

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**  
**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE**  
**LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**  
**UNIVERSITE LAARBI BEN M'HIDI**  
**OUM EL BOUAGHI**  
**INSTITUT DE LA GESTION ET DES TECHNIQUES URBAINES**

*Mémoire de fin d'études en vue de l'obtention du*  
*Diplôme de magistère en architecture et urbanisme*  
*Option : gestion des villes et développement durable*

**Thème : La Réalité Urbaine**  
**A Oum El Bouaghi**  
**Entre Un Centre-ville Ancien Délaissé**  
**Et Des Centralités Nouvelles**  
**Monofonctionnelles Et Stériles**

**Directeur de recherche :**

**Dr. ADAD M. Cherif.**

*Présenté par :*

**M. MAZOUZ Toufik**

*Jury d'examen de Magistère*

Président :	M. BOUCHEMAL Salah:	M.C	Université. Laarbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi
Rapporteur :	M. ADAD. M .Cherif :	M.C.	Université. Laarbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi
Examineur :	M. AICHE Massaoud :	MC.	Université. Mentouri Constantine
Examineur :	M. BELAIDI Abd El Hakim:	M.C.	Université. Laarbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi
Invité	: M. GHENOUCI Ahmed :	MC.	Université. Laarbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi

## DEDICACES

*Je dédie ce modeste travail à MES PARENTS, à la mémoire de mon frère Ahmed Amine, à ma femme et à toute la famille et tous mes amis et collègues.*

*Ainsi, à ceux qui ont participé de loin ou de prêt à sa mise en œuvre.*

*Merci à tous!*

*Toufik*

## **Remerciement**

*Je tiens en premier lieu à exprimer ma reconnaissance envers mon encadreur DOCTEUR: ADAD MOHAMED CHERIF maître de conférences à l'institut de la gestion et techniques urbaines à l'université Laarbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi, pour son aide et ses orientations.*

*Ainsi, j'adresse mes remerciements à mon frère Professeur Saïd Mazouz enseignant à l'institut d'architecture de Biskra pour ses encouragements, ses conseils, et son aide.*

*Je tiens aussi à exprimer ma profonde reconnaissance aux membres du jury qui ont accepté, malgré leurs lourdes tâches, d'évaluer ce travail.*

*Je tiens également à remercier Monsieur Toufik Ben Dada ex -responsable à l'URBACO Oum El Bouaghi pour m'avoir accueilli dans son service afin d'effectuer la collecte des données relatives à cette recherche.*

*Je remercie Monsieur Bouchemal Salah maître de conférence et Monsieur Saraj Lyes, Monsieur Ben Ghodbanne Fouad maitre de conférence 'B' à l'institut de la gestion et techniques urbaines à l'université Laarbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi*

*Je voudrai également remercier Haji Sebti, Fellah Fouzi et l'ensemble du personnel de l'institut de la gestion et techniques urbaines et tous qui m'ont soutenu et encouragé pour mener à terme ce travail*

*Merci*

*Toufik*

## *Résumé :*

L'urbanisation accélérée après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale était un phénomène universel. Depuis on assista à un étalement des villes, où les centres villes se vident de leurs habitants et de leurs commerces. Cette urbanisation caractérise aussi la plupart des villes algériennes, y compris les villes moyennes. De vastes périphéries se sont constituées autour des centres-villes. La ville traditionnelle apparaît inadaptée aux mutations sociales et territoriales sectorisant la ville en quartier d'affaires, les différentes gares, l'usage des moyens de transport nouveaux etc