ZHUN de l'Est. La conception floue et la codification muette de ces espaces, contribuent d'une part à rendre l'utilisation et l'affectation de ces espaces une tâche difficile, équivoque et anarchique dans beaucoup de cas. D'autre part, l'absence quasi-totale des représentants de l'état (services de l'APC) exhorte les habitants à occuper anarchiquement ces espaces aux grés de leurs besoins. Il faut signaler dans ce sens que la majorité des clôtures et jardins effectués dans la cité 900 logements au Nord de la ville et qui sont faites notamment sans autorisation sont détruits par les services de l'APC, une intervention ponctuelle et très restreinte qui tend à régulariser et contrôler ce phénomène.

Conclusion

Les no man's lands éparpillés dans la ville d'El Khroub sont relativement abandonnés, cet état des lieux illustre le désintérêt des habitants et les décideurs à l'encontre de ces espaces. En effet, le manque des aménagements appropriés justifie en grande partie cet état d'une part et justifie le sentiment de non appartenance des résidents à leur cités d'autre part. Les no man's lands de grande superficie illustre parfaitement ce cas de figure, leur assiette foncière assez importante ainsi leur situation rendent leur appropriation une tâche très difficile. En dépit de cette réalité, certains espaces sont des terrains où s'entremêlent plusieurs activités le plus souvent contradictoires, le même no man's land peut être un espace de stationnement, une aire de jeu et un lieu de rencontre. En plus de ces activités, la

privatisation de certain no man's land constitue une alternative face au manque des espaces appropriés ; privatiser un no man's land « les pieds d'immeubles » peut assurer le sentiment d'intimité et d'appartenance pour certains résidents, le désir de jardinage et surtout d'embellissement pour d'autres.

Les mécanismes d'appropriation développés par les résidents se mettent en place pour adapter le cadre de vie aux manières de vivre. Une forme d'intelligence sociale et d'adaptation qui exprime dans des cas le fossé entre le modèle culturel de la population et la forme urbaine et architecturale qui ne répond pas aux besoins des habitants et même elle contribue à exclure certaines catégories de la population surtout celle des femmes.

En somme, même s'ils constituent dans des cas une source de conflit, les no man's lands par leur forme actuelle offrent aujourd'hui aux certains habitants la possibilité de répondre à leur besoins. D'une personne à l'autre les demandes sont différents, mais en somme les besoins en espaces vert, de rencontre et de loisir restent les principaux vœux des habitants lasse de devoir vivre dans un espace où le vide règne. Des demandes qui peuvent apparaitre superficielles mais elles restent légitimes vu l'absence de ce type d'espace. L'étude qui sera présentée dans les chapitres suivants peut servir à montrer les potentialités offertes par les espaces no man's lands afin d'améliorer le fonctionnement de la ville, autrement dit les opportunités des espaces no man's lands seront étudiées selon les anomalies de système urbain de la ville d'El khroub.

CHAPITRE VIII : LES NO MANS LAND ENTRE OPPORTUNITE ET STRATEGIES D'INTERVENTION

Introduction

Au regard de l'importance des ZHUN comme modèle d'urbanisation qui s'est généralisé en Algérie notamment à El Khroub, et de ces zones qui ont fait apparaître les espaces no man's lands, nous nous intéressons aux possibilités d'aménagement de ces espaces. Revenons sur l'histoire de leur émergence, ces espaces sont considérés dans les doctrines des modernistes comme « *un milieu réputé sain, hygiénique, calme et sûr, l'univers du jeu et du plaisir* » (Bell-riz, P., 1997). Ils ont constitué la survivance miraculeuse de l'époque, un espace chargé de valeurs hautement positives.

La fragilité de processus de la mise en œuvre de modèle urbain et surtout celui des zones d'habitat urbains nouvelles (ZHUN) en Algérie, le manque de prise en compte de ces espaces par les autorités, les habitants et les utilisateurs de ces espaces en se croisant avec une série d'autres facteurs imposent aujourd'hui une réalité toute différente de celle présentée dans les directives des modernistes. Même ces espaces demeurent aujourd'hui un composant négatif, et présente une image de désordre et d'incohérence urbaine, ils offrent encore une fois des fortes possibilités dans les opérations de la requalification et de la survivance de la ville d'aujourd'hui.

En nous basant sur une lecture analytique des différents dysfonctionnements et anomalies que disposent les espaces no man's lands et du système urbain de la ville, la première partie de ce chapitre est consacrée à une présentation des différentes échelles d'intervention.

La question des stratégies d'interventions sera abordée en deuxième lieu sur la base des données présentée plus haut, et surtout sur une incursion dans le monde et une lecture de certains projets innovants en matière de récupération des espaces no man's lands. Un travail de couronnement et une proposition de récupération des espaces no mans land de la ville d'El Khroub.

8.1. Echelles et mécanismes d'intervention

Initialement, la procédure d'élaboration des programmes de ZHUN prévoyait la création des nouvelles zones intégrées dans le contexte urbain existant et surtout dans son environnement immédiat, mais ce n'est pas le cas pour les nouvelles zones d'habitat d'El khroub, les cités sont implantées selon la disponibilité des terrains sans une vision globale

de la ville. La cité 450 logements par exemple, la première ZHUN de la ville est réalisée dans le voisinage du centre historique (quartier communal) de la ville mais sans une liaison visible en laissant de grands lots de terrain no man's lands sans une occupation précise en formant un tissu urbain fortement fragmenté, et c'est le terrain qui est devenu aujourd'hui une grande décharge publique en plein air. Cette procédure prévoyait aussi dans son programme la réalisation des logements qui devaient recevoir des équipements et des aménagements extérieurs mais le terrain montre une autre réalité en contradiction avec celle présentée dans les documents d'urbanisme.

Le traitement des espaces no mans lands, l'étude typologique ainsi que le travail d'observation mené tout au long de ce cette recherche montre que chaque lot de terrain est unique, il nécessite un traitement particulier. Le type d'intervention diffère d'un espace à l'autre et d'une politique à une autre. Néanmoins, la majorité des nouvelles approches de requalification urbaine ont en commun la même démarche qui se focalise autour de deux dimensions, la première spatiale et la deuxième sociale en s'appuyant sur une lecture globale de la ville afin de définir ses richesses et ses dysfonctionnements, un élément décisif qui oriente en grande partie les opérations de requalification urbaine. (La **figure 8.1**) présente une lecture sommaire des différents dysfonctionnements de la ville d'El Khroub en tant que système urbain en mettant l'accent sur ceux accusés par les espaces no mans lands.

De ce fait, trois niveaux de travail ont été définis pour atteindre les objectifs et enjeux de la requalification urbaine, en partant du micro vers la macro en s'appuyant sur l'étude de classification.

Le premier renvoie à **une échelle urbaine plus au moins réduite**, il s'adresse aux zones résidentielles et destiné essentiellement pour répondre aux besoins des habitants ce qui nous amène à la notion de la résidentialisation.

Le deuxième renvoie aux **espaces de transition** qui permettent de recoudre le tissu fragmenté, une fragmentation opérée entre les différentes unités d'habitation de la ville, entre les ZHUN et entre celle-ci et le centre de la ville.

L'intégration des grands projets, ou la mise en œuvre des interventions structurantes qui ont un impact sur toute **la ville** ou sur toute la région sera **la troisième échelle intervention**.

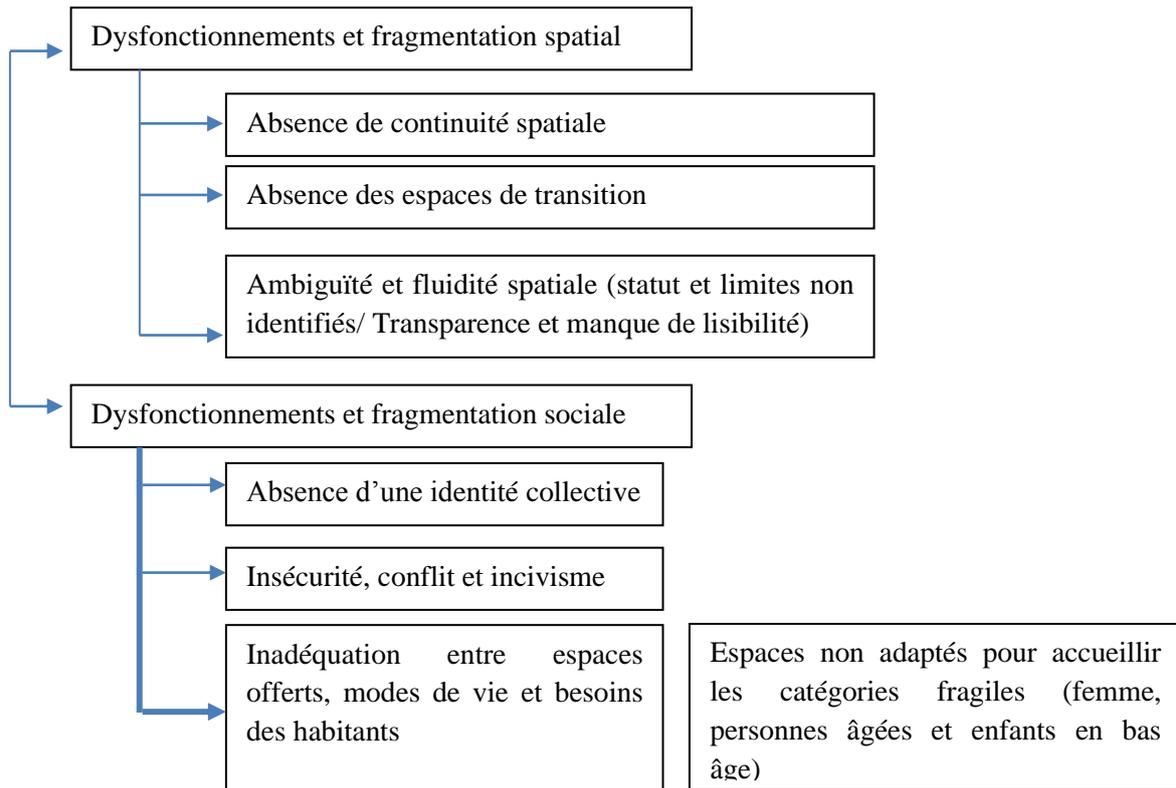


Figure 8.1: Présentation sommaire des dysfonctionnements des espaces no mans land

Traitement de l'auteur

8.2. Stratégies d'intervention

Une multitude de projets et surtout de stratégies d'intervention sont inscrites et mises en place pour confirmer les fortes potentialités de l'espace no man's land. Dans certains cas il s'agit de recoudre le tissu fragmenté, de densifier l'espace et donner une vie à un espace en état d'attente, dans d'autre cas il s'agit de développer une stratégie particulière pour connecter les parties fragmentées de la ville ou faire habiter l'espace par ses habitants.

Chaque catégorie d'espace no man's land peut servir un ou l'ensemble de ces objectifs, à l'exception de la troisième catégorie (espace résidentielle), où leurs potentialités seront limitées vu leur localisation en communication directe avec les habitations et leur emprise foncière assez surface assez réduite. En somme, trois stratégies avec des objectifs et mécanismes variés sont apparues adéquates en fonction des échelles précédemment cités.

8.2.1. Stratégies de densification : enjeux et perspectives

A. Support des équipements structurants

La nature et la localisation des équipements jouent un rôle primordial dans la restructuration des villes, ils marquent non seulement leurs espaces, mais aussi ils

contribuent à favoriser la cohabitation, la mixité et l'intégration sociale au sein de ces agglomérations. El khroub est une daïra qui gère actuellement trois communes et plus de 9 agglomérations secondaires. Depuis sa création, elle n'a pas cessé de se croître, en acquérant graduellement des nouvelles fonctions de plus en plus importantes. Après sa fondation, El khroub était une zone de transition importante sur la route qui relie Constantine, Skikda et Guelma. Aujourd'hui elle joue un rôle administratif déterminant qui permet de renforcer son réseau d'équipements publics. Ces dernières années, elle a développé simultanément une nouvelle centralité commerciale qui se concentre dans certaines zones de la ville . En matière d'installation de services et d'équipements, la ville d'El khroub n'a pas hérité une structure importante, c'est dans les années 70 et à la faveur de la nouvelle politique de décentralisation des services pour décongestionner les grandes villes, que la ville a connu son essor.

De ce fait, la ville a bénéficié d'une installation très diversifiée de services et d'équipements (équipement d'enseignement et de formation, structure médicale, équipements administratifs et surtout ses infrastructures commerciales). Tous ces équipements contribuent énormément à renforcer l'attractivité d'El khroub pour jouer un rôle de plus en plus significatif dans la couronne Constantinoise et dans la région. Mais vu son statut, son histoire, El khroub doit jouer un rôle plus performant et cela concerne essentiellement deux structures qui restent peu développées et la majorité des manifestations et services offerts dans ce cas desservent la population de la commune et non pas celle de la Wilaya : nous parlons de l'offre culturelle, sportif et de loisir d'El khroub.

Nombreux sont les espaces non occupés au sein d'El Khroub qui apparaissent formidables pour accueillir de nouveaux équipements ; Prenant l'exemple d'un espace vagues comme le souk : par sa superficie étendue (6 ha) et sa situation au cœur du chef-lieu de la ville, et en communication avec les différents organes de la ville (les cités du Nord, l'ancien noyau, les lotissements et les cités du Sud) d'une part, et avec la nouvelle ville Massinissa, d'autre part, constitue un lieu stratégique et peut être une solution à une série de dysfonctionnements dont souffrent El Khroub. Quant à sa fréquentation, lors de l'entretien effectué avec la population Khroubie, plus de 53% des habitants qui ont répondu à cette question fréquentent le Souk en le considérant comme l'un des équipements les plus structurants de la ville et refusent totalement l'idée de son déplacement en dehors d'El Khroub tel qu'il est programmé depuis longtemps (une opération programmée dans le PUD de 1983 et qui reste non appliquée jusqu'à nos jours). La superficie très importante du

Souk pourrait être l'assiette d'un projet révolutionnaire pour El Khroub où la fonction commerciale domine. Un grand équipement ou des vastes surfaces commerciales, culturelles, sportives ou autres peuvent être un véritable support identitaire de la ville, un espace qui pourrait recoudre le tissu fragmenté et pourrait être le point de jonction entre les différents quartiers de la ville.

- **Equipements culturels**

Une des fonctions structurantes de la ville est le support de ses représentations et communications ; l'activité culturelle, qui est considérée aussi comme un outil pertinent permet de construire et de valoriser l'image de la ville et de renforcer son attractivité. Aujourd'hui, la fonction culturelle est une dimension très importante de la qualité de vie d'une société de plus en plus attachée au temps libre, aux loisirs et à la culture. Dans ce domaine, la ville d'El khroub souffre d'un manque cruel en infrastructures culturelles. Elle n'a hérité de la période coloniale que quelques équipements, plus précisément un cinéma et une maison de jeunes localisés dans son vieux centre. Durant les premières décennies de l'Algérie indépendante, aucun équipement de ce type n'a été réalisé, c'est sous la pression de la crise de logement que la ville a connu son extension, la priorité a été donnée aux logements.

Ces dernières décennies, à la faveur de la politique suivie par les autorités publiques, El khroub est dotée d'un centre culturel, une bibliothèque, et une salle polyvalente. De plus, la ville bénéficie d'une véritable opportunité d'accueillir un certain type d'équipement culturel dans le cadre de l'événement programmé en 2015, Constantine capitale de la culture arabe. Dans ce contexte, et selon les directions concernées, la ville va connaître l'installation d'un théâtre régionale au Sud de la ville et d'une maison de jeune⁵⁵, des programmes qui restent non réalisés jusqu'à la fin de 2018.

- **Equipements sportifs et de loisirs**

La situation de pénurie de logement qu'a connue la majorité des villes algériennes pendant les années 70, justifie en grande partie leur état actuel. Le rythme accéléré de leur extension a porté atteinte à l'équilibre fonctionnel et à la qualité de vie au sein de nos villes. Au niveau d'El khroub, ville de près de 200 000 habitants, sa structure sportive ne

⁵⁵ Selon les directions concernées : la direction de logement et d'équipement public, Constantine, 2014, et le service technique de l'APC d'El khroub.

correspond ni aux besoins ni aux aspirations de ses habitants. Avec un stade communal d'une certaine importance, une seule salle de sports et quelques terrains aménagés (stades ou matico) relativement rares, les habitants ne trouvent que l'alternative d'envahir les rues et les espaces no man's lands qui ne comportent aucun type d'aménagement (pieds d'immeubles, cours urbaines, espaces périphériques...), ce qui justifie les taux relativement importants des activités consacrées aux jeux et aux loisirs comme montrent les résultats de l'enquête.

La demande de ce type d'équipements et d'aménagement est très importante en se croisant avec les données des recensements qui montrent que les jeunes (la catégorie la plus concernée par ce type d'activité) représentant 60.39 % de la population totale de la ville (une population qui ne dépasse pas les 30 ans soit 51993 hab), mettent l'accent sur la nécessité d'intervenir pour prendre en charge les besoins de cette population.

- **Renforcer la polarité commerciale de la ville**

Durant ces dernières décennies, une autre valeur a été émergée à El khroub, une valeur à caractère économique. Une importante activité commerciale en pleine expansion marque El khroub et contribue à renforcer son identité et sa vocation en tant que lieu d'échange dans la couronne Constantinoise. Le développement de la structure commerciale d'El khroub s'est fait progressivement en suivant l'évolution de la ville et de sa population. Au fur et à mesure, cette conjoncture a véhiculé un véritable bouleversement de la structure interne de la ville, où une nette concentration des activités commerciales est apparue en entraînant la création certaine d'un nouveau pôle commercial qui a trouvé un nouveau terrain propice dans les nouvelles zones d'habitat ZHUN.

La multiplication et l'évolution extraordinaire de cette activité commerciale s'explique non seulement par cette politique de report et le boom démographique qu'a connu la ville, mais aussi par le croisement de certains phénomènes durant les années 80 à 90 :

- Premièrement la logique du système économique qui se traduit par un esprit d'ajustement entre l'offre et la demande, et la nécessité de répondre aux besoins d'une population récemment installée à El khroub
- Deuxièmement, la production en masse des locaux commerciaux au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles.
- Troisièmement, le mouvement important de déferlante de la marchandise résultant de la nouvelle politique de libération économique du marché en Algérie.

Aujourd'hui, l'appareil commercial de la ville, occupe le deuxième rang après celui de la ville mère de Constantine (63%) en enregistrant un taux de 13,33%. (Rapport de PDAU intercommunal de Constantine et de sa révision). En d'autres termes, et sans prendre en considération l'apport de la commune de Constantine, la ville d'El khroub concentre plus de 37% de l'ensemble des activités commerciales réparties dans toute la wilaya.

Le nombre de la population employée dans le secteur tertiaire selon le même rapport dont le commerce et les services, représente un pourcentage assez important, et peut constituer aussi un bon indicateur qui reflète en quelque sorte l'importance de ses activités. Ce secteur concentre 34290 personnes, ce qui représente plus de 61% de l'ensemble de la population occupée de la ville. Un tel apport relativement élevé confirme incontestablement, l'animation commerciale notable qu'a connue la ville d'El khroub durant ces dernières décennies.

Quant à la répartition de cette activité commerciale de la ville, elles sont réparties arbitrairement dans l'espace. La ville a connu un certain essaimage de l'activité tertiaire vers les nouvelles zones urbaines. D'ailleurs, il est très aisé de distinguer que ces activités se concentrent essentiellement dans :

- Le souk en plein centre de la ville.
- Le noyau ancien de la ville, côté Ouest.
- La cité des 1600 logements et son boulevard extrêmement animé, la cité des 1013 logements du côté Est de la ville.
- Le long de l'avenue Emir Abdelkader, et qui relie le noyau de la ville et ses cités les plus animées « 1600 et 1013 logements », concrétisant par ce fait un modèle d'urbanisme commercial dit « linéaire », sans oublier le marché couvert de la cité des 1600 logements.

Dans ces zones, les espaces no man's lands offrent l'opportunité d'améliorer l'offre et les services commerciaux des cités dépourvus de ce type d'équipement, le cas de la cité des 900 logements, la cité du 08 mai 1945 et certains lotissements de la ville comme le lotissement Bouhali Laid. En plus de la fonction résidentielle de ces cités, l'installation des nouveaux commerces au sein de ces cités offre la possibilité aux habitants de bénéficier de nouveaux services, de dynamiser leurs quartiers et de renforcer le réseau du commerce de la ville et donner une nouvelle identité à el Khroub en tant que nouveau pôle commercial dans la couronne Constantinoise.

Les petites superficies no mans land peuvent à leur tour animer les rues commerçantes et d'offrir une ambiance esthétique, comme ils peuvent offrir des lieux de repos ou de restauration rapide pour les visiteurs. Ces terrains sont des petits lots de terrains ou des

espaces de moyennes superficies de l'ordre de 1000 m² jusqu'à 4000 m² et qui se situent en pied de constructions en jouxtant les locaux commerciaux (**figure 8.2**).



Figure 8.2 : Localisation des certains espace no man's lands dans la zone commerciale de la cité des 1600 logements. Photo satellitaire +traitement de l'auteur

B. Mécanismes d'insertion des nouveaux équipements structurants

Les mécanismes d'intervention dans les projets de densification surtout par l'insertion des équipements prennent des formes diverses, elles dépendent du contexte du projet, de ses objectifs et perspectives de développement et d'une série d'autres facteurs. La lecture de quelques projets d'insertion et surtout celui de la grande bibliothèque du Québec nous a permis de tirer des conclusions qui peuvent résumer les facteurs de réussite et d'insertions illustrée dans (**le tableau 8.1**) en rappelant toujours que l'objectif de la présentation de cette expérience s'inscrit dans une logique explicative et non pas de comparaison.

La grande bibliothèque du Québec, comme il désigne son nom, figure parmi les plus grandes et importantes bibliothèques publiques de la ville. Selon le rapport annuel de celle-ci et qui se trouve dans ses archives, elle a enregistré le taux le plus élevé de fréquentation de tous les pays francophones du monde durant l'année 2008, plus de 2 928 278 visiteurs⁵⁶ La bibliothèque est installée dans le quartier latin de Montréal, à l'emplacement du palais du commerce qui a été abandonné depuis plusieurs années et détruit un peu plus tard pour laisser un terrain abandonné. Les enjeux de l'insertion de ces équipements sont nombreux

⁵⁶ Bibliothèque et archive nationales du Québec, BANQ, rapport annuel 2008-2009, in wikipédia.

Tableau 8.1: Mécanismes d’insertion des équipements structurants.

Caractéristiques de projet	Mécanisme	Cas de la grande bibliothèque du Québec
Enjeux d’insertion	Requalifier toute la ville.	
	Redynamiser et consolider le réseau des équipements de la ville et de la région.	
	Diversifier l’offre	
Critères de la grandeur d’un projet	Taille et grandeur de projet. (Figure 8.2)	La bibliothèque recouvre une surface de 33 000 mètres carrés, elle offre à ses visiteurs plusieurs services : <ul style="list-style-type: none"> • Aires de lecture et de travail • Espaces d'exposition • Auditorium • Un centre de conférences • Une aire réservée aux jeunes de moins de quatorze ans • Une logithèque (un lieu dans lequel il est possible d'utiliser les logiciels et les outils d'informatique) • Un laboratoire de langues. • Quatre salles de formation. • 21 salles de rencontre et de recherche. • Un équipement imposant dans son milieu
		Un équipement imposant dans son milieu
	Un projet de grande envergure et de qualité qui appelle le prestige et donne au quartier une certaine ampleur symbolique	
Importance particulière accordée à la question d’intégration	La complémentarité du milieu : le site choisi doit être situé à la proximité des autres équipements structurants surtout qui ont le même caractère.	L’idée innovatrice de ce modèle, c’est intégration par insertion qui consiste à insérer la ville dans la bibliothèque en s’appuyant sur la méthode de compression de l’espace. Les éléments majeurs se résument aux points suivants : <p>Les espaces publics de la ville et les espaces publics de la bibliothèque sont compressés ensemble, une manière qui va permettre de fusionner les différents composants de la ville et la bibliothèque en supprimant les limites qui les séparent.</p> <p>La création d’une importante combinaison visuelle entre les programmes de la ville e avec les différentes propositions de la bibliothèque.</p> <p>La proposition d’une stratégie d’appropriation pour renforcer le mélange entre les différents composants de la bibliothèque et de son environnement. Une modalité de réappropriation mutuelle sera appliquée dans certains espaces de la bibliothèque pour accueillir les événements culturels de la ville, ainsi les rues et les places publiques qui se situent dans l’environnement immédiat de la bibliothèque sont réappropriées pour offrir des services aux visiteurs de la bibliothèque</p>
	L’accessibilité	
	La prise en conscience des caractéristiques morphologique (la dimension du terrain, la configuration, la visibilité, les potentialités d’expansion)	
	L’impact du projet	
	Les modalités adéquates de mise en œuvre	

(Laperriere, H. et Latouche, D., 2002)+ traitement de l’auteur

Cette vision donne naissance à un grand projet de revitalisation de tout le quartier (**figure 8.3**), il permet d'installer le quartier à l'intérieur de la bibliothèque.



Figure 8.3 : Vues d'ensemble de la grande bibliothèque de Québec (Laperriere, H. Et Latouche, D., 2002)

La bibliothèque a connu la création d'un vaste jardin urbain en s'appuyant sur des stratégies antistatistiques. Le jardin d'art présente deux figures différentes, la première est celle d'un passage roman épistolaire avec des œuvres de sculpture, et la deuxième c'est une vaste verdure très animée et vive avec des fleurs éparses, où l'eau aussi trouve sa place (**figure 8.4**).



Figure 8.4 :Le passage historique et artistique du jardin (Laperriere, H. et Latouche, D., 2002)

8.2.2. Stratégie de vide connecté : Support des nouvelles représentations paysagères et de l'espace public

L'espace no man's land, qui contribue à fragmenter la ville peut dans plusieurs cas reprendre son rôle initial et assurer l'articulation entre les différents fragments de la ville.

Tableau 8.2 : Stratégie de vide connecté

Stratégie de vide connecté	Assimilation sur notre cas d'étude	Espace proposé ⁵⁷
Recyclage	Par la restructuration et la requalification de certains espaces publics/vert au sein de la ville. Le cas du jardin du pinède devenu aujourd'hui Snawbar Land illustre parfaitement ce cas de figure	La restructuration du souk hebdomadaire d'El Khroub offre une opportunité exceptionnelle (situation stratégique et forte accessibilité) pour redynamiser toute la ville
Reconnecté	Assurer une liaison entre les différents systèmes de la ville.	Nombreux sont les espaces de transition qui fragmente la ville. Certains espaces non programmé (espace étendu, catégorie 1) et la majorité des espaces interstitielles de grandes superficies (catégorie 2) offrent des fortes opportunités pour recoudre le tissu fragmenté de la ville.
Reprogrammation Et diversification	La majorité des cités du Nord, les lotissements de la ville et certains ZHUN Sud de la ville apparaissent comme des cités dortoirs, les services offerts ne répondent que des besoins de proximité de la population.	Les espaces de grande superficie (catégorie 2) et certains espaces résidentiels surtout les cours urbaine (catégorie3) sont des terrains en communication directe avec les habitations, ils offrent des fortes potentialités pour assurer la mixte au sein des cités résidentielles par l'insertion des nouvelles services commerciale, culturel, artisanale, artistique...
Renaturalisation	Opportunité réelle pour créer une ville verte	La majorité des espaces no man's land de la ville sont aptes pour recueillir ce composant fondamentale, seules les caractéristiques de l'espaces (caractéristique naturels, accessibilité...) peuvent fixer la nature de l'espace vert (parc, jardin, arbre d'alignement ...)
Convivialité	La création d'un réseau d'espace public connecté	Certains espaces de la troisième catégorie et dans des cas plus rares de la quatrième catégorie peuvent assurer la création d'un réseau d'espace public ou proposer des circuits d'espace (vert, minéral, artistique...)

(Chekili, M, A., 2018) + traitement de l'auteur

Et comme disait Goussa un des précurseurs de cette stratégie **vide connecté**, c'est durant cette époque que les aménageurs et les spécialistes de la question urbaine que doivent

⁵⁷ La catégorisation employée dans ce volet est en fonction de la superficie des espaces no man's land, elle concerne plus particulièrement les deux premiers types d'espace (espace no programmé et espace programmé)

s'occuper de tisser des relations entre les formes et les objets architecturaux dessinés depuis longtemps. Cette stratégie consiste à créer un réseau connecté, un système souple qui doit connecter les différentes parties de la ville discontinues (Chekili, M.A., 2018).

Les no man's lands urbains éparpillés dans les différentes échelles de la ville avec des dimensions et des qualités assez variées peuvent assurer l'expérimentation de cette stratégie innovatrice et qui consiste selon Goussa de réactiver les structures urbaines existantes. (**Le tableau 8.2**) propose une assimilation entre les principes de cette stratégie et son application sur notre cas d'étude.

De ce fait, deux composants fondamentaux issus de cette lecture (espace vert et espace public), ce qui nous amène à accorder une attention particulière aux mécanismes d'insertion de ces composants.

A. L'espace vert

L'espace vert, reconnu toujours pour ses qualités esthétiques et environnementales, constitue aussi aujourd'hui un outil d'aménagement précieux et considéré comme « *le lien entre l'art, la nature et l'espace public, l'art comme moyen de promotion du rôle de la nature dans la ville et du consensus public-privé* » (Rabreau, D., 2006). Un support d'usage et de pratiques multiples destiné à répondre aux différents besoins des habitants. Néanmoins la réalité de nos villes, dont El khroub, montre que les autorités locales n'accordent pas une grande importance à ce composant relativement délaissé, ignoré et qui continue de se dégrader de façon permanente. La végétation qui accompagne traditionnellement les espaces publics et contribue à structurer et animer les espaces résidentiels, si elle existe à El khroub, elle souffre de la gestion et d'entretien. L'offre en ces espaces au sein de la ville, ne joue pas son rôle qui consiste à répondre aux différents besoins des habitants afin de diminuer la monotonie paysagère qui caractérise la ville. Selon l'étude réalisée dans le cadre d'un projet de recherche « El Khroub : du village à la ville-santé »⁵⁸, le taux de couverture végétale de la ville ne dépasse pas les 7% et le ratio d'espace vert déterminé par les documents législatifs algériens est de 10 m² par habitant n'a jamais été respecté lors des réalisations des projets de logements d'El khroub. Tout cela amène plus de 82.8% des personnes enquêtées à se plaindre de l'insuffisance et de la qualité des espaces verts dans leurs quartiers.

⁵⁸Projet de recherche de CRASC, sous la direction de A.Aberkane, 2009.

A l'exception de quelques taches vertes, et surtout les quelques pieds d'immeubles plantés par les habitants, El khroub souffre jusqu'à aujourd'hui d'un manque flagrant, voire une absence totale dans certains quartiers, d'espaces verts de qualité et qui conçus dès le départ comme un équipement et un espace structurant. Dans ce sens, la ville dispose aujourd'hui d'un nombre très limité d'espaces verts : Commençons d'abord par le grand espace et le poumon vert de la ville selon l'auteur précédemment cité, le square de la Pinède, ou bien le jardin du Snawber situé à l'ouest de l'ancien centre de la ville, et qui a perdu ce rôle ces dernières années et devenir un parc de loisir et d'attraction. Dans les cités du Sud, un seul espace public a connu une implantation de quelques arbres, c'est la place Bouchouk destinée essentiellement pour les habitants de trois cités (1013, 1039 et 1600 logements). En dépit de l'état relativement mauvais de l'espace (plantes non entretenues, mobiliers urbains dégradés...), elle connaît une fréquentation importante de tout genre et âge.

Les cités du Nord dont la cité des 900 logements a connu l'implantation de deux jardins (le premier s'étend sur 1750 m² et le deuxième sur 1100m²), Ces espaces relativement délaissés ont connu dans beaucoup de cas un détournement d'usage, et ont été transformées en aires de jeu ou de stationnement des véhicules des habitants.

La lecture de quelques projets d'insertion des espaces verts surtout celui du parc Saint Léonard à Liège, nous a permis de tirer les conclusions présentées dans (**le tableau 8.3**).

Tableau 8.3 : Mécanisme d'insertion d'un espace vert : le parc Saint Léonard à Liège

Mécanismes	Parc Saint léonard
Position géographique	Caractérisés par sa localisation stratégique et unique, un point de rapprochement des deux parties de la ville (entre la Meuse et le bas des coteaux de la colline de la citadelle), et le projet proposé consiste à créer une coulée verte pour relier et créer une certaine transition entre ces parties séparées morphologiquement.
Ouverture d'esprit et diversification	Le projet du parc mêle des objectifs pédagogiques, et sociaux en valorisant à la fois l'aspect historique de la ville et de l'identité de lieu. Un des composants fondamentaux du parc est la vaste esplanade traversée par une muraille défensive de la ville depuis le XII ^e siècle.
Articulation d'une série d'espaces publics	Le projet est basé principalement sur la création d'un plan d'eau, une passerelle, des espaces de jeux et des endroits destinés à des activités sportives et culturelles.
Réanimer, revitaliser renforcer l'attractivité de quartier où il se trouve	Il s'inscrit dans le contexte du développement métropolitain de la ville de Liège qui a donné l'opportunité à ce quartier de créer une nouvelle centralité à l'échelle de la ville et de toutes les agglomérations urbaines voisines
Intégration	L'intégration de ce parc dans la composition spatiale de la ville a constitué un élément décisif de la réussite de ce projet, et qui a permis de l'inscrire dans son environnement proche.

(Denef, J., 2011) + traitement de l'auteur

Un parc réalisé dans la perspective de pallier à l'ensemble des dysfonctionnements urbains et sociaux dont souffre un quartier périphérique à Liège (**Figure 8.5**) : (urbanisation accélérée, transfert des activités commerciale à l'extérieur, fermeture des usines...)

La lecture et l'analyse de ce projet, nous a permis de citer quelques opportunités qu'offre la transformation des espaces no man's lands en espaces ouverts publics.

- Ce type d'aménagement permet de préserver le caractère ouvert de l'espace et contribue à améliorer la qualité de vie et de l'environnement dans les villes, une réflexion en opposition totale avec celle de la densification.
- Il offre à la ville l'opportunité de renforcer la présence de la nature (la végétation, l'eau) et de développer de nouveaux lieux de socialisation et de convivialité.
- Le caractère ouvert et la dimension temporelle donnent aux espaces une certaine flexibilité pour accueillir une multitude d'activités éphémères et événementielles pour animer et redynamiser les quartiers en difficulté
- Il favorise la mixité urbaine, sociale et culturelle (certaines activités éducatives du parc contribuent à sensibiliser les habitants et à introduire des nouveaux comportements réconciliés avec l'environnement et l'écologie)
- Il préserve et valorise l'histoire et la mémoire des lieux en créant des musées en plein air accessibles à toute la population de la ville.

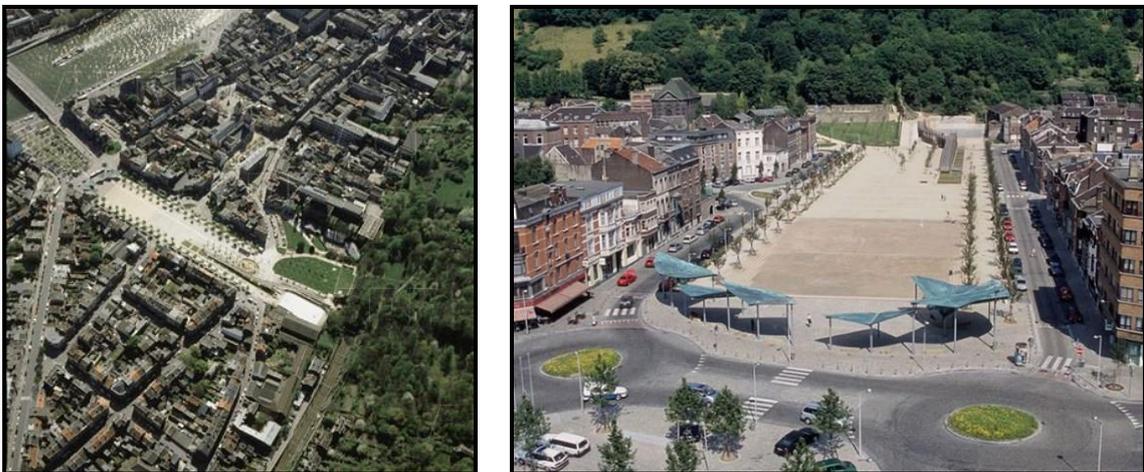


Figure 8.5 : Parc de Saint Léonard à Liège (Denef, J., 2011)

B. Espace public : vecteur de cohésion sociale et de dynamique spatiale

L'expression espace public si elle est récente, le sens qu'elle véhicule est très ancien, cet espace semble être depuis très longtemps un composant essentiel de la ville. L'espace public, de l'agora Grecque au forum Romain jusqu'au square, jardin, place et autres formes public de l'espace médiéval et de la renaissance, son existence était en rapport étroit avec

la société qui l'a élaboré et qui l'utilise. Il a bénéficié d'un statut, d'une fonction et des limites bien précises.

Tableau 8.4 : Intervenir sur les espaces publics : mécanismes et mise en valeur

Mécanismes	Caractéristiques
Variété d'approche, de conception et de créativité	L'introduction des nouveaux éléments innovateurs, il s'agit des éléments artistiques, des sculptures, de la lumière, du végétales et autres.
Multidisciplinarité	Travail où les aménageurs, les paysagistes et les artistes doivent trouver une place primordiale.
Traiter l'espace en tant qu'un élément fédérateur du quartier, non plus comme un simple lieu de rencontres et de convivialité.	L'aménagement de l'espace public constitue le fil conducteur d'une requalification globale de l'espace, sa qualité est un facteur d'amélioration de la cohésion sociale et de l'image symbolique de toute la ville
Favoriser les micro-actions	Les nouvelles tendances de la requalification urbaine tendent à rejeter les démarches classiques pyramidales qui partent d'un plan général pour arriver aux actions ponctuelles en privilégiant les projets partiels pour donner plus d'attention aux détails et surtout aux particularités des espaces. L'objectif de commencer par des micro-actions c'est la création des noyaux de régénération.
Configuration autoréférentielle introduite par Socoloff, B. , 1999	L'introduction des formes autonomes mais qui imposent des relations de nature non traditionnelle avec le bâti environnant.
Importance particulière à la question identitaire	L'introduction des éléments contemporains inscrits dans la continuité historique de la ville
Travailler à différente échelle	La récupération de l'espace no man's offre l'opportunité de mettre en valeur le bâti, les voiries et les différents composants de l'espace.
Assurer la connexion	Un des éléments décisifs c'est faciliter l'accessibilité aux espaces et créer une certaine continuité urbaine dans les zones fragmentées, et cela par la création des nouveaux itinéraires pour piétons, la création des espaces souterrains.
L'esprit ouvert de Richard Roger	Concept pour décrire la multifonctionnalité et la plurifonctionnalité d'un espace
Le mobilier urbain	Par sa fonction initiale, il est placé pour « <i>assumer diverses fonctions des plus élémentaires : s'asseoir, éclairer, protéger, informer, abriter, aux plus techniques : les réseaux, l'hygiène, la sécurité routière etc...A cela s'ajoute les concessions privées : bennes, échafaudages, terrasses, étals, manèges, baraques et caravanes en tout genre</i> »(Gonzales X., 2004). Les nouvelles tendances d'intervention consistent à bouleverser l'usage habituel du mobilier urbain en ouvrant des nouvelles perspectives d'utilisation. Dans ce contexte (Barbaux, S. 2010) présente dans son ouvrage, <i>objets urbains, vivre la ville autrement</i> , 400 objets utilisés comme mobilier urbain en illustrant la pertinence de ce composant devenu aujourd'hui incontestable pour raviver la ville et construire son identité
L'éclairage urbain comme partie intégrante de projet urbain	La lumière est un composant fondamental qui peut assurer la continuité et supprimer la fluidité dans certains espaces, un élément de sécurité et de lisibilité.

(Socoloff, B. 1999), traitement de l'auteur.

La fragmentation spatiale, la dénudé des espaces et la monotonie générée pas la médiocrité de leur traitement et aménagement ont fragmenté la ville à l'échelle sociale. Les différentes catégories de la population ne trouvent pas des espaces adéquats pour se rencontrer, se recréer et se reposer. Les bordures des voies, les lieux isolés, les coins des immeubles sont squattés par certaines catégories de la population et constituent la seule alternative pour répondre à leur besoin.

Certain espace no man's lands à El khroub par leurs caractères assez variés offrent la possibilité de devenir des espaces publics non seulement de la cité dans laquelle ils se trouvent mais des espaces publics de la ville. Une opportunité de construire des lieux de respiration et de structuration urbaine. Par leur caractère ouvert à tous, ils sont des lieux de mixité et de cohésion sociale, leur qualité est un élément constitutif de l'image de la ville, et un des reflets de son identité historique et culturel, un élément recherché par la population Khroubi. Certains espaces sont prêts pour créer des parcours et des chemins piétons pour relier les habitations entre elles, ou les différentes cités de la ville, ou pour créer des parcours vers les endroits forts de la ville. Par de simples aménagements qui ne nécessitent pas des grands investissements, ces espaces peuvent présenter des ambiances et des activités variées.

Les mécanismes d'intervention sont divers et variées, la lecture de quelques expériences d'intervention nous a permis de tirer quelques conclusions présentés au (**tableau 8.4**).

8.2.3. Stratégie de résidentialisation : faire habiter les no mans land

A. Recomposition et structuration des espaces no man's land

Les travaux sur la résidentialisation remettent en cause l'ensemble des principes d'organisation de la charte d'Athènes. La libération des espaces selon les fondements fonctionnels de l'urbanisme moderne a supprimé toutes les barrières physiques pour favoriser une mixité sociale sans précédent. Aujourd'hui, l'absence de ces barrières et les limites même symboliques de l'identification de l'espace est le facteur principal qui pose les difficultés d'appropriation des espaces extérieurs des grands ensembles et un des sources d'exacerbation des conflits d'usage et de vie collective.

Intervenir sur la forme urbaine des no man's lands, clarifier leur statut, considéré comme le premier travail des aménageurs dans les différentes opérations de résidentialisation. Cet exercice a un impact direct sur le mode d'appropriation de l'espace par les habitants. Les objectifs de l'opération se traduisent par de simples opérations de marquage pour identifier :

- **L'espace public accessible à tous**

Espaces situés à l'extérieur des ensembles résidentiels.

- **L'espace de la vie collective des résidents** : espace commun

Les espaces devant les immeubles doivent bénéficier d'un usage collectif dont l'accès est réservé seulement aux résidents.

- **L'espace privé et d'intimité.**

Génialement, ce sont les pieds d'immeubles de petites surfaces. Pour les désigner, il suffit de mettre des supports d'agrément visuel (des arbres, des haies, des petites barrières en bois...), et cela pour protéger la vie privée des habitants surtout des rez-de-chaussée.

L'identification des limites et statuts des espaces no man's lands nécessite le plus souvent, des lourdes opérations de restructuration de la trame viaires. Le tracé de frontières entre les différents espaces peut prendre des formes diverses et il est défini selon le degré de la fréquentation de l'espace.

D'une manière générale, deux types de séparation sont identifiés : Séparation symbolique et séparation par des matériaux lourds.

Les opérations de délimitation et d'identification de statut des espaces no man's lands ne suffit pas pour leur donner un nouveau souffle et une identité particulière. A El khroub, certains habitants surtout de rez-de-chaussée, par leurs initiatives privées ont délimité les espaces attenants à leur logement pour des raisons diverses (travaux de jardinage, embellissement, sécurité, privatisation et extension du domaine privé...). Dans cette optique, les résultats de l'enquête montrent que plus de 34% de la population justifient l'acte de privatisation par des raisons de sécurité et d'intimité.

Par ces actes, les habitants surtout de rez-de-chaussée veulent limiter l'accès aux espaces proches de leurs logements et diminuer leur transparence, mais ils ne réussissent dans plusieurs cas à les revivre et les exploiter convenablement.

En somme (**le tableau 8.5**) peut résumer en quelques points les mécanismes d'appropriation de l'espace résidentiel.

Tableau 8.5 : Mécanismes et enjeux de la résidentialisation des espaces no man's land

Mécanismes	Enjeux et objectif
Définir le statut et délimiter les différents composants surtout de proximité par la privatisation des pieds d'immeuble en créant des séparations surtout à caractère naturel/doux ⁵⁹	Augmenter la qualité visuelle (attractive et visibilité) et améliorer le fonctionnement de l'espace.
La restructuration des voies surtout de desserte et la création des nouveaux lieux de stationnement	
Assurer la différenciation de traitement, l'ambiance visuelle et la prise en conscience des particularités. ⁶⁰	
Le recoure aux différentes techniques de la construction bioclimatique et à l'utilisation des énergies renouvelables)	Respecter les données écologiques et diversifier les ressources économiques
L'exploitation de certain espace surtout de proximité comme des jardins partagés (Figure 8.6 et 8.VII), une activité innovatrice qui attire l'attention d'une large population surtout celle des personnes âgées, retraitée ou même les femmes au foyer.	
La création des espaces polyvalents pour développer les activités artisanales, artistiques Des espaces inspirés de celle des villes traditionnelles (espaces intérieurs / les cours des maisons). Ces espaces sont destinés aux catégories fragiles (femme au foyer, jeune fille...)	
Contrôler l'accès aux immeubles et quartiers	Assurer la sécurité et la tranquillité publique.
Hiérarchisation des espaces en fonction de leur qualité et surtout la création d'un certain équilibre entre espace public structurant et espace public de proximité.	
L'affectation de l'espace est fortement liée à l'analyse du fonctionnement social. Certaine catégorie fragile nécessite des traitements et un travail d'identification précise.	La prise en charge des besoins de toutes les catégories
<p>Nombreux sont les modalités de transformation des espaces de la ville à des lieux d'apprentissage, dans ce contexte, Thierry Paquot présente trois pistes d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le piste d'un architecte : Christopher Alexander qui a présenté une nouvelle grammaire de détail pour transformer le tissu de la ville à un lieu d'apprentissage (espace de découvert des différents métiers artisanaux, prendre soin des animaux et d'espèces végétales, de cueillir les fruits, jardiner...) - Piste d'un pédagogue : Maria Luisa Nuesch, qui a traité le jeu comme un fondement de la construction harmonieuse de l'enfant. - Le piste d'un musicien : François, Delallande, considéré que l'enfant apprend par l'interaction sensorielle à se distinguer du monde. Et cela par la représentation en sons, en couleur et en danse les différents espaces et rues de la ville. (Paquot, TH.,2015). <p>S'ajoute à ces pistes, la création des jardins pédagogiques où les travaux de jardinage contribuent l'enseignement et cela dans des domaines divers : écologie, biologie, hydraulique....</p>	Transformer les espaces en lieu d'apprentissage et d'éducation surtout pour les enfants.

⁵⁹Comme le marquage au sol, l'utilisation des matériaux différents et des espèces végétales (les arbres, les arbustes et surtout les haies de séparation)

⁶⁰ A traves la différenciation des matériaux et surtout du patrimoine végétal

Tout cela est conditionné par une meilleure articulation entre l'espace privé et celui du public. Cette articulation s'articule autour des points suivants :

- Favoriser le travail sur l'îlot et non plus à l'échelle du parcellaire.
- Limiter les unités résidentiel (habitations, espaces vert privatisé, lieu de stationnement et dans notre cas espaces spécialisés)
- Assurer l'intimité des résidents surtout de rez-de-chaussée par un traitement particulier des pieds d'immeuble.⁶¹
- Articulation entre ces unités par la création des espaces publics.
- La priorité est donnée au découpage des unités, l'insertion des espaces public peut s'avérer inadaptée dans certain cas⁶².
- Le traitement des espaces public est un travail délicat, il nécessite un travail particulier qui concerne (le choix de son emplacement⁶³ et son échelle.)



Figure 8.6 : Jardin partagé, L'îlot d'Amaranthes(Emmanuel Louisgrand, 2018)



Figure 8.7 : Jardin partagé des Oursons, Paris(Association du jardin des Oursons, 2016)

⁶¹ Par la création une zone tampon entre public et privé, pour construire un espace de séparation entre résidence et rue ou espace public.

⁶² La création des espaces publics dans certains îlots où la surface est relativement réduite, peut constituer une source de nuisance sonore, d'insécurité et de conflit.

⁶³ Un lieu de structuration et d'articulation, généralement en position centrale.

B. Citoyenneté urbaine et mécanismes de participation

Revenant sur la conjoncture de production des ZHUN d'E Khroub, les habitants relogés rapidement et dans des situations chaotiques, ne sont jamais été intégrés dans le processus de production de leur cadre de vie. De ce fait, les espaces no man's lands sont diffusés sans chercher de cohérence entre besoins, aspirations et usages. Les interventions sur ces espaces mettent à l'écart la participation des habitants, un élément fondamental qui suscite de véritables tensions sociales et qui justifie en partie le non-participation des habitants dans les opérations d'entretien.

L'enquête effectuée avec certains habitants de la ville montre que la majorité des habitants ne participe pas à la gestion et l'entretien de leurs cités à l'exception de quelques interventions superficielles comme montre (la figure 8.8). Très nombreux d'habitants déclarent que la majorité de leurs voisins se replie derrière les murs de leurs logements et dans des autres cas ils font signaler que la gestion de ces espaces est la responsabilité de l'APC. En effet la majorité des habitants ne réagissent pas, ils comprennent mal qui fait quoi et à qui s'adresser en cas de défaut d'entretien en ignorant leurs rôles initiaux pour assurer la gestion de leurs quartiers. Selon les habitants les modes de leur participation se résument souvent aux tâches suivantes :

- Nettoyage des espaces collectifs qui se situent à l'intérieur des immeubles.
- L'implantation des arbres et leur entretien selon des réponses relativement rares.
- Travaux du jardinage pour les habitants de rez-de chaussé.

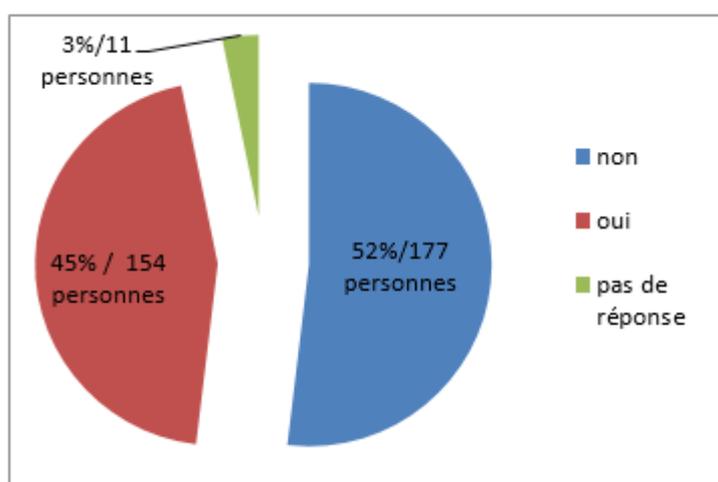


Figure 8.8 : Taux de participation des habitants dans les opérations de gestion de leurs quartiers Traitement de l'auteur

Les habitants de ces cités se voyant dans beaucoup de cas exclus de la prise des décisions qui concernent directement leur environnement et leur vie, en dépit de l'existence des lois qui consistent à intégrer les habitants dans le processus de la prise des décisions, l'article par exemple N°37 de loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme du 01 décembre 1990 fixe les dispositifs par lesquelles tous les habitants concernés peuvent consulter les plans d'occupation du sol de leurs quartiers et c'est la procédure ignorée par la majorité des habitants qui confirment dans beaucoup de cas et à travers l'entretien que nous avons effectué que la mauvaise gestion ne peut se justifier uniquement par l'absence et l'insuffisance des moyens matériels, humains et financière mais ils renvoient cette attitude à l'absence d'une véritable volonté chez les responsables et l'absence d'un programme claires et des interventions organisées.

Les visites de terrain, les travaux d'observation ainsi que les réalités de nos quartiers montrent que cet état des lieux des espaces no mans land loin d'être le résultat de la mauvaise prise en charge de ce type d'espace par les services spécialisés mais le manque de civilisation et de culture de vivre ensemble sont parmi les principaux facteurs de la décadence de la qualité de vie dans ces cités. Les espaces no ans land sont laissés à l'état brut, ils sont très rapidement détruits et vandalisés par la population eux même en cas d'aménagement. Les raisons de cette situation sont multiples :

- Près de 40 ans d'édification, certaine cité souffre jusqu'à ce jour de l'absence de tous types d'aménagement, l'absence d'une identité collective suscite dans beaucoup de cas des sentiments de replis sur soi et justifie le manque d'une culture de vivre ensemble.
- Beaucoup d'enfants a cause du manque de prise en charge de leur besoins sont agressifs (la majorité des aires de jeux sont vandalisés par cette catégorie des enfants de 10 ans à 15 ans)
- La répartition aussi non équitable d'aménagement transforme la majorité des projets réalisés d'une opération d'amélioration urbaine à des nouvelles sources de conflit et de tensions sociales.

Aujourd'hui comme le montre les résultats de l'enquête, la majorité des habitants ne se sentent pas chez eux dans ces ZHUN, les interventions sur les espaces no man's land sont un exercice qui permet de leur offrir un sentiment d'appartenance et de satisfaction. Plusieurs mécanismes ont été mis en place et testés à travers plusieurs expériences, (**le tableau 8.6**) propose les plus importantes conclusions de ces mécanismes.

Pour notre cas, nous insistons sur deux autres mécanismes qui sont largement expérimentées pour renforcer le sentiment d'appartenance des habitants en concrétisant le principe de citoyenneté :

- La responsabilisation des habitants, et faire l'habitant passer de statut de simple usager de l'espace à un citoyen qui participe dans tout le processus de production et de gestion de son espace.
- L'autoprotection des cités résidentielle par la fermeture physique de son périmètre. Une intervention qui consiste à définir les limites pour définir les responsabilités.

Tableau 8.6 : Mécanismes de participation : tableau de synthèse.

Mécanismes	Objectifs
La définition des échelles d'intervention qui passe nécessairement par une hiérarchisation de l'espace	Améliorer la gestion urbaine
Diversifier les services offerts afin de répondre aux besoins de proximité des habitants, et diminuer leur dépendance aux autres quartiers de la ville	Renforcer la proximité
Il s'agit d'un « retournement de situation : les habitats, antérieurement considéré comme des exclus, seraient en capacité de trouver par eux même des solutions » (Desponds, D., et al 2014)	Expert d'usage au lieu de simple habitant
La formalisation d'un cadrage et un règlement bien défini. Un travail primordial pour identifier le rôle et la place de chaque acteur et participant. La création des ateliers de coproduction qui facilitent le travail des spécialistes (les architectes paysagistes et les professionnelles de gestion) avec les habitants. Chaque équipe de travail est chargée d'interpréter les souhaits et les vœux des habitants et les adapter avec les possibilités techniques et financières. La création des sites d'internet qui contient tous les détails des projets retenus et qui permet à tous les habitants de s'informer, de bien s'exprimer et de réagir. La proposition des séances de concertation qui comprennent des réunions publiques et des ateliers de concertation ouverte pour définir avec les habitants les modes de gestion.	Favoriser la participation des habitants dans tout le processus de fabrication et de gestion de l'espace.

8.3. Responsabiliser les habitants

Les interventions d'amélioration urbaine et l'aménagement de quelques poches no ans land à El Khroub, posent le problème de leur fragilité. Il s'agit des opérations superficielles qui ont consisté à installer des aires de jeux, quelques bancs publics, quelques arbres avec des traitements médiocres et généralisés partout.

Responsabiliser les habitants et non seulement décrypter leurs besoins, c'est un facteur indispensable pour faire revivre leurs espaces de proximité. Cette logique est expérimentée en Europe, dans des cités en difficulté pour intégrer les résidents dans leur environnement et intégrer à la fois leur cité dans le système urbain de la ville.

8.4. L'auto-enfermement résidentiel

Le phénomène d'auto-enfermement appelé gatedcommunity a commencé à accueillir progressivement des valeurs universelles et cela à partir de la deuxième moitié de XX siècle. Le gatedcommunity était parmi les questions centrales des chercheurs qui ont largement médiatisées durant cette période.

A l'origine, les communautés fermées est une réflexe naturel face à la peur et au désir de sécurisation et de l'autoprotection. Les barrières physiques, « *les murs, les grilles et les barbelés rassurent l'individu cherche à ne pas passer du statut de simple spectateur à celui de victime* » (Billard, G., Chevalier, J. et Madore, F., 2005). La sécurisation est un des factures décisives de la production des cités résidentielles.

La sécurisation résidentielle possède dans la majorité des cas, des systèmes de contrôle d'accès, en mettant de ce fait des limites assez claires entre la sphère privé et l'espace public accessible à tous. Au-delà des objectifs sécuritaires, le phénomène des cités fermées qui prend son origine des villes fortifiées suscite des transformations profondes des modes de vie des habitants, des relations de voisinage et du rapport des habitants avec leur espace. Il impose des nouvelles obligations et renforce le sentiment d'appartenance chez les habitants, car il consiste à limiter non seulement l'espace mais limiter certainement l'accès et les intervenant sur l'espace en confirmant la théorie « *d'Oscar Newman et qui stipule que le sentiment d'appartenance diminue proportionnellement à mesure que le nombre de personnes qui le partage augmente* ». (Bouarroudj, R., 2019).

L'émergence et l'application des gatedcommunities dépendent de la nature des espaces et du contexte urbain et social dans lequel elle s'installe. La fermeture résidentielle interroge les valeurs culturelles de la société. Vu la nature de la communauté algérienne, qu'elle garde des valeurs culturelles et de religion favorisant la fermeture et l'intimité des espaces résidentiels et du quotidien dont la communauté de notre aire d'étude.

Dans ce contexte, la construction d'une unité résidentielle cohérente reste le souci des habitants. En outre, l'expression **il ne m'appartient pas, je ne suis pas chez moi** apparaissent plusieurs fois lors de l'entretien. L'ouverture et la démesuré des espaces extérieurs résidentiels n'ont pas permis de développer un sentiment d'appartenance chez les habitants. De ce fait la fermeture résidentielle peut être une solution tangible pour établir et réintroduire un rapport réel entre les résidents et leurs espaces de proximité.

L'auto-enfermement résidentiel est expérimenté à El Khroub, la cité de Génisider illustre ce cas de figure (**figure 8.9**). Les habitants de cette cité ont matérialisé les idées de cet enfermement résidentiel par la réalisation d'une clôture autour de deux immeubles en

limitant l'accès à leur espace privatisé. Les habitants ont installé une petite construction de gardiennage à l'entrés en désignant un agent pour contrôler l'accès à la cité.



Figure 8.9 : Illustrations des espaces polyvalents construits sur la dalle libérée en dessus des garages (Auteur, 2016).

Les espaces en arrière, se sont transformés à des jardins partagés par l'ensemble des habitants, et les locaux du rez-de-chaussée sont transformés en garages en libérant des dalles en dessus(**figure 8.10**). Les espaces libérés sont devenus des lieux polyvalents utilisés comme des aires de jeux sécurisés pour les enfants, des espaces de rencontre des filles et des femmes, des lieux utilisés pendant les fêtes. Ces espaces restent libres sans aménagement précis ce qui leur donne une flexibilité pour contenir diverses activités.

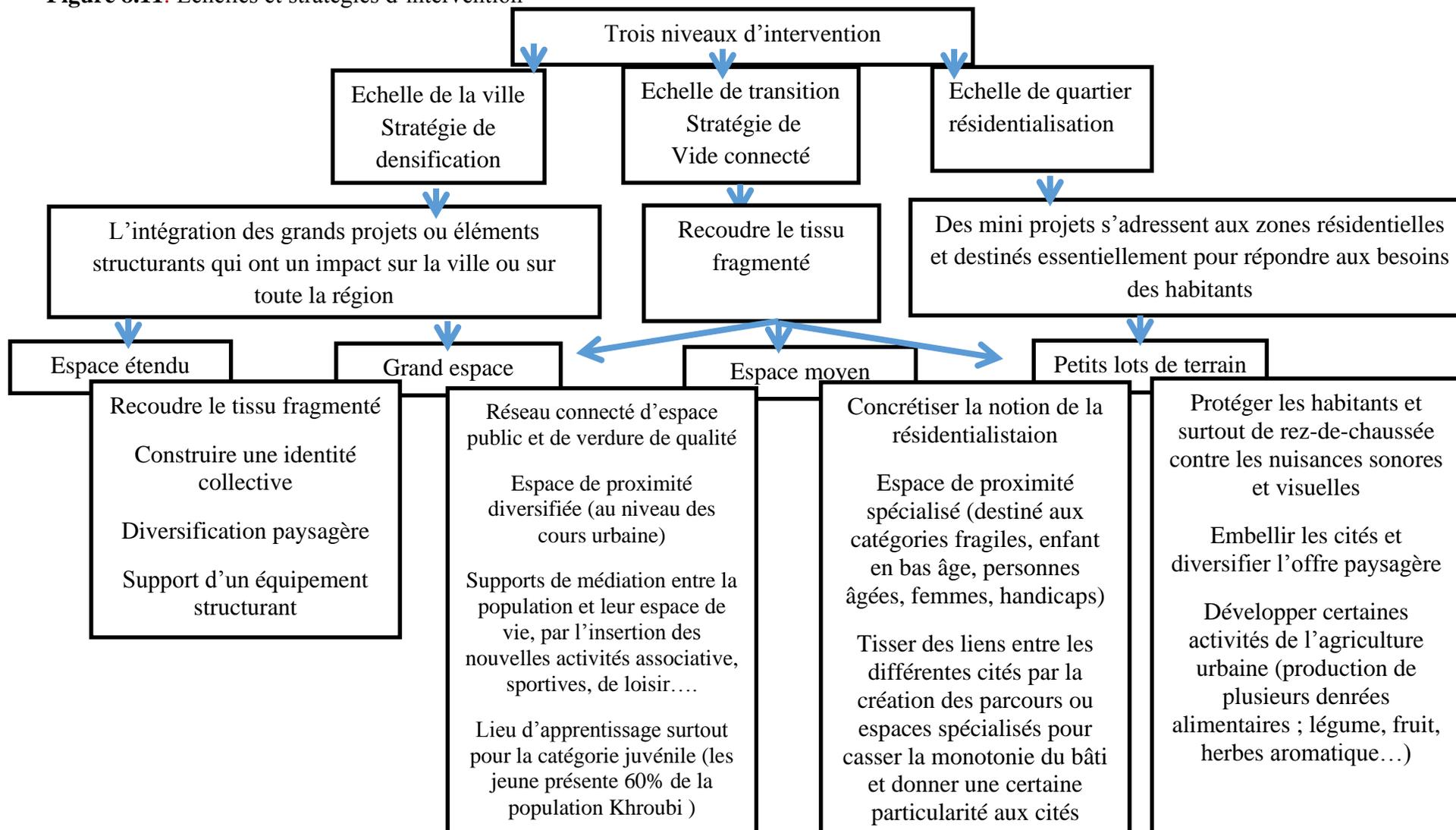


Figure 8.10 : Locaux commerciaux transformés à des garages pour les habitants.
(Auteur, 2016)

Lors d'un entretien effectué avec une résidente dans cette cité, elle a montré sa satisfaction de l'état de son espace résidentiel. La fermeture de l'espace offre aux habitants un sentiment d'appartenance et de responsabilité, et comme disait Philippe Panerai, définir les limites c'est une définition des responsabilités.

8.5. Eléments de synthèse (échelles et mécanisme d'intervention)

Figure 8.11: Echelles et stratégies d'intervention



Conclusion

El khroub, qui a connu ces dernières décennies une extension spatiale considérable, souffre aujourd'hui de sérieux dysfonctionnements. La vitesse et l'urgence de sa formation et de son évolution ont pesé lourdement sur ses différentes structures. Aujourd'hui elle est une ville inachevée et incohérente dans sa trame urbaine et dans son fonctionnement. Le processus d'évolution de la ville et l'étalement inducteur de sa dualité caractéristique ont fragmenté son tissu urbain. Une dualité entre la zone du bas (ancien noyau) et les nouvelles zones d'habitation (ZHUN), un centre relativement ancien occupé par une population d'origine rurale et un centre nouveau, animé par des citadins et de nouvelles polarités commerciales (à l'image de certaines cités collective, cité des 1600, 1013 et 900 logements). La restitution des espaces no man's lands peut servir l'enjeu d'un projet de restructuration urbaine de la ville. Projet incontournable pour remédier aux dysfonctionnements dont souffre la ville. Les expériences et les quelques propositions relatées dans ce chapitre ne peuvent être en aucun cas standardisées mais elles permettent de saisir les diverses possibilités testées ailleurs et connu des grands succès. Le travail présenté dans notre cas ne tend pas à définir les différents types d'appropriation des no man's lands urbains en limitant leur capacité en quelques propositions, mais il sert à montrer les opportunités qu'ils offrent. Chaque espace possède des particularités et nécessite une approche originale. Mais en somme la diversification et l'hétérogénéité des espaces no man's land de la ville nous amène à élargir notre champ d'investigation en se limitant à trois types de stratégies : une stratégie de densification et cela concerne les espaces étendus apparus apte pour créer des nouveaux supports d'équipements structurants, recoudre le tissu fragmenté par des réseaux connecté d'espaces publics ou surtout de caractère naturel constitue le deuxième stratège d'intervention. La troisième stratégie consiste à restituer les espaces no man's land de proximité en bouleversant le rôle des habitants d'un simple utilisateur de l'espace à des citoyens responsables de leur cadre de vie. Cet acte d'appropriation est une quête d'identité, un rapport entre l'homme et son espace. Un nouveau souffle qui nécessite d'abord une compréhension de la population dont ils sont destinés, et l'intégrer surtout dans tout le processus de transformation.

Conclusion de la deuxième partie

El khroub, une des villes satellites de Constantine et le deuxième pôle d'urbanisation dans sa couronne est apparue aujourd'hui fragmentée et incohérente. Cette fragmentation est le fait de l'appariation de 33% de son territoire comme des espaces no man's lands, des zones en attente qui ne comporte aucun aménagement. Le diagnostic territorial effectué dans la ville, nous a permis de repérer plus de 258 lots⁶⁴ de terrains no man's lands qui sont éparpillés dans toute la ville, des lots qui se concentrent dans les ZHUN qui englobent plus 68 % de leur superficie. Les espaces no man's lands de la ville s'ils présentent les mêmes caractéristiques (terrain abandonné ou mal approprié) ils ne présentent ni le même schéma d'organisation ni d'apparition. Leur émergence issue de la conjoncture de plusieurs facteurs mais certes l'absence d'une meilleure maîtrise du foncier ainsi la négligence de l'importance d'un tel espace peuvent expliquer en grande partie les maux dont souffrent les espaces no man's lands. Aujourd'hui, les nouvelles démarches de requalification urbaine confirment le potentiel qu'offrent ces espaces, leur reconquête nécessite une étude de leur capacité d'évolution et de leurs qualifications précises en s'appuyant sur des classifications et des indices d'aménagement potentiel déterminés sur la base de croisement de certains critères dont les potentialités foncières et les facteurs de fonctionnalité constituent les indicateurs les plus déterminants. L'étude typologique a permis de distinguer trois indices d'aménagement et d'évolution qui correspondent aux trois grandes catégories : la première catégorie est celle des espaces programmés, des résidus de projets ou espaces qui connaissent des problèmes de fonctionnement, des espaces de grande superficie et occupent des positions géographiques stratégiques, les espaces non-programmés et qui disposent des caractéristiques assez variées constituent la deuxième catégorie. Par leur situation interstitielle, ainsi l'importance de leur assiette foncière, les espaces résidentiels constituent la troisième catégorie.

Ces espaces no man's lands qui dissocient la ville constituent des alternatives face aux besoins impératifs d'une population en pleine mutation. Des terrains de jeux, des lieux de rencontre, des extensions pour des raisons diverses, des lieux de circulation qui assurent des circuits courts et logiques pour les déplacements quotidiens des habitants. Ces pratiques qui présentent une des formes d'adaptation des résidents avec leur environnement et une forme d'intelligence sociale comme disait Rachid Boumediene, elles constituent en même temps une source indéniable de conflits et de tensions sociales.

⁶⁴ Les espaces de plus de 1000 m²

Aujourd'hui, la question de la restructuration des no man's lands, est centrale dans les réflexions des aménageurs et surtout dans les différentes opérations de requalification des cités en difficulté non seulement en Algérie mais dans le monde entier. Ces espaces par leur caractère flexible et surtout le potentiel foncier qu'ils présentent, sont des terres d'avenir, en offrant un potentiel énorme. Une emprise au sol de plus de 160 ha dans El Khroub est vide, une opportunité réelle de la ville pour se renouveler, au moment où elle apparaît inachevée et fragmentée, une ville sans une identité qui la singularise.

Sur le plan urbanistique, la fragmentation spatiale est opérée sur plusieurs niveaux. D'abord les nouvelles zones d'habitats ne sont pas amarrées avec l'ancien noyau d'El Khroub (le village) ce qui engendre une première dualité urbaine et sociale entre les deux entités. Les nouvelles zones d'habitats (ZHUN) sont isolées les unes des autres, aucune réflexion sur la continuité et la complémentarité spatiale est pensée. Au niveau même des cités les habitations sont pensées isolément sans lien organique entre elles ou avec leur environnement.

La récupération des espaces no man's lands est un défi pour les responsables pour pallier l'ensemble des dysfonctionnements de la ville. Certains espaces sont prêts pour accueillir des projets de ville, et certains espaces, par leur situation en communication directe avec les habitations « *ont pour mission de faire le lien et d'assurer la cohérence entre les divers programmes de logement ou programmes bâtis, l'espace n'est plus vide, résiduel mais est chargé d'une mission noble, celle de donner la personnalité, de favoriser l'animation et la vie sociale de l'ensemble* » (Muret, 1997). Mais certes, la participation des habitants dans tout le processus de production et de transformation de leur cadre de vie reste une des pierres angulaires des projets et un des facteurs décisifs de leur réussite.

CONCLUSION GENERALE

Enjeu majeur depuis plusieurs années, la récupération du foncier est au cœur des nouvelles démarches urbanistiques de requalification urbaine. Une conscience environnementale qui tire la sonnette d'alarme sur la capacité des villes de répondre à ses futurs besoins par elle-même, des démarches appelées communément la construction de la ville sur elle-même. Dans le présent travail nous avons opté pour l'expression *no man's land* urbain pour désigner toutes formes d'espaces inhabités et inoccupés.

Ce phénomène est multiple, il apparaît à chaque échelle urbaine, son existence fait référence à une forme urbaine précise qui est la ville moderne. L'hygiène et le confort urbain étaient au cœur de la grille de cette nouvelle culture urbanistique permettant d'atténuer la crise de logement durant la période d'après-guerre dans les pays concernés.

Au moment où il a connu dans ses pays d'origine de vives critiques, ce modèle urbain a été appliqué en Algérie au début des années 70 sous forme de ZHUN, dans le cadre d'une politique de report de surplus de la population des grandes villes dont Constantine.

A la faveur de cette politique, El khroub ; la deuxième ville située dans la couronne urbaine de sa ville mère (Constantine) ; a bénéficié d'un important programme de logements ce qui a entraîné une urbanisation massive et accélérée, et qu'elle est à l'origine de l'apparition de plus de 33% de la superficie de la ville comme espaces *no man's lands* urbains. Des espaces qui se sont avérés problématiques du fait des dysfonctionnements de différents ordres : incohérence urbaine, source de conflit, de délinquance, d'insécurité et d'autres maux sociaux et spatiaux. Mais aussi et surtout 171 ha est une richesse inouïe qui pourrait inverser complètement la mauvaise image qui les faisait apparaître comme étant une faiblesse, il représente de grands enjeux de requalification.

Comme nous avons évoqué plus haut, la question principale de ce travail consiste à découvrir *les potentialités que pourraient offrir ces espaces dans les futures opérations de requalification urbaine dans la ville d'EL Khroub.*

L'**hypothèse principale de cette recherche** est formulée en nous appuyant sur la relation cause à effet., ce qui signifie que la première étape de cette recherche consiste à découvrir les circonstances initiales qui ont contribué à l'émergence des espaces *no man's land*, une étape primordiale pour réorienter les différentes opérations de requalification et définir avec précision les points clés et les mécanismes des futures interventions. Cette hypothèse considère que *la formation de l'espace no man's land dans la ville d'EL Khroub serait amplifiée par des mécanismes d'interventions urbaines conjoncturelles en l'absence de*

la participation des habitants. Dans ce sens, deux phénomènes ont été sélectionnés à travers deux sous hypothèses : les opérations de relogements pour la première et la négligence du rôle des habitants pour la deuxième.

Le présent travail est une tentative de présenter une démarche globale de restitution des espaces no man's land. Il s'attache à retracer leur mouvement génésique ('un éclairage sur l'origine du phénomène, le processus et les dynamiques de sa formation), à les cerner dans leurs problématiques urbaines et à démontrer leurs potentialités et leurs positions d'instrument dans une opération de requalification urbaine et surtout à quel point l'espace libéré (transformé aujourd'hui à un espace no man's land) était le composant miraculeux proposé pour pallier plusieurs dysfonctionnements dont souffrent les villes traditionnelles.

Selon les directives de l'urbanisme moderne, l'espace libre est un composant d'articulation ; d'abord c'est un **instrument** essentiel qui a permis aux modernistes de concrétiser leurs idéaux non seulement hygiéniques mais aussi pour répondre aux différents besoins physiques et psychologiques. Il faut rappeler que la libération de l'espace est venue comme **conséquences** de directives telles que la construction en hauteur et la réunion des équipements de proximité à l'intérieur des unités d'habitation. Cet espace qui doit se doter d'espace libre comme fond de la ville pose aujourd'hui problème il est transformé à un résidu urbain. Dans ce sens l'étude du mode d'application de modèle urbain est utile pour comprendre leur réalité et les conjonctures qui ont contribué à leur transformation d'un espace d'articulation à un résidu urbain. De ce fait, l'étude de contexte d'application de ce modèle dans son pays d'origine (France) explique la situation. L'analyse révèle que les données influençant l'émergence des espaces no man's lands sont regroupées en 4 catégories (**cf chapitre I, tableau 1.3), P.34.**

Le croisement entre les données économiques, hygiéniques ; techniques et celles social de l'époque sont à l'origine de la transformation de l'espace libre de la ville moderne à un espace no man's land.

A cela s'ajoute la production de logement qui a été financée et dirigée essentiellement par l'Etat, une des conditions de stabilité face à la crise de logement. Sauf que, ce nouveau modèle est imposé aux citoyens en limitant leur rôle dans la production urbaine. Le croisement des facteurs précédemment cités n'a pas permis de **respecter toutes les directives** de l'urbanisme moderne dans la majorité des projets de logement (**cf chapitre I, figure 1.6, P.34).**

L'espace réalisé ne correspond pas toujours à la charte de l'urbanisme moderne, un espace figé de sa substance initiale où le vide règne. L'application des ZHUN en Algérie n'est pas loin de cette réalité, la conjoncture si elle n'est pas similaire à l'expérience européenne, il existe plusieurs éléments en commun ;

- Les ZHUN du pays sont édifiées dans des circonstances chaotiques adoptées sans une réflexion profonde sur la ville et son développement. Dans ce contexte, les projets sont juxtaposés sans synergie entre eux et avec l'ensemble de la ville à la faveur d'une politique sectorielle qui a fragmenté son unité spatiale
- La production de logement s'est appuyée sur des méthodes et des techniques importées avec une absence de savoir-faire.
- La question des particularités spatiales, sociales ou culturelles est négligée, les ZHUN sont généralisées dans tout le pays.
- La conception des espaces extérieurs devenus no man's land font partie de l'échec et de l'image négative attribuée à ces espaces. La réalité du terrain révèle que les politiques d'aménagement n'impliquent pas tous les principes de l'urbanisme moderne ni du règlement en vigueur en vue de résorber dans les délais les plus brefs la crise du logement. De ce fait, la question urbaine est réduite à celle des logements, peu d'attention est donnée au traitement de l'espace libéré (statut indéfini, étude sommaire et insuffisante, détournement d'usage et faiblesse de l'appareil de la gestion et d'entretien).

El khroub illustre ce cas de figure, en quelques décennies, la ville a connu l'implantation de plus de 12 ZHUN qui ont été édifiées sans une vision globale, ce qui a causé le phénomène d'étalement urbain par de simples additions juxtaposées de programmes de logements. Le phénomène des espaces no man's lands a pris une ampleur démesurée durant la décennie entre 1977 et 1987, le taux d'occupation de ces espaces dépasse le 41% de la superficie totale de la ville pour atteindre 40% en 1998.

Il faut ajouter que le modèle de logement imposé ne répond ni à sa structure interne ni externe aux modes de vie des habitants. Cette situation incite aux sentiments de refus et d'exclusion chez les habitants. L'installation des nouveaux équipements et aménagements dans ces espaces n'ont pas changé la réalité, les espaces libérés sont apparus comme des espaces no man's lands urbains.

La politique de récupération des poches vides en 1995 a permis de récupérer 87 ha soit 11.62% de la superficie de la ville en implantant des équipements à caractère éducatif et culturel, le projet de la ville santé et celui de l'amélioration ont permis de faire revivre certains espaces no man's lands mais après quelques années, ces opérations sont détruits et

vandalisés, elles n'ont pas été porteuses de projets en mesure de développer la ville dans toutes ses dimensions. L'échec de ses projets et surtout l'abandon et la détérioration des aires aménagées montrent que ces interventions superficielles sont déconnectées de la réalité sociale des habitants, de leurs besoins et aspirations, elles ne visent que remplir le vide urbain en négligeant celui qui va l'utiliser. Dans ce contexte parler de **l'affectation de l'espace no man's land doit passer nécessairement par une prise de conscience de leurs utilisateurs ce qui confirme que le contexte de relogement des habitants et l'absence d'une affectation précise de l'espace no man's land, ne sont qu'un facteur qui a contribué à cet état d'abandon.**

De ce fait, il a été impératif de mettre l'accent sur les représentations des habitants et l'importance de leur rôle en tant qu'acteurs et non seulement des simples utilisateurs.

La première réflexion dans le deuxième volet de ce travail s'est portée sur l'analyse de l'état de fait et la détermination du rapport existant entre les qualités de l'espace no man's land et le sentiment d'insatisfaction prédominant dans la majorité des ZHUN de la ville. Le travail qui montre que : l'ambiguïté de statut, l'absence des limites et l'insuffisance des aménagements ont induit à un manque de lisibilité ayant des conséquences lourdes sur les modalités d'utilisation et d'appropriation de l'espace et justifie en partie cet état des lieux (espace non occupé et abandonné).

La deuxième réflexion porte sur les modalités d'ualisation de l'espace no man's land , quels sont les véritables usagers de ces espaces, et comment ces espaces peuvent répondre à leur besoins et aspirations ?

La lecture analytique des résultats de l'enquête effectuée et qui s'inscrit dans une logique de complémentarité avec le travail d'observation, a permis de définir des différents diagnostics, au travers desquels fut relevé et étudié le rapport entre l'état de fait des espaces no mas land et le sentiment d'insatisfaction et de refus chez les habitants :

- Les espaces no man's land restent des lieux dénudés en état brut à l'exception des espaces de proximité connaissant une concomitance d'activité souvent contradictoires.
- Ils sont les terrains préférés pour les catégories les plus jeunes pour répondre à leurs besoins élémentaires en excluant les autres catégories surtout celles des plus fragiles (femme, enfants en bas âge, et personnes âgées).
- Source indéniable de conflit entre voisins.

Dans des cas, l'appropriation de l'espace no mans land est une forme d'intelligence sociale pour adapter le cadre de vie aux modes de vie même si ces pratiques sont apparues souvent anarchiques et illégales. D'une extension domestique, un espace polyvalent pour les fêtes

et les évènements culturels, un terrain de jeu sécurisé, un jardin partagé pour les retraités à un lieu de rencontre protégé pour les femmes et les filles, une large panoplie de types d'interventions testée et qui nous conforte dans notre conviction que la ville d'El Khroub pourra être une ville de bien-être par la réappropriation de ses espaces no mans lands.

Revenant sur les résultats de l'étude typologique et de classification, (troisième axe de réflexion) en rappelant toujours que l'opportunité des espaces no man's lands se mesure à l'importance de l'assiette foncière ainsi disponible, à leur position urbaine et aussi et surtout à la demande des habitants. Chaque lot de terrain est unique, il nécessite un traitement et une intervention particulière. Selon cet abord et en nous basant sur le croisement des résultats.

La première catégorie de ces espaces est celle des résidus des projets, où leurs formes, superficies et aussi leur situation dépendent essentiellement des projets. Des no man's lands résultant de l'étalement de la ville sans l'intégration de l'ensemble de parcelles existantes constituent le deuxième type, et c'est dans ces deux catégories que nous trouvons les superficies les plus importantes.

Le troisième type se retrouve dans les îlots d'habitat, il s'étend sur de petites superficies et occupe plus de 108 ha. Il fait l'objet d'appropriation spontanée des habitants. Ces espaces sont dans la dynamique habitante même si leur aménagement est souvent éphémère, contradictoire et ne participe pas à une vision globale d'aménagement du quartier.

Nous rappelons que chaque lot de terrain est unique nécessitant un traitement particulier. Le type d'intervention diffère d'un espace à l'autre et d'une politique à une autre. Néanmoins, les approches de requalification urbaine ont en commun la même démarche qui se focalise autour de deux dimensions, la première spatiale et la deuxième sociale en s'appuyant sur une lecture globale de la ville afin de définir ses richesses et ses dysfonctionnements, un élément décisif qui oriente en grande partie les opérations de requalification urbaine.

Trois niveaux de travail ont été définis pour atteindre les objectifs et enjeux de la requalification urbaine, le premier, renvoie à l'intégration des grands projets ou éléments structurants qui ont un impact sur la ville ou sur toute la région, le deuxième consiste à recoudre le tissu fragmenté et le troisième renvoie à une échelle urbaine réduite, il s'adresse aux zones résidentielles destinées essentiellement pour répondre aux besoins des habitants d'où la notion de la résidentialisation.

Les trois niveaux d'intervention renvoient à trois échelles urbaines différentes ; les espaces dont la superficie est importante par leur potentiel assez fort peuvent constituer le support

d'un équipement ou projet structurant en s'appuyant sur les mécanismes et les techniques de **densification**.

L'analyse de modèles qui s'inscrit dans une logique explicative et non pas comparative contribue à définir les éléments clés de la réussite des projets de requalification. Le cas du parc saint Léonard à Liège considéré comme un projet territorial dont les impacts et l'aire d'influence dépassent l'échelle locale du quartier. Le parc est un point de rapprochement des deux parties de la ville séparées morphologiquement, il mêle des objectifs pédagogiques, et sociaux en valorisant à la fois l'aspect historique de la ville et l'identité des lieux.

A son tour, le modèle de la bibliothèque du Québec est une expérience innovante d'intégration urbaine qui permet d'installer le quartier à l'intérieur de la bibliothèque.

Quant aux espaces de grandes superficies, leur capacité d'évolution peut s'inscrire dans la même logique de restitution des espaces étendus à l'exception de quelques espaces qui peuvent jouer le rôle de **vide connecté**, ils offrent l'opportunité de créer un réseau d'espace public de qualité destiné non seulement aux habitants mais aussi aux visiteurs de la ville, le cas des espaces qui se situent à l'écart de l'autoroute ou à proximité du Souk. Ces espaces qui se situent au cœur de la ville sont des terrains propices pour créer une identité collective et un lieu d'échange d'une population autochtone avec les nouveaux arrivés installés depuis longtemps (plus de 40 ans) mais qui conservent un sentiment d'étrangeté et de dépendance à une autre ville.

Il peuvent offrir l'opportunité pour créer des espaces de proximité de qualité : Les cours urbaines de cette catégorie se distinguent par leur superficie assez importante, ces espaces sont prêts à recevoir des projets sous forme d'équipement de proximité ou d'aménagements en plein air. C'est le deuxième choix qui apparaît pertinent chez plus de 60% des enquêtés. Ils voient que l'espace ouvert est le support qui permettra de développer des activités et leur offrir une réponse à leur demande de loisirs, d'agrément et surtout de renforcer la présence de la verdure dans leurs cités. L'espace vert dans ce cas peut jouer le rôle d'un instrument et pas une fin en soi.

Vu l'importance de la population jeune, ces espaces de proximité peuvent être le support d'une multitude de projets destinés à cette catégorie ; ils peuvent être des lieux d'apprentissage surtout pour les enfants, des lieux de créativité, ou pour introduire de nouvelles activités artisanales, culturelles, sportives ou autres.

Les espaces no man's lands peuvent être des supports de médiation entre la population et leur espace de vie, les activités associatives, sportives, de loisirs et surtout les événements

qui concernent la ville peuvent traduire cette médiation. Ce qui contribue à renforcer le sentiment d'appartenance des résidents à leurs cités. Cette problématique générée par le non adéquation des ZHUN avec le mode de vie des habitants majoritairement constantinois, l'absence des références identitaires et des spécificités d'aménagement justifient en partie le sentiment d'indifférence vis-à-vis du territoire. Renforcer l'appartenance des habitants à leurs cités est un travail complexe qui nécessite d'abord une intervention pour identifier les lieux. Généralement, les constructions sont identiques et le type de traitement et les aménagements même les matériaux utilisés sont généralisés partout. Dans ce cas, les espaces no man's lands éparpillés partout dans la ville sont une opportunité réelle pour singulariser les différentes cités et même à une échelle plus réduite et créer une identité propre qui le distingue d'autre lieux. Mais l'identité n'a pas seulement une dimension spatiale, c'est un support symbolique, un lien tissé entre le lieu et les habitants. Un lien qui se développe progressivement à travers différents types d'intervention. Dans ce contexte, deux méthodes sont expérimentées et diffusées :

- La responsabilisation des habitants, faire passer le statut de l'habitant d'un simple usager de l'espace à un citoyen qui participe dans tout le processus d'aménagement et de gestion de son espace.
- L'autoprotection des cités résidentielles par la fermeture physique de son périmètre.

Une intervention qui consiste à identifier les limites pour définir les responsabilités.

Les cours urbaines des espaces moyennes peuvent suivre le même schéma d'évolution des autres cours urbaines (grands espaces) à l'exception que leur superficie assez restreinte réduit leur capacité. Dans ce cas nous parlons du rôle que les espaces no man's lands de cette catégorie peuvent jouer dans les projets de **la résidentialistaion urbaine**.

D'abord, ces espaces sont des terrains où s'entremêlent plusieurs activités⁶⁵ contradictoires. Dans ce sens la majorité des cours urbaines sont envahies par la population résidente avec un taux d'utilisation un peu élevé des enfants et des jeunes.

La majorité des projets de résidentialisation urbaine ont en commun un principe de base qui consiste à offrir la possibilité aux habitants de réapproprier les espaces en commun de leurs résidences selon leurs besoins, aspirations et leur mode de vie. Les différentes opérations de résidentialisation cherchent à restituer les espaces no man's lands, elles reposent le plus souvent sur deux principes :

⁶⁵ Selon les taux d'utilisation de ces espaces selon ces espaces sont : des lieux de circulation 46.98%, espaces de jeu 40.93%, lieu de rencontre 35.67%, extension domestique ou lieu des évènement occasionnel 16.08%. Et plus de 20% des gens enquêtés n'effectuent aucune pratique dans ces espaces.

- La redéfinition de la forme des espaces no man's lands et leur donner un statut et une fonction précise.

- Faire passer les habitants de statut des simples résidents à celui des citoyens qui participent dans toutes les étapes de la requalification de leurs cités et cela par la création des ateliers de coproduction, des sites internet et d'organiser des séances de concertation.

Le travail sur les petits lots de terrain ou les pieds des immeubles nécessite un traitement particulier qui doit assurer à chaque fois le rôle initial de ces espaces ; protéger les habitants et plus particulièrement de rez-de-chaussée contre les nuisances sonores et visuelles. Des lots qui doivent contenir des espaces verts d'agrément ou des lieux cultivés par les habitants eux-mêmes, une nouvelle tendance développée dans plusieurs cités résidentielles en Europe appelée l'agriculture urbaine. Il faut noter que la majorité des pieds d'immeubles sont privatisés par les habitants de rez-de-chaussée.

En dehors de ces espaces, une autre catégorie d'espace no man's land s'étend sur des superficies importantes mais sans une qualification précise. Ces espaces peuvent être des terrains propices pour :

-Créer des espaces destinés aux catégories fragiles de la population surtout aux femmes.

Cette catégorie exclue totalement ou entièrement des activités qui se déroulent à l'extérieur de leurs maisons. Certains types d'aménagements assez simples tels que la délimitation de l'espace peuvent permettre aux femmes de les utiliser en toute sécurité et c'est le cas de certains espaces au niveau de la cité des 450 logements. Ces espaces sont protégés seulement par des barres en bois mais ils réussissent d'accueillir les femmes de la cité pendant les soirées de l'été ou du Ramadan.

Par leur position par rapport aux immeubles, certains espaces no man's lands peuvent offrir l'opportunité de créer de nouveaux lieux destinés aux femmes, des espaces pour des activités polyvalentes ou pour les évènements occasionnels telles que l'Aïd ou les fêtes, comme ils peuvent servir à des extensions démaistiques (lavage et séchage des vêtements).

Certains espaces sont prêts pour créer des parcours piétons pour relier les habitations entre elles, ou les différentes cités de la ville, ou vers les endroits forts de la ville. Par de simples aménagements qui ne nécessitent pas des grands investissements, ces espaces peuvent présenter des ambiances et des activités variées.

En somme, ce travail s'attache à comprendre les potentialités de l'espace no man's land éparpillé dans la ville d'El khroub, il propose une démarche fondée sur une hypothèse de causalité en nous appuyant sur le fait que la compréhension d'un phénomène dépend initialement de ses origines.

A travers la première approche historique, une lecture rétrospective de genèse de l'espace no man's land a été mise en place tout en identifiant la conjoncture de sa transformation d'un composant fondamental de la ville moderne à un espace non occupé.

La deuxième lecture analytique a permis de comprendre le phénomène à travers deux dimensions spatiale et sociale. La combinaison de ces lectures nous a permis de saisir globalement les stratégies adaptées à notre contexte tout en offrant l'opportunité pour des nouvelles perspectives des éventuelles recherches.

À cet égard, plusieurs pistes de recherche peuvent s'inscrire dans la continuité de ce travail, des perspectives de recherche qui peuvent étoffer certaines opportunités de l'espace no man's lands présentés dans cette thèse dont le rapport entre la restitution des no man's land et la construction d'une identité collective dans les villes naissantes ou les potentialités de ces espaces pour recoudre les tissus fragmentés.

Une autre perspective pourrait être centrée sur les mécanismes d'interventions sur les composants physiques de l'espace no man's land (statuts, limites formes...), pour améliorer la qualité visuelle et le fonctionnement de l'espace résidentiel, ou celles plus centré sur les représentations des habitants, de leur vécu et sentiments ou bien pour répondre aux besoins des personnes vulnérables (personne à mobilité réduite, personnes âgées, enfants en bas âges....)

BIBLIOGRAPHIE

- Archive de la wilaya de Constantine. Recueil des actes de commune de la préfecture de Constantine, 1926.
- **AKERKAR, A.**, (2016), Approche territoriale durable et coopération décentralisée franco-algérienne : les effets du partenariat avec Mulhouse sur El Khroub, *Pensée plurielle* 2015/2 (n° 39), disponible sur <https://www.cairn.info/revue-pensee-plurielle-2015-2-page-77.htm>.
- **AMIRECHE, M.**, (2000), la question des espaces urbains dans les grands ensembles à Constantine, mémoire de magistère
- **AMRANE, M.**, (2001), *Le logement social en Algérie les objectifs et les moyens de production*, mémoire de magister, option : urbanisme
- **ANGERS, M.**, (1997), *initiation pratique à la méthodologie des sciences humaine*, Casbah université.
- **BADRE NEE SAOULI, Kh.**, (2001), El-khroub du village à la ville. Mémoire de magistère. Université de Constantine.
- **BAGNOUD, C., FROIDEVAUX, C.**, (2013), *le vide, matière en devenir. Hétérogénéité urbaine à Lausanne, université de Lausanne.*
- **BANZO, M.**, (2005), *l'espace ouvert pour une nouvelle urbanité*, dossier d'habilitation à diriger des recherches (HDR), Université Michel de Montaigne-Bordeaux 3, UFR Géographie et Aménagement.
- **BARBAUX, S.**, (2010), *objets urbains, vivre la ville autrement*, ICI interface.
- **BARKAT Yousfi, F.**, (2013), *Modalités et formes d'appropriation de l'espace urbain, entre le passé et le présent la qualité de l'espace urbain en question, cas de Souika - Koudiat et Boussouf*, université Constantine 3.
- **BARTHEL, P-A., ZAKI, L.**, (2011), *exprimer la ville durable, au sud de la méditerranée, chercheurs et professionnels en dialogue*, L'Aube.
- **BELHANNACHI S.**, (2014), *Politique du relogement et gestion urbaine (actes d'urbanisme) à Constantine. Cas d'étude : les chalets de gammas*, université Constantine 3.

- **BELLI-RIZ, P.** *le vert et le noir : l'automobile dans l'espace résidentiel moderne*, in **PICON LEFEVRE V. (dir.)**, (1997), *Les espaces publics modernes*, Paris, Le Moniteur.
- **BENAMEUR, A-H.**,(2010), *Résidentialisation : une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles*, Magistère en architecture et urbanisme.
- **BENDADA, T.**, (2019), *l'évolution urbaine d'Ain Beida entre instrument d'urbanisme et réalités du terrain pour une démarche de projet urbain*, université Constantine 3.
- **BENDJELID, A.**, (2001), *Armature urbaine et population en Algérie*, insaniyat, 2001, disponible sur <https://doi.org/10.4000/insaniyat.11253>
- **BENDJELID, A., BRULE, J-C., FONTAINE, J.**, (2004), *Aménageurs et aménagés en Algérie, Héritages des années Boumediene et Chadli*, Editions L'Harmattan.
- **BENEVOLO, L.**, (2004), *histoire de la ville*, Edition la parenthèse.
- **BENIDIR, F.**, (2007), *planification et urbanisation en Algérie*, thèse de doctorat, université de Constantine
- **BENNICELLI, C.**, (2012), *des transports actifs pour une ville active aménager des environnements urbains plus favorables à l'activité physique, vivre en ville.*
- **BENSEBINI, T.**, (2001), *Production du cadre bâti en Algérie, de planification centralisée à la participation citoyenne*, mémoire de magister, université de Constantine.
- **BERNIER, N.**, (2007), *Les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?*, master en urbanisme et territoire.
- **BERNOU, R.**, (2018), *logement social en Algérie, décalage entre stratégie politique et mise en œuvre des projets cas de la ville nouvelle « Ali-Mendjeli » Constantine*, thèse de doctorat, université Constantine.
- **BILLARD, G. , CHEVALIER, J., et MADORE, F.**, (2005), *ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses universitaires de Rennes.

- **BLEY, D., VERNAZZA, N.**, (2006), *ville et qualité de vie*, ResearchGate, disponible sur https://www.researchgate.net/publication/316236085_Villes_et_qualite_de_vie
- **BODART, C. DE FIJTER, V. et FISHER, A.** (2013), *Densité, morphologie urbaine et qualité de vie Une approche par le projet*, conférence permanente de développement territorial, n°41, 2013, disponible sur https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/cpdt_ndr_41_densification2.pdf
- **BONNET, M.**, (2012), *Les espaces libres des grands ensembles, handicap ou potentiel ?* Master habitat et énergie. Ecole national supérieur d'architecture de la ville et des territoires a MARNE-LA-VALLEE.
- **BOUARROUDJ- DJERIDI, R.**, (2019), *Le sentiment d'insécurité dans les ensembles d'habitation ; Analyse des formes et usages de l'espace : Cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli Constantine*, thèse de doctorat Université de Constantine 3.
- **BOUARROUDJ, R.**, (2011), *Impact de la configuration spatiale des espaces intermédiaires des grands ensembles sur l'émergence de l'insécurité*, mémoire de magistère, université de Constantine
- **BOUCHEMAL, S.**, (2007), *La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques*, laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie, disponible sur <https://fr.calameo.com/books/000899869797c2853eb48>
- **BOUCHERIT, S.,(2005)**, *L'utilisation du projet urbain dans la requalification des grands ensembles*, mémoire de magistère, université de Constantine.
- **BOUDERSA, Gh.**, (2008), *Le foncier et la consommation de l'espace par l'habita, cas de la ville de Zighoude Youcef*, mémoire de magistère, université de Constantine.
- **BOUNAH, K.**, (2012), *Réalité urbaine de la ville d'El Khroub. Étude sociologique du mode de vie des habitants*, disponible sur eso-gregum.univ-lemans.fr/IMG/pdf/bounah-2.pdf.
- **BOUMAZA, N.**, (2006), *Villes réelles, ville projetées, ville magrébine en fabrication*, Moissonneuve, Larose.

- **BROCHARD E., DE BOISCUILLE C.,** (2009), *Les délaissés : espaces vitaux pour la bio-diversité et des nouvelles pratiques sociales*, dans la première édition des Rencontres Nature et Paysage à Blois en 2009 « Les délaissés temporaires », disponible sur
- **BRODACH, A. GOFFI, M.,** (2005), *La politique de la ville : une trajectoire de développement urbain durable ?*, open Edition journal, disponible sur <https://journals.openedition.org/developpementdurable/1493>
- **BRUN, M., DI PIETRO, F. et MARTOUE, D.,** (2019), *Les délaissés urbains : supports de nouvelles pratiques et représentations de la nature spontanée? Comparaison des représentations des gestionnaires et des habitants*, *Nouvelles perspectives en sciences sociales*, disponible sur <https://id.erudit.org/iderudit/1062509ar>
- **BOURDIN, S., CORNIER, Th.,** (2017), *Au-delà de la mesure du bien-être en milieu urbain : quelle perception de la qualité de vie dans les villes européennes ?*, *Géographie Économie Société*, disponible sur https://www.researchgate.net/publication/314285494_Au
- **CARREL, M.,** (2013), *Faire participer les habitants ? Citoyenneté et pouvoir d'agir dans les quartiers populaires*, ENS-Editeur.
- **CARRIERE, J-P. et DRISS, N.,** (2002), *villes et projets urbains en méditerranée*, Presses universitaires François-Rabelais.
- **CASTRO, R.,** (1990), *Du droit à la ville au droit à la beauté*, *Lumières de la ville*, n° 1.
- **CHANLAT, J-F.,** (1990), *L'individu dans l'organisation : les dimensions oubliées*, Laval, Presses de l'Université Laval, Éditions Eska, disponible sur <https://www.erudit.org/fr/revues/crs/1992-n18-19-crs1516618/1002314ar.pdf>
- **CHAMPAGNE, L.,** (2016), *citoyenneté urbaine et stratégies d'appropriation de la ville : expériences inédites de jeunes SANTIAGUINOS face à la culture néo libérale*, Université du QUEBEC à Montréal
- **CHARLOT-VALDIEU, C. et OUTREQUIN, Ph.,** (2006), *Développement durable et renouvellement urbain: Des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers*, Editions L'Harmattan.

- **CHEKILI, M-A.**, (2018), *le vide : une stratégie*, Ecole nationale d'architecture et d'urbanisme de Tunis.
- **CHOAY, F.**, (1965), *L'urbanisme, utopies et réalités : une anthologie*, Editions du Seuil
- **COTE, M.**, (1996), *L'Algérie, espace et société*, Éditions Masson-Armand Collin.
- **CHOUGHIA, A.**, (2001), *Etude des mécanismes de production de logement en Algérie*, mémoire de magistère.
- **DA CUNHA, A. et GUINAND, S.**, (2014), *qualité urbain, justice spatiale et projet*, presse polytechnique et universitaire Romandes.
- **DAVIDE, J-C.**, (2002), *Espace public au Moyen-Orient et dans le monde arabe, entre urbanisme et pratiques citadines*, Geocarrefour, VOL 7703 , disponible sur geocarrefour.revues.org/persee-166657
- **DAUBER, M., SIDONIE, J., AMANDINE Th., BICHAT, E-M., MATHILDE H., PEREZ, V., WERLEN, J.**, (2010), *Qualité urbaine des quartiers HLM en renouvellement, l'union social pour l'habitat*.
- **DEBARBIEUX, B.**, 2019, *Non lieux*, Espace géographique, tome 22, n°1 disponible sur https://www.persee.fr/doc/spgeo_0046-2497_1993_num_22_1_3142
- **DEBOISCUILLE, Ch., BROCHARD, E.**, (2009), *Les délaissés : espaces « vitaux » pour la biodiversité et des nouvelles pratiques sociales*, 1ère édition des rencontres NATURE & PAYSAGE, disponible sur <file:///C:/Users/GUICHIRI/Desktop/piecejointeOS6vQi.pdf>.
- **DEGASNE, S.**, (2014), *Le projet de jardin partagé en pied d'immeuble de logements sociaux : quelle mise en oeuvre adopter pour une inscription qualitative du jardin sur le patrimoine non bâti des bailleurs sociaux ?*, HAL Id: dumas-01092567, disponible sur <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01092567>.
- **DE GASPERIN, A.**, (2011), *Genèse et transformation d'une forme urbaine : le grand ensemble L'exemple de la ville modèle socialiste de Halle-Neustadt (Saxe-Anhalt, Allemagne)*, Thèse de doctorat en géographie, université de Nancy.
- **DEHAN, Ph. et JULIEN B.**, (1997), *détour de chemin de grue*, in **PICON LEFEVRE V. (dir.)**, (1997), *Les espaces publics modernes*, Paris, Le Moniteur

- **DELBAERE, D.**, (2010), *la fabrique de l'espace public, ville, paysage et démocratie*, Ellipes.
- **DENEF, J.**, (2010), *Vers une esthétique de l'ouverture : Lecture comparée des processus et aménagements de deux parcs urbains contemporains, les parcs Spoor Noord à Anvers et Saint-Léonard à Liège*, disponible sur cpdt.wallonie.be/sites/default/files/JDS_Julie%20Denef.pdf
- **DENEF, J.**, (2011), *La fabrique de parcs intra-urbains contemporains : Nouvelles formes de médiations urbanistiques et esthétique de l'ouverture*, Presses université de Louvain.
- **DENEFLE, S.**, (2004), *femme et ville*, Presses universitaires François-Rabelais.
- **DESPONDS, D., AUCLAIR, E., BERGEL, P. et BERTUCCI, M-M.**, (2014), *les habitants, acteur de la rénovation urbaine ?* Presse universitaire de Rennes.
- **DEVILLARD, V., JANNIERE H.**, (1997), *Espaces publics, communauté et voisinage dans la Reconstruction allemande (1945-1965)*, in **PICON LEFEVRE V. (dir.)**, (1997), *Les espaces publics modernes*, Paris, Le Moniteur.
- **DIETRICH-RAGON, P. et FIJALKOW, Y.** , (2013), *On les aide à partir . Le relogement comme révélateur des contradictions du développement social dans le cadre de la rénovation urbaine*, *Espaces et sociétés* 4 (n° 155), disponible sur <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2013-4-page-113.htm>
- Dictionnaire Larousse.
- Dictionnaire le Robert
- Donnée RGPH de la willaya de Constantine 2008.
- **DORMOIS, R.**, (2015), *Les politiques urbaines*, Presses universitaires de Renne, 2015, disponible sur www.pur-editions.fr
- **DUFAUX, F.**, (2003), *l'histoire des grands ensembles : bibliographie 1950-1980*, ENS Edition
- **DUFAUX, F., FOURCAU, A.**, (2004), *Sur l'origine des grands ensembles*, Éditions Créaphis, disponible sur sspsd.u-strasbg.fr/IMG/pdf/GrandsEnsembles.bis.pdf.
- **DUFAUX, F., FOURCAUT, A, et al.**, (2004), *Le monde des grands ensembles*, CREAPHIS.
- **DULAU, R.**, (1993), *la ville, la maison, l'esprit des lieux*, Institut Français de Pondichéry.

- Emeasoba George urban dictionary
- **FENET, R.**, (2007), *Politiques urbaines dans l'union européenne : redéfinition des rôles dans un système de gouvernance complexifié*, université Lyon 2, institut d'études politiques de Lyon. Dormois
- **FERREBOEUF, G.**, (2011), *Participation Citoyenne Et Ville*, Edition l'Harmattan.
- **FISHMAN, R.**, (1979), *L'Utopie urbaine au XXe siècle: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier*, Mardaga.
- **FLAMAND, J-P.**, (1989), *Loger le peuple. Essai sur l'historique du logement social*, Edition la découverte.
- **FLAMAND, A.**, (2008), *Les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné*, Thèse de Doctorat.
- **FLORIBERT, N.**, (2011), *Pratiques populaires liées à la production et à l'appropriation de l'espace*, Presses université de Louvain.
- **FONTAINE, J.**, (2004), *Aménageurs et aménagés en Algérie : héritages des années Boumediène et Chadli*, Edition l'Harmattan.
- **FOURA. M.**, (2005), *Le mouvement moderne de l'architecture : naissance et déclin du concept de l'architecture autonome*, Science et Technologie. N° 12, Juin, disponible sur <http://revue.umc.edu.dz/index.php/a/article/view/1643>.
- **GASNIER, A.**, (2004), *Requalification, réappropriation et urbanité*, Gregum - Université Du Maine, Eso - Umr 6590 Cnrs. Disponible sur eso.cnrs.fr/_attachments/n-21-mars-2004-travaux-et.../gasnier.pdf?...
- **GHOMARI, M.**, *L'espace public entre univocité et contradictions dans la ville arab-oislamique*, in **KERROU, Mohamed (dir)**, (2002), *public et privé en islam*, Institut de recherche sur le Maghreb contemporain.
- **GODERFOY, R.**, (2011), *L'interstice urbain, un lieu potentiel de la ville contemporaine, mémoire de fin d'étude*, Ecole d'architecture de Clerment - Ferrande..
- **GONZALES, X.**, (2004), *Un enseignement de l'architecture à Paris*, Malaquais.
- **GRAF, F., DELEMONTEY ,Y.**, (2012), *Architecture industrialisée et préfabriquée: connaissance et sauvegarde*, PPUR Presses polytechniques.

- **GRENIER, C.**, (2012), *Résidentialisation : qualité du projet, du paysage et des usages*, l'union sociale pour l'habitat, disponible sur <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Guide%20residentialisation.pdf>
- **GUEDIRI, kh.**, (2001), *Croissance démographique et urbanistique*, Cas de Constantine, Mémoire de Magistère, université de Constantine.
- *Guide pratique, Transition écologique et énergétique*, (2018), Développer les espaces partagés, Banque des territoires, disponible sur https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2020/05/Guide_Espaces_partages_CDC_Habitat.pdf
- **GUY, J.**, (1993), *restructuration urbaine*, presse universitaire du Mirail.
- **HADJI, L.**, (2013), *L'évaluation de la qualité des espaces publics : un outil d'aide à la décision*, Cahiers de géographie du Québec, disponible sur <https://www.erudit.org/fr/revues/cgq/2013-v57-n160-cgq0770/1017803ar/>
- **HADJII, Ch.**, (2001), *Des "femmes d'Alger dans leur appartement" aux femmes dans Alger*, La pensée de midi 2001/1 (N° 4), disponible sur <https://www.cairn.info/revue-la-pensee-de-midi-2001-1-page-23.htm>
- **HAFIANE, A.**, (2007), *projets d'urbanisme récents en Algérie*, disponible sur 43rd ISOCARP Congress, www.isocarp.net/Data/case_studies/1064.pdf
- **HAMAM, S., SHALABY, A. et FAROUH, H., ELARIANE, S.** , (2013) *Principles of urban quality of life for a neighborhood*, HBRC Journal, 2013, disponible sur https://www.researchgate.net/publication/257681106_Principles_of_urban_quality_of_life_for_a_neighborhood.
- **HATZFELD, H.**, (2017), *La place et le sens du vide dans la composition urbaine au XXe siècle*, HAL Id: halshs-01620468, 2017, disponible sur <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01620468>.
- **HOWARD**, (1965), *Garden city of to-morrow*, In **FISHMAN, Robert**, (1979), *l'Utopie urbaine au XXe siècle: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier*, Edition Mardaga.
- **HUDON, P.**, (2006), *essai sur la reconstruction du vide : l'exemple du faubourg SAINT-LAURENT*, université du Québec à Montréal.

- **ICHEBOUDENE, L.**, (2006), *Alger : histoire d'une capitale*, Alger : Casbah Editions.
- **IRAKN, A. et LE TELLIER, Julien**,(2009) , *habitat social au Maghreb et au Sénégal: gouvernance urbain*, Edition l'Harmattan.
- **JARVIN, M., HOSSARD, N.**,(2005), *c'est ma ville!: de l'appropriation et du détournement de l'espace public*, Edition l'Harmattan.
- **KERROU, M.**, (2002), *public et privé en Islam*, Institut de recherche sur le Maghreb contemporain.
- **LAHEMRI, K.**, (2003), *Les mutations de la centralité urbaine dans les villes naissantes, Cas d'El khroub*, Mémoire de Magistère, université de Constantine.
- **LAKJAA, A., CARMES, M. et NOYER, J. et al**,(2014), *devenir urbain*, Presses des Mines.
- **LANDAUER, P.**, (2012), *Grands ensembles, terres d'avenir* », EcologiK, numéro spécial « Pavillon français de la Biennale de Venise. disponible sur <http://www.ecoledurenouvellementurbain.com/wp>
- **LAPERRIERE, H., LATOUCHE, D.**, (2002), *la grande bibliothèque du Québec et la requalification du quartier latin, une méthode, deux réalités et trois visions*, In **SENECAL, G., MALEZIEUX, J.**, (2002), *grands projets urbains et requalification*, publication de la Sorbonne, presses de l'université du Québec.
- **LE CORBUSIER**, (1923), *La Vers une architecture*, Éditions Crès.
- **LE CORBUSIER**, (1957), *La charte d'Athènes*, Edition de Minuit.
- **LE CORBUSIER**, (1980), *Urbanisme*, Arthaud.
- **LE CORBUSIER**, (1995), *la ville et ses anti-modèles*, Urbanisme.
- **LEFEBVRE, M.**, (2001), *Densité et forme urbaine, pour une meilleure qualité de vie*, Mémoire de fin de cycle, Master 2 Science de l'immobilier, Université Paris Ouest Nanterre la Défense.
- **LEGHMOUCHE, BOUALI, A.**, (2020), *Le Relogement dans les opérations de Renouvellement Urbain à Constantine, entre intégration et satisfaction résidentielle, Cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, thèse de doctorat Université de Constantine 3.
- **LE PAPE, L.**, (2013), *Histoire de voir le temps passer* » Les hittistes algériens, in Laurent Bonnefoy, Myriam Catusse, Jeunesses arabes, Du Maroc au Yémen : loisirs, cultures et politiques, La Découverte.

- **LETISSIER, F.**, (2003), *les limites de lieu*, Travaux de l'Institut de Géographie de Reims Année 113-114 pp. 7-18 disponible sur https://www.persee.fr/doc/tigr_0048-7163_2003_num_29_113_1443.
- **MASHHOODI, B. ET CALISKAN, O.**, (2017), *Urban Coherence: A Morphological Definition*, *Urban Morphology*, , disponible sur https://www.researchgate.net/publication/320127428_Urban_Coherence_A_Morphological_Definition.
- **MATIAS, T.**, (2011), *Le vide urbain, rendre visible le quotidien*, mémoire de diplôme de l'ESA, grade 2, université de Belgrano.
- **MEBIROUK, H.**, (2002), *les espaces publics dans les grands ensembles : rapport entre espaces conçus et espaces vécus, cas de Annaba*. Mémoire de magistère, université de Constantine.
- **MENGIN, Ch.**, (1999), *La solution des grands ensembles, Vingtième Siècle*. Revue d'histoire, N°64, disponible sur http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/xxs_0294_1759_1999_num_64_1_3895.
- **MERLIN, P., CHOAY, F.**, (2010), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, France, Presses Universitaires de France Cambridge dictionary
- **MERLIN, P.**, (2012), *grands ensembles aux cités, l'avenir d'une utopie*, Ellipses.
- **MBARKI, M.**, (2009), *Construire une ville: acteurs & strategies : l'expérience marocaine de Hay Ryad*, Société d'aménagement Ryad..
- **MIGNOT, C.**, (2004), *Grammaire des immeubles parisiens: six siècles de façades du Moyen Âge à nos jours*, Parigramme.
- Monographie de la wilaya de Constantine 2008.
- **MONTMARQUET, E.**, (2016), *Dynamiques d'appropriation de l'espace public ; le cas du quartier des spectacles*, université du Québec à Montréal.
- **MURET, J., DE FOUCHIER, P., PAOLLETI, M.**,(1997), *Espaces extérieurs urbains*, Paris, Rencontre de centre de la recherche d'urbanisme, Paris.
- **NACEUR, F., FARHI, A.** (2003), *Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna*, Insaniat, disponible sur <https://journals.openedition.org/insaniyat/6944>

- **NOVARINA, G., PUCCI. P.,** (2004), *renouveau en France/ requalification en Italie*, les Annales de la recherche urbaine n° 97, Disponible sur www.annalesdelarechercheurbaine.fr/.../Novarina.Pucci_ARU-97.pdf
- **OSTOVETZKI,**(1983), *L'imaginaire bâtisseur*, librairie des méridiens.
- Oxford Advanced Learner's.
- **PANERAI, Ph., CASTEX, J., DEPAULE, J-Ch.,**(1997), *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*, Parenthèses.
- **PAQUOT, Th.,** (2015), *la ville récréative, enfant, joueur et école buissonnière*, Infolio.
- PDAU intercommunale du groupement de Constantine : Constantine, El khroub, Ain Smara, Dhidouch Mourad, Hamma Bouziane, 2008.
- **PIGEON, J-R.,** (2013), *ENTRE-ESPACE Les transitions spatiales comme moteur de conception en habitation collective à Rimouski*, École d'architecture Université Laval.
- **PEREIRA, E.-M.,** (1999), Histoire d'un outil d'aménagement : le zonage, l'exemple d'une ville brésilienne, Thèse de doctorat , Urbanisme et aménagement, Grenoble 2.
- **PRUNET, C.,** (2018)), *Le jardin-œuvre, une autre façon d'appréhender le jardin collectif autour du travail de l'artiste Emmanuel Louis grand*, In Situ. Revue des patrimoines, disponible sur <https://journals.openedition.org/insitu/19446>
- **RABREAU, D.,** (2006), *L'embellissement mis en scène et le développement durable. La nature en ville sous l'Ancien Régime*, in **SIRET, Daniel, (dir.), MONIN, E. et DESCAT, S.,** *La ville durable au risque de l'histoire* Lille, École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Lille.
- **RAFFESTIN, Y.,** (2009), *Du logement à la ville (1945-2000) chronique d'un demi-siècle de bouleversement*, Edition Lyonnaise d'Art et d'histoire.
- Rapport sur les villes Algériennes ou le devenir urbain du pays. La dynamique urbaine post-indépendante. Alger, CNES (Conseil National Economique et Social), 1998
- Rapport la configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique, 24ème session plénière, Publication du Conseil National Economique et Social, 2004.
- Rapport projet El Khroub : du village à la ville-santé, (2008), chef de projet : A. Aberkane.

- Rapport national sur le développement humain 2013-2015, CNES (Conseil National Economique et Social) PNUD (Programme des Nations Unies pour le Développement), ANP Rouiba, 2016.
- Rapport de l'école de politique appliquée Faculté des lettres et sciences humaines Université de Sherbrooke, Québec, Canada, perspective monde, 2021, diiponible sur <https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMTendanceStatPays?langue=fr&codePays=DZA&codeStat=SP.URB.TOTL.IN.ZS&codeStat2=x>
- **RAUTENBERG, M.**, (2017), *Changer de ville, changer de vie. Utopies, aspirations et engagements habitants à Villeneuve d'Asc*, Ethnologie française, Presses Universitaires de France, disponible sur <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01627251/document>.
- **REEVES-LATOURE, J.**, (2017), *la représentation du bien-être en contexte de verdissement urbain : le cas des ruelles vertes de l'île de Montréal*, université du Québec à Montréal.
- **RESENDIZ-VAZQUEZ, A.**,(2010), *L'industrialisation du bâtiment : le cas de la préfabrication dans la construction scolaire en France (1951-1973)*, thèse de doctorat, Paris.
- Revision du PDAU intercommunal de Constantine 2010.
- **SAFAR ZITOUN, M.**, (2012), *Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions*, Confluences Méditerranée 2 (N°81), disponible sur <https://www.cairn.info/revue-confluences-mediterranee-2012-2-page-133.htm>.
- **SADKI, Aba**, (2010), *La requalification urbaine : "Recommencer la ville à zéro" entre exigences sociales et impératifs techniques*, Disponible sur <https://www.zizvalley.com/Article/2568.html>
- **SBRIGLIO, J., LE CORBUSIER, PARISIS, J-L.**,(1997), *Le Corbusier, 'Unité d'habitation de Marseille*, Monographies d'Architecture, Parenthèses.
- **SECHET, R. et VESCHAMBRE, V.**, (2006),*Penser et faire la géographie sociale*, Presses universitaires de Rennes.
- **SEMMOUD, B., AÏT-AMIRAT, A. et BADUEL, P-R.**, (2009), *la ville et l'urbain dans le monde arabe et en Europe*, Tunis.

- **SENECAL, G., MALEZIEUX, J.,**(2002), *grands projets urbains et requalification*, publication de la Sorbonne, presses de l'université du Québec.
- **SENECAL, G., HAMEL, P., VACHON, N.,**(2005), *Forme urbaine, qualité de vie, environnements naturels et construits*, cahiers de géographie du Québec, Volume 49, numéro 136, Disponible sur <https://www.erudit.org/fr/revues/cgq/2005-v49-n136-cgq1030/012107ar/>
- **SIMONETTI, J-O.,** (1977), *Réflexions sur l'industrialisation de la construction et la production du bâti*, NOROIS, N° 95, disponible sur https://www.persee.fr/doc/noroi_0029-182x_1977_num_96_1_3664.
- **SOKOLOFF, Béatrice,** (1999), *Barcelone ou comment refaire une ville*, Presses de l'Université de Montréal.
- **SOUIAH, S-A, CHANSON-JABEUR, Ch.,** (2015). *Villes et métropoles algériennes. Hommage à André Prenant*. Paris : L'Harmattan, coll. Cahiers du GREMAMO.
- **STEBE, J-M.,** (2015), *participation des habitants, politique du logement ; analyses et débats*, disponible sur <https://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/p/participation-des-habitants/>
- Synthèse sur la « participation citoyenne » tirée de trois études de cas portant sur les agglomérations de Gênes, Lyon et Utrecht produites dans le cadre du réseau thématique européen INTERACT, Rapport Grand Lyon (DPSA), 2004, disponible sur <https://www.millenaire3.com/content/download/808/8607>
- **TABET, J.,** *La résidentialisation du logement social à paris Paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans Les opérations de requalification des grands ensembles*, Les annales de la recherche urbaine n° 83-84, disponible sur www.annalesdelarechercheurbaine.fr/IMG/.../Tabet_ARU_83-84.pdfPages similaires.
- **TEBIB, El Hadi,** (2008), *L'habiter dans le logement de type social à Constantine manières et stratégies d'appropriation de l'espace*, thèse doctorat, université de Constantine.
- **TERRIN, J-J.,** (2013), *Garden in the city*, Parenthèse.
- **TEITZ, M.B.,** (2001), urban Policy: North America, International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences, Pages 16070-16076, disponible sur

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/B0080430767044661?via%3>

Dihub#

- **THIBAUT, T.**,(2012), *la construction des grands ensembles hlm*. Agence d'entretien, disponible sur www.agentsdentretiens.fr/index.php?...entretien-avec-thibault-tellier-la-c...
- **THOMAS Faillibin**, (2007), *les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité*, millénaire.
- **TOBELEM-ZANIN, Ch.**, (1995), *la qualité de la vie dans les villes Françaises*, publications de l'université de Rouen.
- **TOMAS, F. et BONILLA, M.**, (2003), *les grands ensembles : une histoire qui continue*, Publication de l'université de Saint-Etienne.
- **TOUATI FILLALI, L.**, (2006), *Le devenir des ZHUN comme forme de production de l'espace et du cadre bâti cas de Constantine*, mémoire de magistère,
- **TSAKI, A.**, (2018), *L'évolution des politiques urbaines et leurs influences sur la criminalité Regards croisés Algérie – France*, université polytechnique Hauts-de-France.
- **VACHON, G., RIVARD, É. et BOULIANNE, A.**, (2015), *La micro-intervention pour comprendre, révéler et faire l'espace public*, Inter Art actuel, disponible sur <https://id.erudit.org/iderudit/77837ac>
- **VOETS**,(2004), *Modernisme art déco*, Mardaga.
- **ZAROURE, F.**, *La dimension sociale et les tendances architecturales de l'habitat. Entre textes, législations et réalités sociales*, Cas des Grands ensembles à Constantine, mémoire de magister en architecture.
- **ZERDOUMI, M.**, (1996), *l'appropriation des espaces publics de proximité dans le grand ensemble à Constantine. La Gestion en question*, mémoire de magistère .
- **ZETLAOUI-LÉGER, J.**, (2013), *urbanisme participatif, démocratie et participation groupement d'intérêt scientifique*, disponible sur <https://www.dicopart.fr/en/dico/urbanisme-participatif#popauth>
- **ZUCHELLI, A.**, (1983), *Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine. Volumes 1 à 3 de Recueil des cahiers d'urbanisme*, Office des publications universitaires.

ANNEXE A : Limites de définition des expressions utilisées comme synonyme de l'espace no man's land.

Expression	Définition	Limites
Vide urbain	Correspond à deux types différents de l'espace : vide utile, le cas des voiries, jardins, parcs... et un vide inutile	Seul l'espace vide inutile qui peut être considéré comme un espace no man's land et cela dans des situations bien précises.
Délaissé urbain	Un espace qui a perdu sa fonction initiale. Délaissé c'est être laissé à l'abandon, sans soin et « <i>sans une affectation précise</i> ». (Dictionnaire Larousse) « <i>Les délaissés sont souvent des espaces inemployés, abandonnés, vides pour ne pas dire pleins de traces et de souvenirs d'un autre temps ou d'un autre usage... Leur aspect va de l'immeuble démoli aux espaces dessinés mais en attente de leur mise en œuvre</i> » (Deboiscuillé, C., Brochard, E., 2009).	L'espace no man's land, est un espace non bâti qui peut prendre une autre forme différente à celle de délaissé urbain, il peut être un espace qui n'a jamais eu une fonction ni affectation précise, dans ce contexte le délaissé urbain (non bâti) est un espace no man's land mais le contraire n'est pas nécessairement vrai.
Friche urbaine	Terrain délaissé bâti ou non situé dans un milieu urbain. Un espace qui a perdu sa fonction à caractère économique et connaît une situation transitoire entre un usage et autre. Selon la définition de l'INESS ⁶⁶ la friche « <i>est un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2 000 m²</i> »	Seules les friches urbaines non bâties qui sont incluses dans la catégorie de l'espace no man's land.
Non lieu	Concept initié par Marc Augé dans son ouvrage les non lieux : introduction à l'anthropologie de surmodernité . Il signifie « <i>Un espace qui ne peut se définir ni comme identitaire, ni comme relationnel, ni comme historique</i> ». (Debarbieux B.2019).	Le non-lieu prend des formes autres que celles de l'espace no man's land, il peut être des aires d'autoroute, une grande surface commerciale ou supermarché, un parking d'un centre commercial.... L'espace no man's land s'éloigne de cette signification, il peut être un espace qui possède un statut et une identité mais il a perdu sa fonction avec le temps.

⁶⁶ L'Institut national de la statistique et des études économiques (France).

ANNEXE B : Grille d'observation

Zone :

Date :

- Aspect morphologique

Forme géométrique		Bien défini	résiduelle
Délimitation de l'espace	Type	Inexistant	bordure trottoir
	Matériaux	Murs	barrière végétation
Dimension		Superficie importante	petite surface
Limites entre espace public et privé		Inexistant	barrière
Espace de transition		Inexistant	trottoir
Elément de repérage et d'orientation		Inexistant	
Degrés d'ouverture et perméabilité (Accessibilité et desserte par les voiries tertiaires)		La proximité aux voies principales	
		Importances des points d'accès	
		Desserte par les voies tertiaire	
		Forme de tracé : encadré	libre

- Aménagement

-Mobilier urbain	Inexistant	importance
	Table	bancs publics
	Les barrières	jardinières
	Bornes	poubelle
	Panneau d'affichage	abris de bus

-Revêtement et traitement de sol	Trottoir	espace de jeu
	Place	jardin

-Végétation	Inexistant	arbre
	Végétation sauvage (Non entretenu)	arbuste
-Eclairage	Lampadaire	borne lumineuse
		Colonne lumineuse

- Aspect fonctionnel

-Vocation de l'espace selon sa localisation	Résidentielle	commerciale
	Proximité des équipements structurants	
-Attractivité	Zone administrative	
	Dynamique commerciale	dynamique sociale
-Confort	Dynamique culturelle/sportive	
	Facilité de fonctionnement	

- Aspect visuel

-Elément identitaire	
-Lisibilité spatiale	Facilité d'orientation
	Compréhension de l'organisation de l'espace
-Confort	Facilité de fonctionnement

ANNEXE C : Cahier de bord

Zone :

Date :

1- Utilisateurs de l'espace

Catégorie dominante

Age

sexe

2- Modalité d'utilisation de l'espace

Selon l'âge des utilisateurs

.....

.....

.....

Selon le sexe des utilisateurs

.....

.....

.....

Selon la localisation

.....

.....

3- Période d'utilisation

Matin

-

Après midi

-

Soir

4- Fréquentation

Quotidienne

.....

Occasionnelle

.....

5- Matériaux utilisés

Type de matériaux

.....

.....

6- Influence de l'espace sur les modalités d'utilisation

.....

.....

7- Intervention sur l'espace

.....

.....

.....

ANNEXE D : Formulaire du questionnaire

1. Information de la personne enquêtée :

- N° du Bloc
- Etage
- Type de logement :
- Statut d'occupation :
P L
- Niveau de scolarisation /fonction :

2. Etat des cités

- Etat de la cité : Bon

		Manque d'équipement	Pbl d'aménagement extérieur	Insécurité	Autres
Moyen					
Mauvais					

- Vous vous sentez chez vous dans votre cité ?

Oui Non

Pourquoi ?

.....

3. Formes d'appropriations

Type et lieux d'appropriation :

1- masculin

	Activités quotidiennes							Activité occasionnelle/ saisonnière
	Jeu	Rencontre	Circulation	Stationnement	commerce	Fête	Autres	
Pied des immeubles								
Cour urbaine								
Autres								

2- Féminin

	Activités quotidiennes					Activité occasionnelle/s aisonnière
	Extension domestique					
	Jeu	Lavage	Séchage (habillements, Couscous, laine...)	Rencontre	Autres	
P- immeubles						
Cour urbaine						
Autres						

- Les espaces attenants à votre bâtiment sont-ils privatisés ? Oui Non
 Par qui ?

- Pourquoi ces lieux sont-ils appropriés :

Sécurité Intimité Autres

- Vous pensez que les habitants de rez- de chaussée ont-ils l'avantage d'approprier et de privatiser les pieds de leurs immeubles? Non

- Ces interventions posent-elles des conflits ou des problèmes :

Oui Non

- Quels types de problèmes ?

Entre les voisins	Nuisance	Sécurité	Autres

- Vous pensez que ces gens obtiennent une autorisation ?

Oui Non

- Comment les autorités ont-elles réagit ?

Oui Non

4. Utilisateurs des espaces no man's lands

- Pensez-vous que ces espaces sont utilisés par tous les habitants ?

Oui Non

- Quelles sont les catégories ou les personnes exclues ?

.....

5. Satisfaction des habitants de leurs espaces extérieurs

- Vous pensez que ces espaces répondent-ils à vos aspirations ?

Oui Non

Si non, où regroupez-vous habituellement ou bien vous allez où pour répondre à vos besoins?

6. Demande des habitants

- Vous avez besoin d'un :

• Espace fermé (équipement)

• Espaces ouvert

- Espace de loisir

- Espace vert

- Espace de rencontre

.....

7. Gestion de l'espace

- Les opérations de gestion et d'entretien de l'espace sont faites

Quotidiennement Par semaine Par mois Aucune idée

- Vous participez dans les opérations de gestion et d'entretien de ces espaces ?

Oui Non

- Si oui comment

- Si Non pourquoi.....

-

8. Souk :

- Fréquenté- vous régulièrement le souk de la ville ? Oui Non

- vous pensez, qu'il est nécessaire de changer sa localisation actuelle (cœur de la ville) pour diminuer ses effets négatifs (ordures, nuisances visuelles et sonores...) et le remplacer par un autre équipement ?

Oui Non

- Quels types d'équipements, proposez-vous ?

.....
.....

ANNEXE E : Répartition et classement par superficie

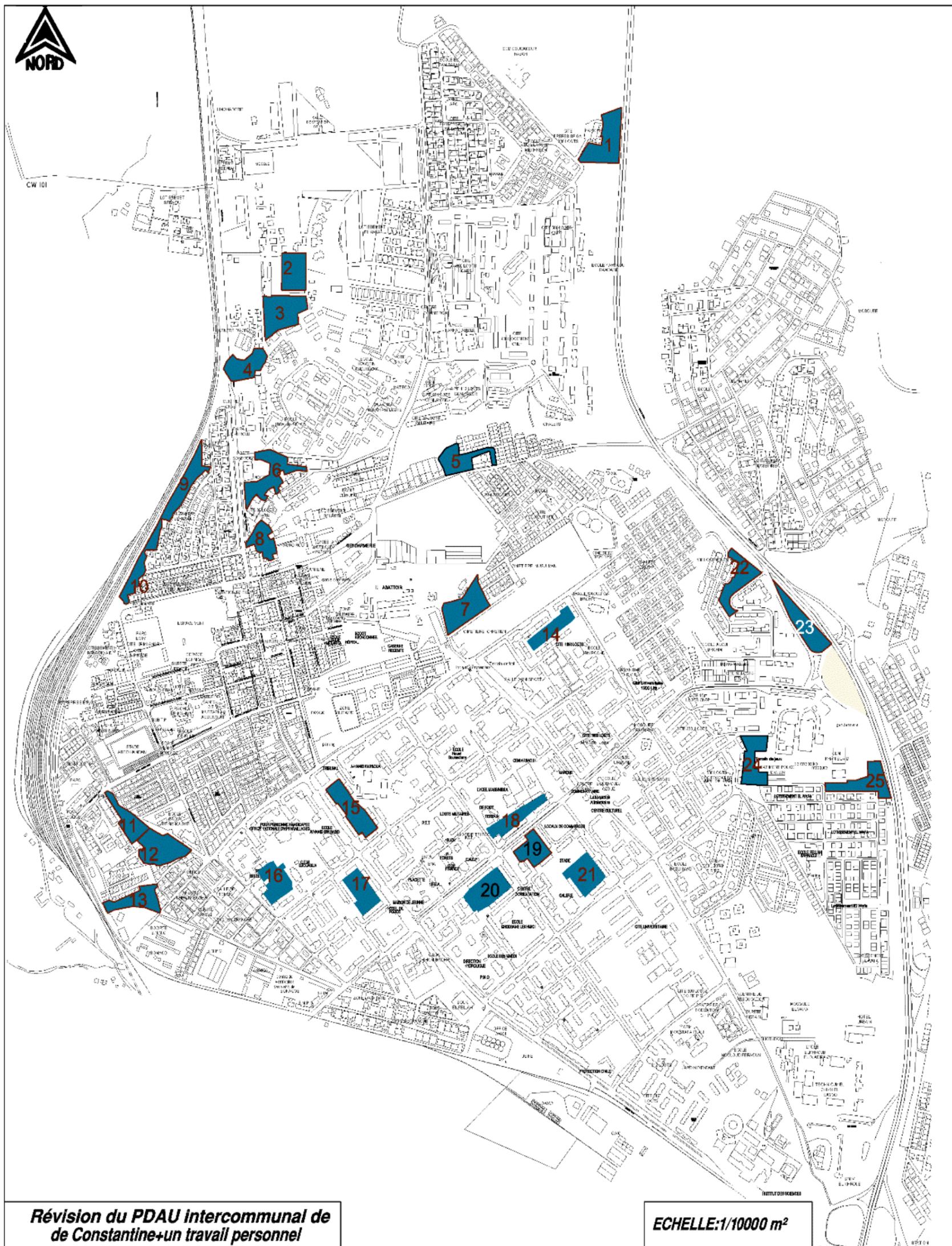


Figure E.1 : localisation des espaces no man's lands : grandes superficies

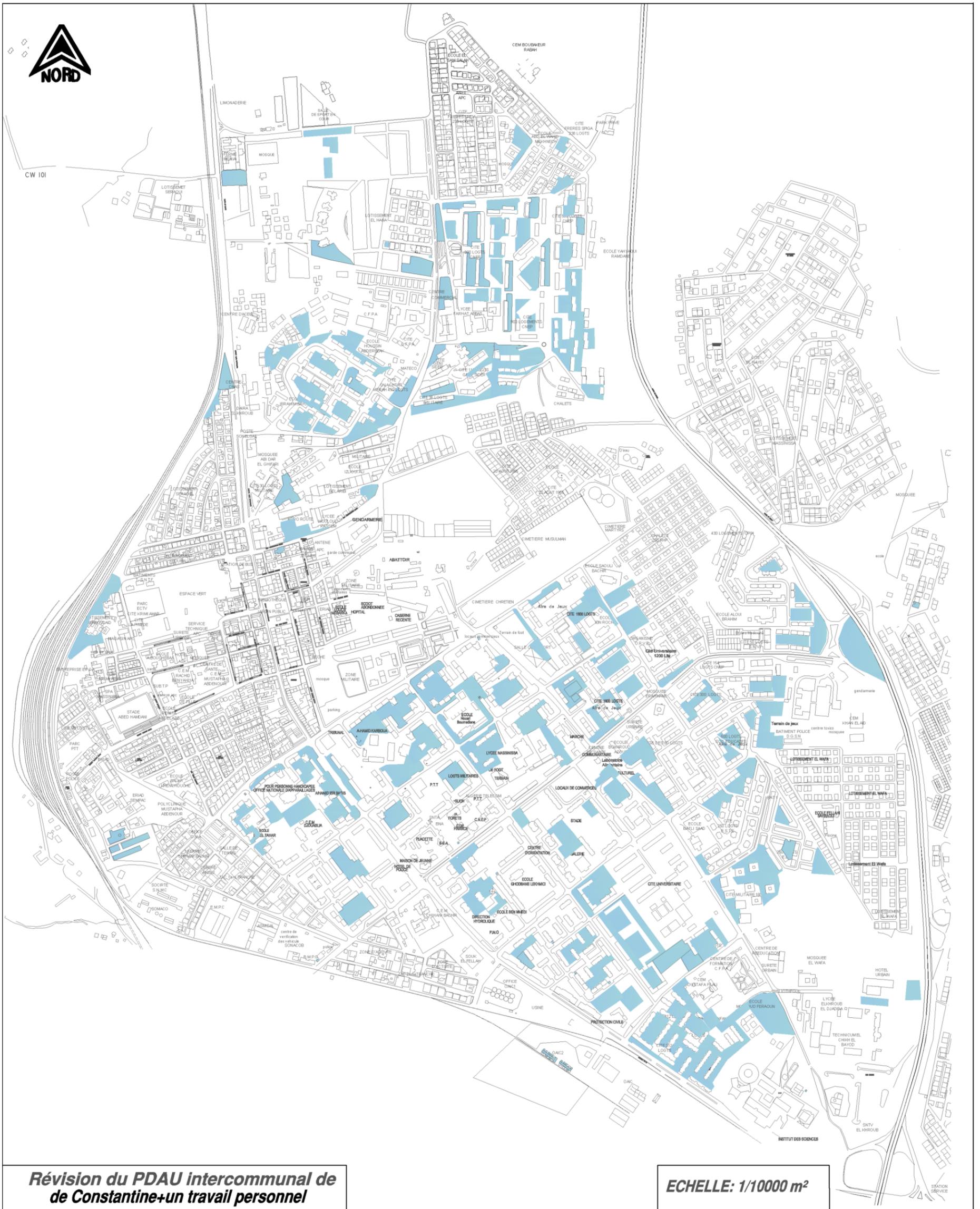


Figure E.2 : Localisation des espaces no man's lands moyens



Figure E.3 : Localisation des petits lots no man's lands

ANNEXE F : Classification de l'espace no man's land

Tableau F.1 : tableau récapitulatif de la classification des espaces no man's lands

	Localisation		Fonctionnement	Accessibilité	Équipement structurant
Espace étendu	Centre (Souk)		Terrain occupé ou mal fonctionné	Accessible	Le cas de l'hôpital et SNTV El khroub
	Terrain du centre		Accidentés sépare le centre et les ZHUN du Nord. Terrain non programmé laissé à l'abandon ou utilisé illégalement (décharge public)		
	Terrains ZHUN du Nord et du Sud		Terrains accidentés à la périphérie des ZHUN du Nord et du Sud ; terrains laissés à l'abandon		
	Les espaces de l'Ouest : alignés le long du chemin de fer et à l'intérieur des lotissements		Réserve des équipements Des terrains abandonnés		
Grand espace	Au sein des lotissements de l'est, à l'écart de l'autoroute		Laisse à l'abandon	Accessible	Hôpital
	Espace du centre :		Terrain relativement plat	Accessible	Souk
			Squattés par les habitants (lieu de stationnement illégal)	Moyennement accessible	
	Frontière ouest		Réserves d'équipement ou terrain abandonné au sein des lotissements de l'Ouest	Moyennement accessible	
	ZHUN du Sud		Cour urbaine	Moyennement accessible	Zone commerciale ou équipement administratifs
Les autres ZHUN		Inaccessible			
Espace moyen	Terrain interstitiel enclavés entre construction et voiries	ZHUN Nord et Sud	Cours urbaine	Inaccessibles	
		ZHUN Sud	Sans qualification précise	Accessible	
			Cours urbaine aménagée		
Petit lot de terrain	Aux abords immédiats des immeubles		Pied d'immeuble		
			Sans qualification		

Traitement personnel

ANNEXE G : Résultats de l'enquête

Tableau G.1 : Caractéristiques des groupes enquêtés

Grands groupes		Enfants/		Adultes		Vieux/vieilles	
%		44.58		49.25		6.17	
Nombre d'individus	Zone 1						
	Zone 2						
	Total	152		168		22	
Sous-groupes		Féminin	Masculin	Féminin	Masculin	Féminin	Masculin
%		49.57	50.43	50.44	49.56	54.80	45.2
Nombre individus	Zone 1	52	53	59	57	8	7
	Zone 2	23	24	26	26	4	3
	Total	75	77	85	83	12	10

Traitement de l'auteur

Tableau G.2 : Niveau d'instruction de la population enquêtée

		Enfants/adolescent		Adultes		Vieux/vieilles	
		Pop.	Pop.	Pop.	Pop.	Pop.	Pop.
Etudiant	Primaire	16	21	-	-	-	-
	Moyen	29	26	-	-	-	-
	Secondaire	30	22	14	8	-	-
	Universitaire	-	-	27	22	-	-
	C. Formation	5	-	10	7	-	-
Fonctionnaire		-	-	15	25	-	-
Sans travail		3	-	19	16	12	-
Retraité		-	-	-	5	-	10

Traitement de l'auteur

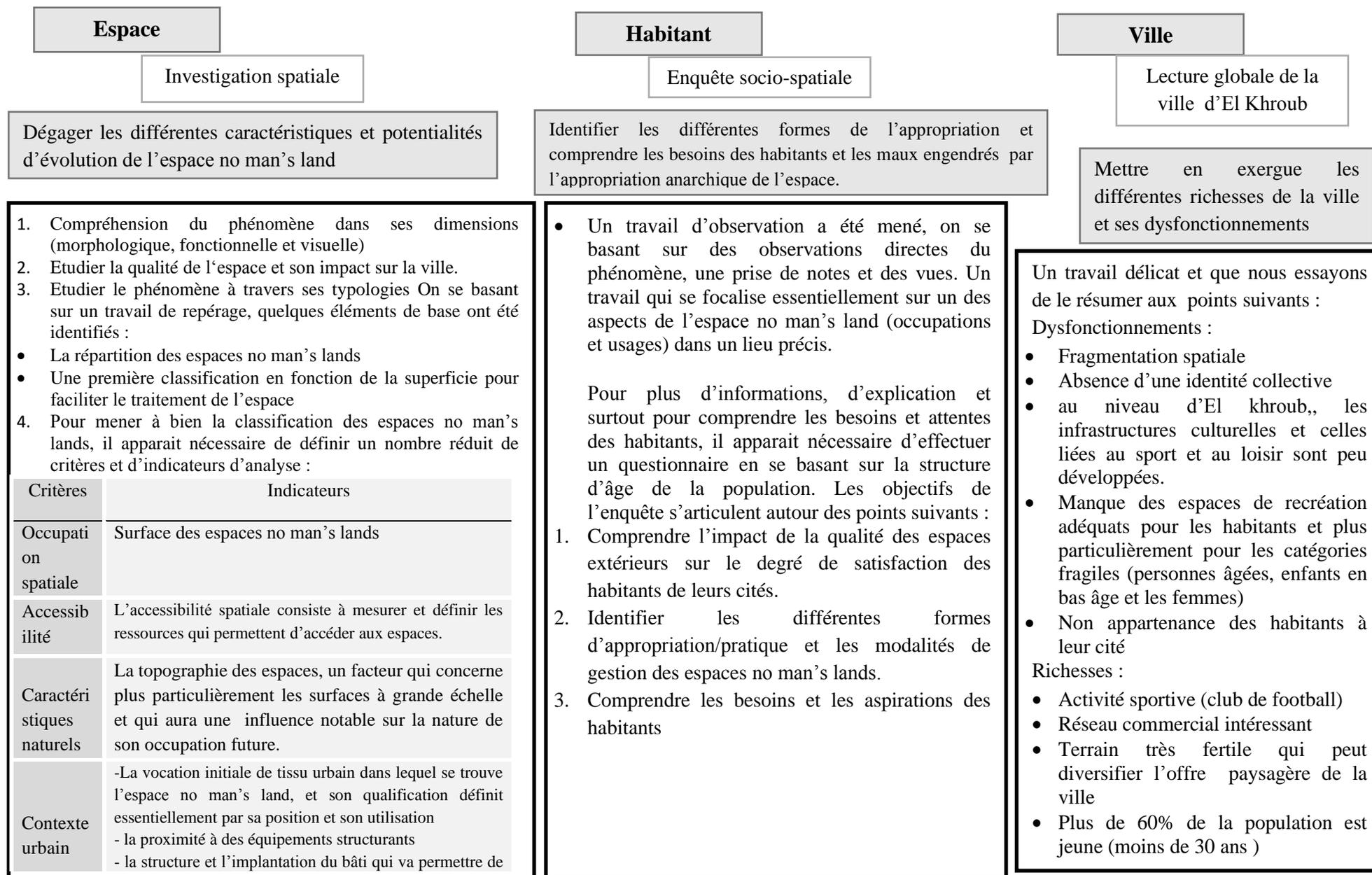
Tableau G.3 : Pratiques de l'espace no man's land (de proximité).

	Jeu	Rencontre	Extension domestique	Circulation	Autres ⁶⁷	Aucune pratique
Zone 1						
Pied d'immeuble	47	34	33	25	66	46
Cours urbaine	56	54	-	92	58	
Total	103	88	33	117	124	46
%	43.64	37.28	13.98	49.57	52.54	19.49
Zone 2						
Pied d'immeuble	16	15	22	4	24	
Cours urbaine	21	19	-	39	10	
Total	37	34	22	43	34	26
%	34.9	32.07	20.75	40.56	32.07	24.52
Zone enquêtée						
Pied d'immeuble	63	49	55	29	90	72
Cours urbaine	77	73	-	131	68	
Total	140	122	55	160	158	72
%	40.93	35.67	16.08	46.98	46.19	21.05

Traitement de l'auteur

⁶⁷stationnement de véhicules, jardinage et plantation des arbres, lieu de stockage, élevage de certain type d'animaux

ANNEXE H : Synthèse de la démarche de traitement des espaces no man's land



ANNEXE I : Publication

International Journal of Innovative Studies in Sociology and Humanities ISSN 2456-4931 | Open Access | Volume 7, Issue 6, 2022 DOI: <https://doi.org/10.20431/2456-4931.0706021>

FROM FREE SPACE TO NO-MAN'S-LAND: CONJUNCTURE OF FORMATION AND TRANSFORMATION OF AN URBAN COMPONENT. CASE OF EI KHROUB CITY IN ALGERIA

Guechiri Rokia¹, Dr Benhassine Nassira²

¹University of Salah Boubnider, Constantine 3, faculty of architecture and urbanism.

²University of Salah Boubnider, Constantine 3, faculty of architecture and urbanism.

Abstract

Our object of study is the phenomenon of urban no-man's-land, which refers to all forms of empty, uninhabited, residual, and unoccupied spaces. This phenomenon is observed on several urban scales in the New urban housing areas across the city of El Khroub belonging to the urban area of the city of Constantine located in eastern Algeria. The objectives of this research are to examine this multi-dimensional phenomenon and to understand the dynamics and factors of the emergence of no man's land in cities through urban policies based on several approaches, methods, and tools. The historical and analytical approaches form the basis of the study. The survey method integrates the participation of citizens via non-participant observation techniques, as well as a multiple-choice questionnaire interview.

Keywords: Urban no-man's-land; Urban policy; New urban housing areas (NUHA); Participation of the inhabitants.

INTRODUCTION

The production of urban space with all its characteristics, qualities, anomalies, and dysfunctions is correlated to several factors determined particularly by historical, economic, social, and legal data relating to public policies. But in sum, it is the political factor that has shaped the land and controlled the urban production of independent Algeria (CNES Report, 2004).

The harmful effects of the implementation of this policy, are perceptible today in the majority of Algerian cities, the signs of this crisis, are revealed under several contours:

frightening rate of urbanization, housing crisis and multiplication of shantytowns and precarious housing, urban incoherence, and others without neglecting the hidden dimensions of the crisis which concern, in particular, the mismatch between living environment and lifestyle (Lakjaa, Carmes, & Noyer, 2014). Another form of urban incoherence is manifested by the appearance of large areas of no man's land.

Outside of the planned spaces, the no-man's-land space appears quite different, a blurred space, without any particular form of defined status. This uncontrolled space seems today unfit to fulfill the functions to which it was predestined. It does not belong to a precise framework of the city and escapes all its regulations and standards. From an urban and social point of view, it is a form of disorder and urban incoherence that only fragments the space and causes the ills that these NUHA's suffer today. Despite the negative image that has long been conveyed, the no-man's lands offer the possibility of establishing a process of internal production, and as they were the miraculous solution to alleviate all the urban ills caused by the traditional city, they are the lands of the future of the city today.

The no-man's-land space scatters in the majority of Algerian cities by concentrating on its NUHAs, a procedure similar to that of the French ZUPs and the model of large ensembles spread throughout the world. This space occupies in some cases more than 75% of the land base of the parcel, a direct consequence of the very low density of the built environment, which has not exceeded, in the majority of cases, the 30 homes per hectare. One of the intrinsic rules to address the issues of urban hygiene and comfort that have been at the heart of the grid of modern urbanism. In El Khroub, the second city in the ring bordering the city of Constantine, one of the major cities of eastern Algeria, the no-man's land occupies more than 33.5% of its land base, the equivalent of 171.25 ha.

METHODS AND MATERIALS

The present work aims to trace the genetic movement of no-man's-land spaces, identify them in their urban problems, and more particularly understand the relationship between urban policy in Algeria and its emergence based on two factors: rehousing operations and the neglect of the role of the inhabitants in the production process.

The object of study of the present research is elaborated from an observation of a concrete phenomenon, it is concerned to study the interrelation between the no-man's land as a spatial component and the set of historical circumstances that favored its genesis. The deductive causal method is adapted in this work, a method most often used to explain a dependent phenomenon from a set of independent phenomena.

Tools And Techniques

This research is based on two logics: the first is the study of the main architectural and urban planning theories that have favored the appearance of no-man's lands. The second concerns the academic and administrative documentation and that of urban planning instruments devoted to the study of urban policy in Algeria.

In order to understand the process of urban production in Algeria, and the representations of the inhabitants, we had recourse to certain specialists of the urban question, architects, planners, inhabitants, and users of the space.

Several tools appropriate to the study are employed including the survey via two techniques:

Non-participant observation

Observation is one of the main techniques of field investigation, it allows to elaborate qualitative samples to understand attitudes and behaviors (Angers, 1997). The objective of the observation in this research is to seize and index the phenomenon, to decipher and analyze its spatial characteristics, on the one hand, and to discover the practices such space, on the other hand.

To carry out this work of observation, a field journal was elaborated beforehand, and the whole of the facts to be observed are listed. The notes, in this case, took a free form (description) with a free system of taking photos.

A directive multiple-choice interview questionnaire

Direct observation, the primary method in this research, appeared insufficient in time and space and did not allow the collection of all the information necessary for the completion of this work. Direct contact with the users seemed to us more than necessary by relying on a questionnaire by interview another way with which we tried not only to collect information but also to understand the phenomenon such as it is seen and felt by the real users of the space no man's land.

The sampling is stratified random. The coded data are processed using SPSS software. The survey targeted three categories of population: children/adolescents up to 19 years old, adults between 19 and 60 years old, and elderly people over 60 years old (Figure 1)

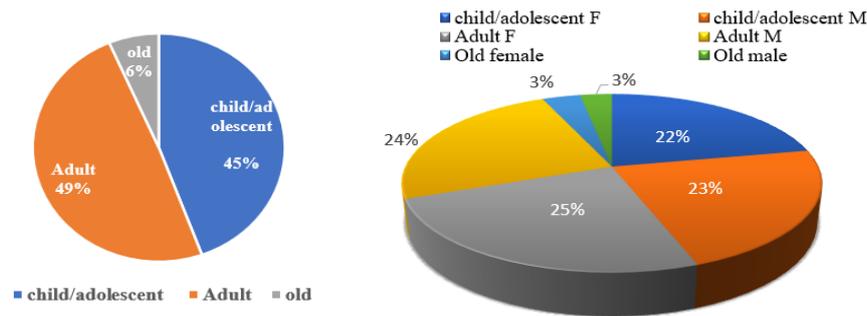


Figure 1. Distribution of the surveyed population by age and gender.

Sample Size

The observation and the work of seizure of the various practices and uses of the space no man's land are focused on the totality of the perimeter of the city of El Khroub, this work allowed us to locate the zones of concentration of the space no man's land which know an important social dynamic. Therefore, given the large area of the study perimeter exceeding 511 ha and its high demographic concentration, we chose to conduct our questionnaire by interviewing a few cities of the city (five NUHAs. According to the initial vocation of these NUHAs, we classify them into two categories (commercial and residential). We note that this classification is not intended to be comparative, but rather complementary. The population of these NUHAs is estimated at 34 342 inhabitants (72.15% of the total population of the NUHAs in the city of El Khroub). This leads us to survey a sample of 342 people, which corresponds to a coverage rate of 1% (236 people from the first zone and 106 from the second).

DISCUSSIONS

Hemogeny Of the Hygienic Imperative: Freeing the Soil Of The Modern City

The diffusion of an urban model called modern or functional followed the urban disorder that characterized the European industrial cities, they are summarized in their inability to meet the requirements of the time (means of production and transportation especially) and hygienic problems (unhealthy housing, inadequate air, light, and space).

Based on the reports of doctors, many models and projects of urban intervention were proposed to alleviate all the ills from which these cities suffer. This work of utopians, researchers, and architects is a source of inspiration that has greatly influenced the work of

modernists, including Le Corbusier. (Table 1) briefly presents the characteristics of these movements.

Table 1. The origin of modern urban planning thought via the works of the utopians

Movement / Model/ Urban intervention	Founder	Features That inspire the work of modernists
Saint Simon's Movement Simonian Movement	Saint-Simon	- Transformation of society based on industry, science, never on social considerations A work that put the 1st foundations of a new urbanistic vision.
The phalanstery	Charles Fourier	- The reorganization of the family - Revolutionary model in rupture with the old one - The integration of the countryside into the city - Rationalization and classification of places and activities.
The familistère	Jean-Baptiste Godin	- Promotes the notion of spatial proximity (schools and necessary facilities) - Favors the notion of recreation to ensure a place of tranquility for the inhabitants. - Hygienism: light, clarity, space and cleanliness
Garden city	Ebenezer Howard	- Prioritization of areas within the city - Hierarchization of traffic routes - A work that influences the majority of works and research of the 19th century
Industrial City	Tony Garnier	- Diversification of functions - Standardization of construction - The use of new materials, (reinforced concrete) - The introduction of green space as an insulating element
Hausmannian interventions	George Eugène Haussmann	- Aeration of the city through large openings. - Modernization of the city by : - The regulation of the facades. The creation of squares and public spaces. Renforcer la présence de la verdure en s'appuyant sur un système de classification des espaces selon leur localisation) - Pay particular attention to hygiene and cleanliness.
Ildefonso Cerdá	Barcelona Extension	- Large breakthrough to air the city. - The creation of a building module (it is for the model of Cerda; set of 2 bars arranged according to 3 models in C, U, and parallel). - The creation of open, airy spaces in each block for gardens and recreation spaces.

(Choay, 1965), (Fishman, 1979), (Benevolo, 2004), (De Gasperin, 2011)

These punctual interventions if they succeeded in some cases to bring tangible solutions to the social and spatial ills of the city, the problem persisted elsewhere. As such, an international congress of modern architecture "CIAM", was held in Athens and chaired by Le Corbusier to propose a doctrinal formulation called "The Charter of Athens", for the purpose of defining the bases of modern urbanism said "functional". These principles

intersect and contribute directly or indirectly define the different characteristics of the space released (Table 2).

Table 2: Characteristics of the vacated space according to the Athens Charter (Corbusier, 1957; Panerai et al, 1997 ; Fishman, 1979)

Guidelines of the Athens Charter	Characteristics of the freed-up space
The development of the city and its possible extensions are the results of a work studied in advance.	Space is subject to normative data.
Interdependence / to the site The uniformity, simplicity, and rationality of the space	Typical man, typical needs so remove the particularities of spaces and users.
The separation between streets and houses	The shape, as well as the surface area of the freed spaces, is the result of the superposition of the road network and the built-up area.
Opening of the space and reconciliation of the man with the nature	The freed-up space must meet the physical (sun, air, and light) and psychological needs of the human being, it allows the field of vision to be cleared, offers a panorama, and plays the role of an insulator against the noise of traffic routes. Green space and recreation are classified into 3 categories (vacancy space, neighborhood space, and green area around homes)
Housing unit and verticality	Free up large spaces created primarily to serve clearly defined functions: to contain gardens, play/sports areas, and any community use buildings intimately attached to the home.

According to the guidelines of modern urbanism, free space is a fundamental component of articulation; first of all, it is an essential instrument that allowed the modernists to realize their ideals not only for hygiene but also to meet the different physical and psychological needs. It is necessary to remember that the liberation of space came as a consequence of directives such as the construction in height and the meeting of the facilities of proximity inside the housing units.

Transformation Of the No-Man's-Land

This space, which should be provided with free space as a background of the city, is nowadays a problem. In this sense, the study of the mode of application of the urban model is useful to understand their reality and the conjunctures that contributed to their transformation from a space of articulation to an urban residue. Therefore, the study of the context of the application of this model in its country of origin (France) explains the

situation. The analysis reveals that the data influencing the emergence of no-man's lands are grouped into four categories (Table 3).

Table 3. Context of the emergence of the no-man's land (Fishman, 1979; Corbusier, 1980; Flamand, 1989; Panerai et al, 1997; Merlin, 2012)

Economic data	Hygienic data
<ul style="list-style-type: none"> - - The destruction of war - - Housing crisis 	<ul style="list-style-type: none"> - - Degraded sanitary conditions - - Lack of sanitary facilities - - Insufficient drinking water
Technical data	Social data
<ul style="list-style-type: none"> - - New construction materials (steel, reinforced concrete, glass...) - - Construction and assembly techniques (industrialization, prefabrication, standardization) - - Means of production like the crane 	<ul style="list-style-type: none"> - - The baybe boom - - Massive and rapid movement of the rural exodus

In addition, housing production has been financed and directed essentially by the State, one of the conditions for stability in the face of the housing crisis (Dufaux & Fourcaut, 2004). Except that this new model is imposed on citizens, limiting their role in urban production. The intersection of the above-mentioned factors has not allowed respecting all the guidelines of modern urbanism in the majority of housing projects as shown in the figure (figure 2).

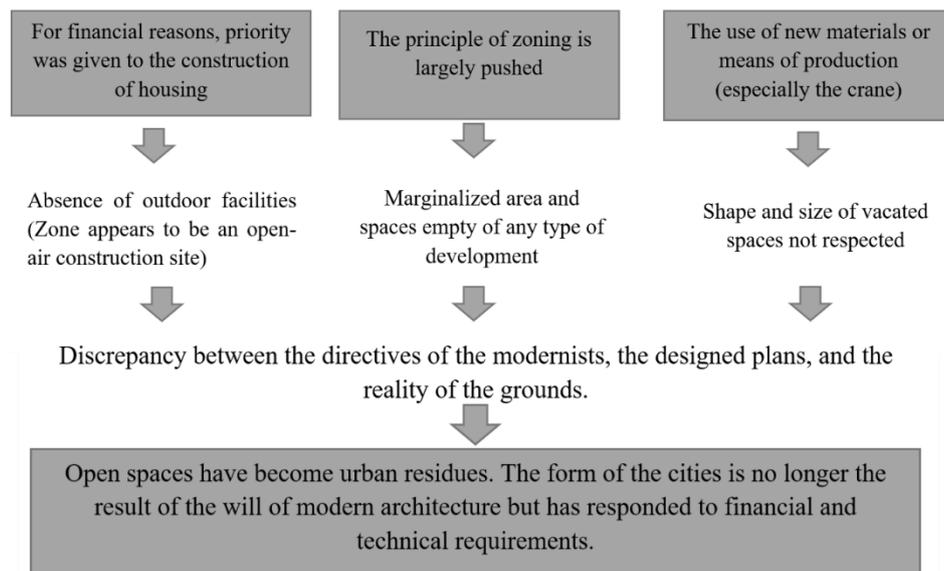


Figure 2. Non-compliance with guidelines in the implementation of large projects

No Mans Land : Genesis Conjuncture In The Algerian ZHUN (Case Of The City Of El Khroub)

Extent and repair

The city of El Khroub is located about twenty kilometers southeast of Constantine, it constitutes a contact zone between the North "the tell zone" and the South the high plains (Figure 3). In recent decades, the spatial development of the city has grown considerably, helped mainly by its relatively flat terrain and its extensive communication network. Today, EL Khroub is considered the second-largest urbanization pole and the most important satellite of Constantine, and it is on it that the mother city relies on.

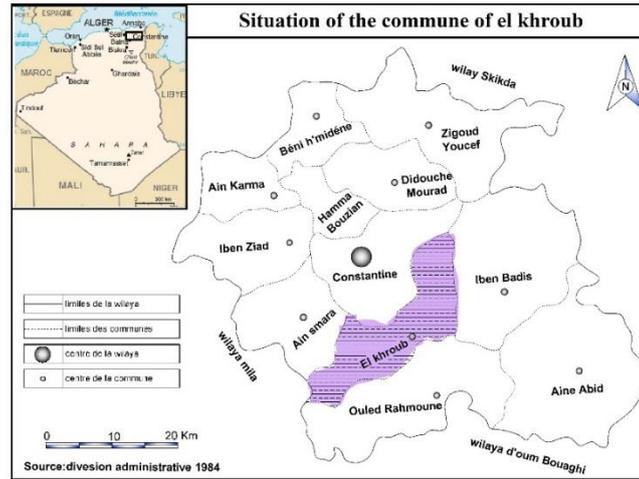


Figure 3. The administrative situation of the commune of EL Khroub.

Today, more than 33.5% of the city's surface area, the equivalent of 171.25 ha, appears as bare, unoccupied land. To facilitate the treatment of these spaces, it seems relevant to classify them according to their surface area by category, for this, we have resorted to the study of empty pockets carried out in 1995 by the ANAT where these no man's lands are classified into four categories (Figure 4).

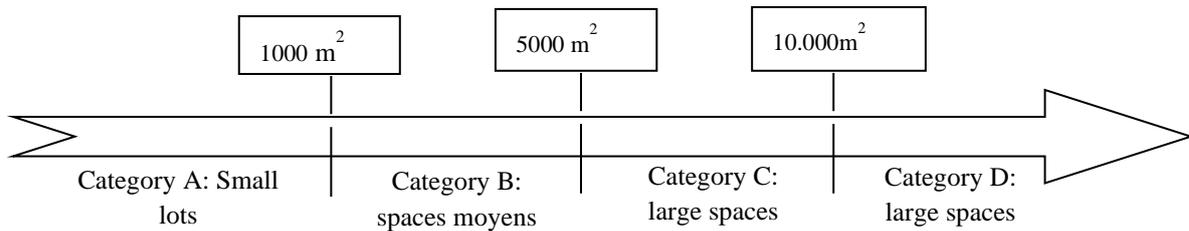


Figure 4. Classification of no-man's lands by area

In a detailed way, the surface of the spaces no man's land varies from the very small lots of land of 100 m²; even less; until the very vast spaces exceeding the 10 000 m² to reach the 90 000m² (9ha). The fieldwork and observation in various neighborhoods of El Khroub and supplemented by calculations made via plans and satellite photos updated the city of El Khroub have allowed us to identify more than 257 lots of no man's land exceeding the

surface of 1000 m² in the city. The small lots of land located in residential areas, around and between collective dwellings pose the problem of their delimitation, which complicates the calculation of their number. (Figure 5) shows the hierarchy of these areas according to their size and the number of lots identified.

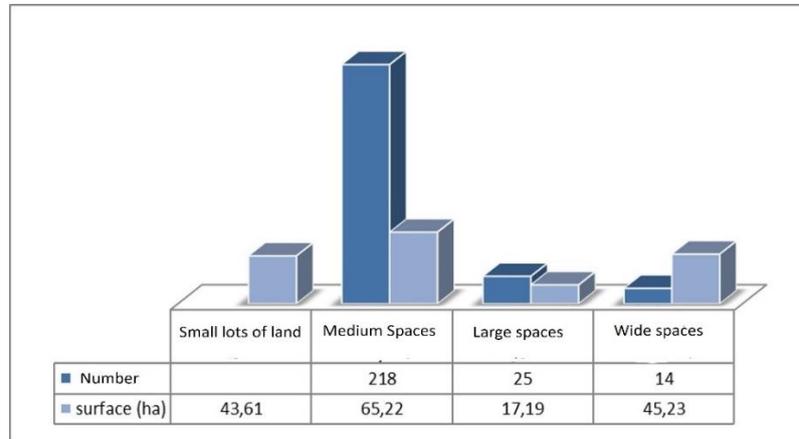


Figure 5. The hierarchy of no-man's lands according to their surface

Condition of rehousing in the new urban housing area of El Khroub: a historical retrospective of the genesis and evolution of the no-man's land.

In order to curb the considerable demand for housing, the state has called for the import of new procedures of industrialization and prefabrication of the building, in a concern for speed and cost reduction. In this context, at the end of the 70s, El Khroub was heavily committed to meeting the needs not only of its population but also of the mother city. The anarchic establishment of housing complexes was done according to the availability of land. During only the first decade, its extension was spread over an area of 175 ha, where the collective in the form of NUHA had the lion's share, or 60% of the total area of extension, to reach a situation of relative saturation during the second decade, a situation similar to that of Constantine that it has relieved.

The NUHA procedure also provided in its program for the realization of projects that were to receive equipment and external facilities following a national grid of equipment and "according to the possibilities granted by the level of socio-economic development achieved and the medium and long-term objectives" (Zucchelli, 1983). The continuation will reveal important anomalies at the level of "plans of studies, of the servicing, of the maintenance... in front of the pressure, more and more increasing and constraining of the demand in housing, the programs of realization are limited to answer exclusively to this last" (Icheboudene, 2006).

In this context, priority has never been given to the development of outdoor spaces and assigned them a specific role and the majority of the first projects were received by occupying housing even before the completion of the work of servicing and installation of equipment (Bernou, 2018).

Subsequently, remedial operations affect the lack of roads, green spaces, playgrounds, and volunteer operations for the planting of trees.

Thus, with each new installation of housing in El Khroub, future no-man's lands emerge. It should be noted that the extent of this phenomenon has followed the evolution of the city, until the late 90s, the period marked by fairly limited attempts to occupy the empty pockets identified by a careful study conducted by the services of ANAT between 1995 and 1996. According to this study, more than 56 empty pockets were identified.

As a result, the area of no-man's-land has been reduced remarkably, as shown in Figure 6:

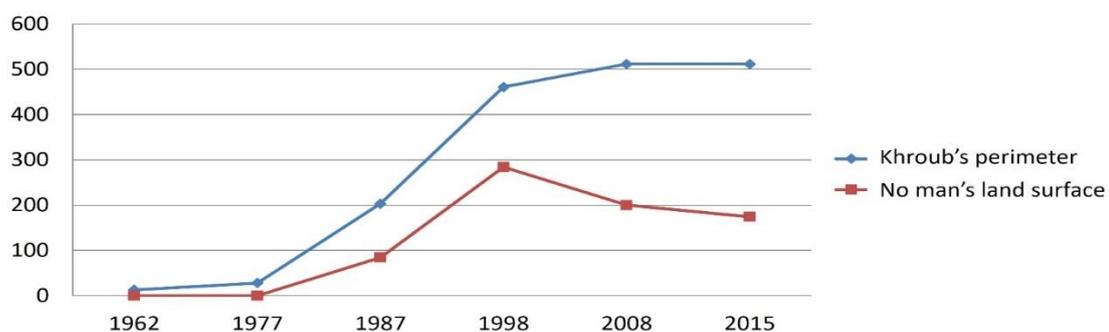


Figure 6. Evolution of the city of El Khroub and its no-man's lands

The interventions in favor of this policy tended to equip the new urban housing areas but certain pockets have been diverted from their intended use. Generally, the land reserves dedicated to the realization of proximity equipment or development in playgrounds or others have welcomed small housing projects of about 50, 80, and 200 dwellings.

Treatment And Characteristics of No-Man's-Land In UNHA

Legal status: persistent legislative confusion

The status of the no-man's lands scattered in the NUHAs constitutes municipal property (according to Ordinance 74-26 of February 20th, 1974, on communal land reserves, which consists of municipalizing all the land located within the urban perimeters of the settlements). According to articles 16 and 17 of the law on public property, only public gardens and parks are included in the public domain. However, according to article 18, and more particularly "unallocated bare land, property of the municipality" (Article 18, law 29-

03) are included in the private domain of the municipality, as they are spaces of private status but of collective use.

The law 90-29 relating to the development and urbanism of December 01th, 1990, presents in its second chapter, article 20, a certain classification of the not built spaces in the urbanized sectors namely: the spaces of prospect, the emprises of equipment and activity, the green spaces and the free surfaces.

The initial role of these spaces remains imprecise, they are intended "for the service of these agglomerated constructions" (Article 20, law 90-29).

- According to the same law, and more particularly its article 31, the land use plan (POS), one of the decisive instruments of land use planning in Algeria, is the only document that must set out in detail the rights of land use. Examination of this article shows that the unbuilt space is not even mentioned and between these freed spaces (article 20), one of the essential components of the urban sector, and the public and green spaces whose delimitation and location are entrusted to the POS according to (article 31), a certain amount of confusion arises. Their treatment, status, and function are totally neglected.

Insufficient studies and the reality of mass plans

The study of unbuilt spaces that have become no-man's-land in Algerian ZHUNs is little presented in official or university documents. One of these documents that deal with this question with much more technical and informative data is the work by Zucchelli Alberto, an introduction to operational urban planning and urban composition. This document deals in a rather exhaustive way with the organization and structuring of the residential space in Algeria while identifying the different systems that compose it. One of these systems, which interests us most, is the consumption of land by the residential function, including the no-man's-lands named by the author as unbuilt space or free space. This document presents the modalities, rules, and general norms that frame their creation and development, a decisive element that will condition the density of housing and more particularly the net residential density. In the same context, the author presents a certain hierarchy of residential unbuilt spaces, or accessory open spaces (Figure 7).

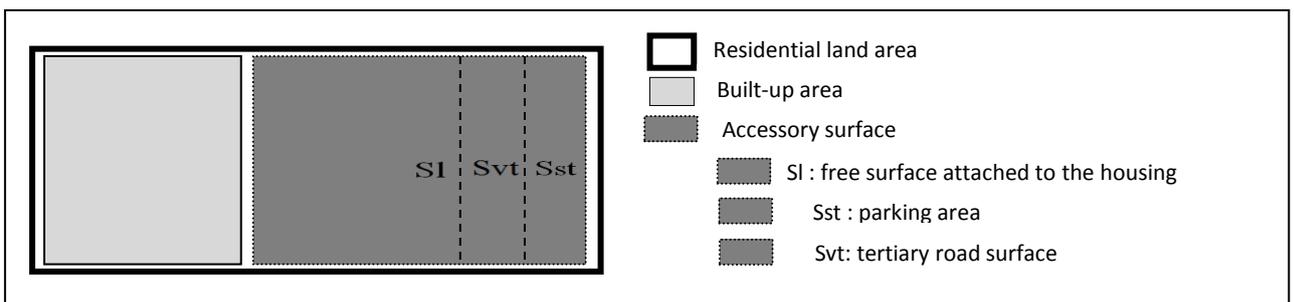


Figure 7. Diagram showing residential space consumed by land

The accessory open space, in this case, must include three components:

- 1- An open area attached to the dwelling, consisting mainly of a playground, and open areas between buildings (must ensure proper sunlight, protection from disturbing vis-à-vis, accommodate some type of public space)
- 2- Parking place which should be calculated according to the rate of motorization
- 3- Tertiary access roads to the houses

In the execution files of the NUHAs, the surfaces of the external space are classified and fixed in the data sheets (development file): free space 12 m²; parking 1.75 m²; green space 1.5 m²; play space 2 m².

This study addressed the issue of open space with purely technical standards and rules that are generalized in the majority of NUHA studies. This has contributed to the genesis of spaces frozen from their initial substances. The reality of the mass plans and plots of land shows how rigid these norms are, they neglect all the rules of art and embellishment, a series of questions deserve to be asked in this regard:

- What is the precise use of this so-called free space (12 m² per inhabitant)
- What are the details of the development of the freed spaces, especially those for play (the only specification determined in the studies of the NUHA)
- What are the specificities of the landscaped green spaces (typologies of plants...)
- What is the status of use of the freed spaces (public, semi-public, common, private...).

To all this, we can add that the majority of these studies are not respected during the realization of the majority of NUHA projects. And for "national design offices and particularly those specializing in urban planning, the quality of the work presented to local authorities is variable, often disconnected from reality. The standardization of the approach to urban development master plans does not seem to obey any qualitative reference and thus gives an impression of unfinished work..." (Bendjelid, Brule, & Fontaine, 2004).

The examination of some POS of El Khroub shows that the majority of the no-man's-land spaces know in many cases of assignments but most often, they do not see the day. It shows an important gap between what has been programmed and what has been realized (Figure 8).

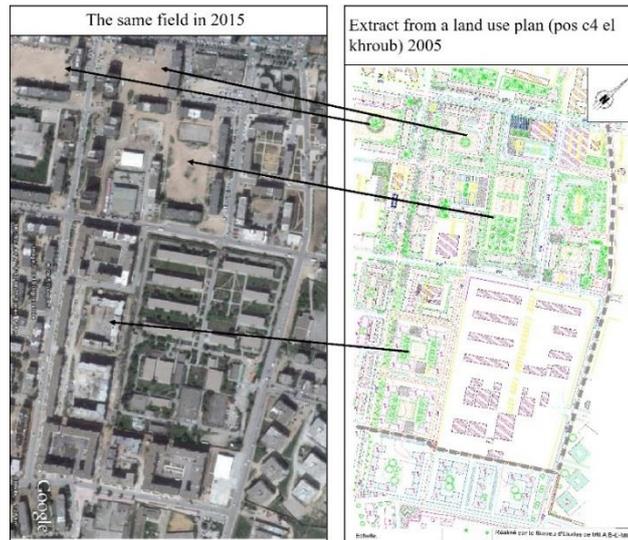


Figure 8. Comparison between a 2005 POS and the 2015 field reality

Space unfit to contain the social life of the inhabitants

From one day to the next, following a very accelerated rehousing process, the NUHAs is occupied by a hundred or so inhabitants who share neither the same culture of origin nor the same socio-cultural level. (Naceur & Farhi, 2003).

The exterior spaces appeared from their conception as real no man's land and in their turn present a different scheme to that of the public spaces of the traditional city.

The ambiguity of their status and function, the gigantic size of their surface in some cases, and especially the absence of limits and precise meanings of space are the main factors that condemn their appropriation and make the operations of their management a very difficult task, even impossible in some cases. The strangeness of their urban form and its spatial characteristics contribute in large part to their transformation from a fundamental urban component to a no-man's land. In this respect, Philippe Dehan and Béatrice Jullien, show that these spaces induce "undoubtedly a shift between our reading of these spaces and that of the time" (Dehan & Julien, 1997),

The NUHA procedure has given rise to a "collective habitat without collective life or activity" (Icheboudene, 2006), and the no-man's-land spaces that have been freed up to have generated a rupture between the space as a support for social activities and the inhabitants. A rupture that has prohibited the development of healthy social relations within these new areas, and which has not allowed the maintenance of the microcosm of social fabrics that compose them. The dysfunctions are diverse: social conflict, non-belonging, feeling of refusal and abundance, isolation, lack of contact, insecurity, dirtiness, and alteration of the visual and aesthetic quality of the cities. (Naceur & Frahi, 2003).

In this context, a study to understand the relationship between the existence of large areas of no man's land and the feeling of satisfaction of the inhabitants was carried out (a survey conducted among 342 inhabitants). The main objective of this study is to evaluate the influence of the existence of these spaces on the degree of satisfaction of the inhabitants.

Three essential steps were followed to address this issue:

1- Evaluation of the general perception and degree of satisfaction of the inhabitants in their city without citing the reasons for their feelings. As shown in figure 9.

2- Understand the reasons for their feelings, especially dissatisfaction: this involves questioning the different reasons that can explain their points of view, and identifying the link between the no-man's-land spaces and the level of satisfaction of the inhabitants with their city. In this context, three evaluation criteria were identified

- The presence of facilities.
 - The safety of the area,
 - The quality of the outdoor facilities and more particularly of the no-man's-land areas.
- 3- To directly evaluate the satisfaction of the inhabitants with the no-man's-land areas.

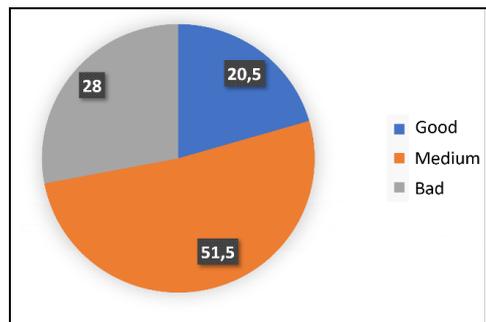


Figure 9. Perception of surveyed areas

Satisfaction with the general state of the housing estates is similar overall in the different areas surveyed, despite the notable difference between their vocations: 52% of respondents said they were moderately satisfied with the state of their housing estates. In some areas, especially in the South, and during the interviews, many people stated that their housing estates have improved in recent years, but that they are still insufficient to meet their needs. Indeed, more than 12.65% justify their dissatisfaction with the lack and absence in some cases of equipment and services. In sum, the majority of people, that is to say, more than 32% of the inhabitants, justify their feeling by the insufficiency of the external arrangements and the quality of the no man's land (Figure 10).

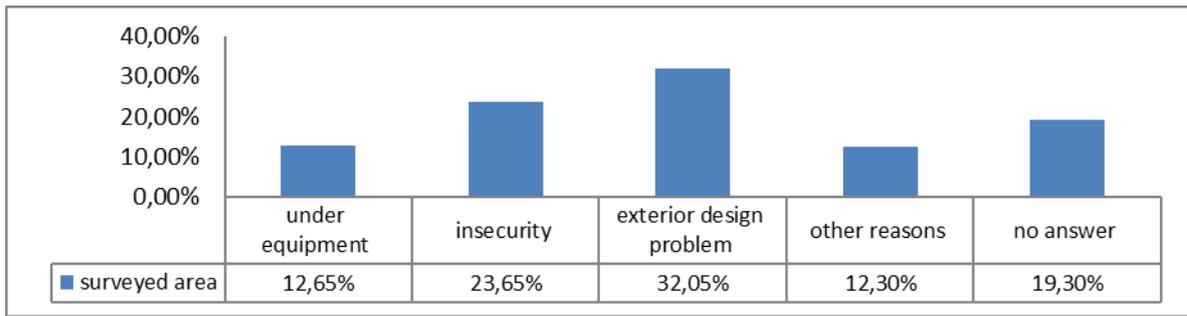


Figure 10. Justification of residents' dissatisfaction with the state of their city.

As a third step, we asked a direct question to understand essentially the impact of the quality of no-man's-land spaces on the degree of dissatisfaction with their proximity space in particular (no-man's-land space). Drawing attention to this issue and directing respondents to these spaces changed responses in a noticeable way. In this case, the degree of dissatisfaction is very important compared to the first results, more than 80% attested their feeling of dissatisfaction. This rate illustrates that these spaces do not meet their needs or aspirations (Figure 11).

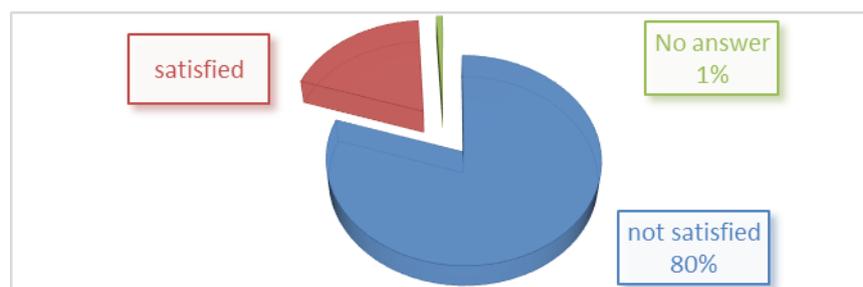


Figure 11. Level of satisfaction with the condition of outdoor spaces

The inhabitant: a passive actor

The construction of NUHAs is a mission that was entrusted to the state alone. The housing crisis and the living conditions during the period of construction of this urban model contributed to redefining the role of the State and giving legitimacy to its intervention by creating new construction policies. While this sector was not a priority for the public authorities during the first decades of independent Algeria, the urban question was no longer left to chance, and thus became a responsibility of the state and a requirement of the time.

The predominance of public financing of social housing has greatly strengthened the role of certain specialized public bodies, such as the Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI), the Algerian Real Estate Company (CIA), and the National Housing Fund (CNL).

The neglect of the role of the inhabitants in the whole process of making the urban model at the intersection of several other factors has contributed to the transformation of the open space into a real no-man's land. The first results of the survey carried out (non-participant observation and questionnaire interview) showed relatively high rates of use of no man's land, (figure 12,13; 14 and 15) illustrating some types of practices of no man's land.



Figure 12. Building's foot was converted into a commercial extension.



Figure 13. City of 900 dwellings; a no man's land where urban practices and other rural practices intermingle.



Figure 14. Children play in the urban courtyard of their buildings



Figure 15. Space is used as a commercial extension and for parking vehicles.

While the in-depth analysis of the data shows that traffic reigns in most cases and this has led us to question the real rates of use of no-man's-land spaces if we consider this practice

as an obligatory and natural fact and especially a direct consequence of the illogical layouts of the tertiary roads.

(Figure 16) shows the share of traffic in the different space practices of each category, which reveals the truth about the real uses of no-man's land. According to this data, some categories use the space initially to move around, such as women, whose traffic accounts for more than 41% of their practices. On the other hand, the urban courtyards are initially dominated by children (boys) and adolescents, where traffic in their case presents 9%.

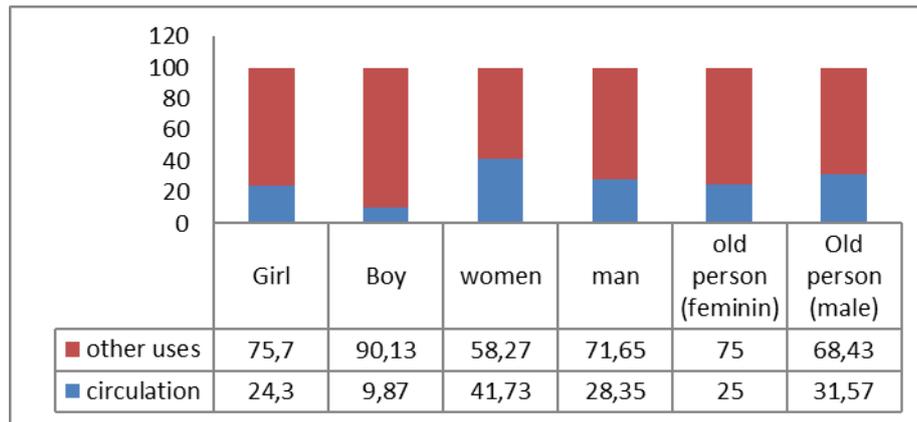


Figure 16. The share of traffic in no-man's-land practices

CONCLUSION

The requirements and the brutal transformations induced by the industrial revolution of the nineteenth century have generated deep mutations in the economic, social, and spatial structures of the traditional city. This contributed to breaking the old model by interventions of adaptation of the city to the new requirements of the time. This so-called modern or functional approach provides pragmatic answers to the problems posed in the old model, but it contributes to fragmenting the city. The residence becomes the most important element, an area inseparable from the complementary services for which vast spaces near the dwellings are devoted.

Spaces are initially diffused for hygienic reasons, to guarantee the quota of air, light, and sun necessary not only for each home but also to meet the various physical and psychological needs.

The reality on the ground is far from being the only result of the application of the precepts of modern urbanism. It results from the conjunction of several factors; the relatively fragile economic and social context of their implementation, the development of new means of production and assembly, and the use of new building materials and tools that favor

quantity over quality. It is in this context that the freed spaces of the modern city have been transformed into no-man's lands.

Indeed, the application of this urban model in Algeria in the form of NUHAs, a procedure similar to that of the French ZUPs, illustrates this case perfectly, they were the first response to the need for the extension of large cities.

Des espaces initialement diffusés pour des raisons hygiéniques, pour garantir le quota d'air, de lumière et de soleil nécessaire non seulement à chaque habitation mais aussi pour répondre aux différents besoins physiques et psychologiques.

La réalité du terrain est loin d'être le seul résultat de l'application des préceptes de l'urbanisme moderne. Elle résulte de la conjonction de plusieurs facteurs : le contexte économique et social relativement fragile de leur mise en œuvre, le développement de nouveaux moyens de production et d'assemblage, l'utilisation de nouveaux matériaux et outils de construction qui privilégient la quantité à la qualité. C'est dans ce contexte que les espaces libérés de la ville moderne se sont transformés en no man's land.

En effet, l'application de ce modèle urbain en Algérie sous la forme de NUHA, une procédure similaire à celle des ZUP françaises, illustre parfaitement ce cas de figure, elles ont été la première réponse aux besoins d'extension des grandes villes.

This urban planning choice has generated 171 ha of no-man's lands equivalent to more than 33% of the city's surface area. Spread over 257 plots of land, the surface area of which varies between 1000 m² and 9 ha. These no-man's lands are mainly concentrated in the NUHA.

The reading of the conjuncture of the production of the urban space in Algeria and more particularly in EL Khroub shows to what point the deficiency of the followed policy contributed to the appearance of the spaces no man's lands, but the social dimension and more particularly that related to the representations of the inhabitants show that the feeling of refusal and not belonging related to the neglect of their role as actor and not only a simple consumer justifies this state of abundant.

REFERENCES :

- Angers, M., (1997), Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines, Casbah université.
- Benevolo,, (2004), Histoire de la ville, Parenthèse.
- Bendjelid , A., Brule, J.C., et Fontaine, J., (2004), Aménageurs et aménagés en Algérie, Héritages des années Boumediene et Chadli, Harmattan.

- Bernou, R., (2018), Logement social en Algérie, décalage entre stratégie politique et mise en œuvre des projets cas de la ville nouvelle « Ali-Mendjeli » Constantine, doctoral thesis, University of Constantine.
- Choay, F., (1965), L'urbanisme, utopies et réalités : une anthologie, Seuil
- Dehan, Ph. et & Julien, B., (1997), Détour de chemin de grue, in Picon, Lefevre, V. (dir.), (1997), Les espaces publics modernes, Paris, Moniteur
- De gasperin, A., (2011), Genèse et transformation d'une forme urbaine : le grand ensemble l'exemple de la ville modèle socialiste de Halle-Neustadt (Saxe-Anhalt, Allemagne), *Doctoral thesis in geography, University of Nancy.*
- Dufaux, Fourcaut, et al., (2004), Le monde des grands ensembles, CREAPHIS.
- Fishman, R., (1979), L'utopie urbaine au XXe siècle: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier, Mardaga.
- Flamand, J.P., (1989), Loger le peuple. Essai sur l'historique du logement social, Découverte.
- Icheboudene, L., (2006), Alger : histoire d'une capitale, Alger : Casbah.
- Lakjaa, A., Carmes, M. & Noyer, J.M. et al., (2014), Devenir urbain, Presses of Mines
- Le corbusier, (1957), La charte d'Athènes, Minuit.
- Le corbusier, (1980), Urbanisme, Arthaud.
- Merlin, P., (2012), Grands ensembles aux cités, l'avenir d'une utopie, Ellipses.
- Naceur, F. & Farhi, A., (2003), Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna, Insaniat, disponible sur <https://journals.openedition.org/insaniyat/6944>
- Zucchelli, A., (1983), Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine. Volumes 1 à 3 de Recueil des cahiers d'urbanisme, University Publications Office.
- Report of the National Economic and Social Council (CNES), 2004. The configuration of land in Algeria: A constraint to economic development, 24th plenary session.



Rokia GUECHIRI

**LES NO MAN'S LANDS URBAINS :
UNE OPPORTUNITE POUR DES INTERVENTIONS URBAINES
Cas de la ville d'El Khroub**

Thèse présentée en vue de l'obtention du diplôme de doctorat en urbanisme

Résumé

Notre objet d'étude porte sur le phénomène des no man's land urbains désignant toutes formes d'espaces, inutile, et inoccupés. Ce phénomène est observé sur plusieurs échelles urbaines dans les Zones d'habitat urbain nouveau (ZHUN) à travers la ville d'El Khroub appartenant à l'aire urbaine de la ville de Constantine située à l'Est de l'Algérie.

Les objectifs de cette recherche sont d'examiner ce phénomène à multiple dimensions, et de comprendre les dynamiques et les facteurs de son émergence de par les politiques urbaines conjoncturelles. Ce travail s'intéresse aussi à questionner leurs typologies, les pratiques et les modalités de son appropriations en nous basant sur plusieurs approches, méthodes et outils. L'approche théorique et les analyses conceptuelle, historique et typologique constituent le socle de l'étude. La méthode d'enquête intègre la participation des citoyens via les techniques de l'observation nécessitant l'élaboration d'une grille d'analyse et d'un tableau de bord, ainsi qu'un questionnaire.

Les résultats révèlent que les espaces no man's lands urbains sont des assiettes foncières non affectés exprimant une consommation irrationnelle du foncier, ils occupent **33%** de la superficie de ville d'El khroub suites aux politiques urbaines successives et conjoncturelles se souciant prioritairement du relogement. Ce no man's land urbain produit et diffusé par la ville moderne et plus particulièrement par les ZHUN, est induit par des impératifs techniques nés de la nécessité de libérer les espaces en assurant à chaque logement son quota d'air, de soleil et d'espace de verdure. Impératifs érigés en règles intransigeantes de l'urbanisme moderne consacrés par la charte d'Athènes.

S'ils posent aujourd'hui des problèmes d'espaces urbains non cohérents dans leurs occupations spatiales et pratiques sociales, ils sont aussi à potentialités et une opportunité à saisir en termes d'assiettes foncières dans les éventuelles interventions en intégrant la participation des habitants en réponse au contexte actuelle du développement durable. Cette recherche se voudrait une démonstration de cette double facette qui pourrait servir aux différentes interventions urbaines repensant la ville à travers ses espaces no man's land toutes échelles confondues.

Mots clés : El khroub, Intervention urbaine ; No man's land urbain, Participation urbaine, Zones d'habitat urbain nouveau (ZHUN)

Directeur de thèse : Dr. Nassira BENHASSINE Université Constantine 3

Année universitaire : 2021-2022

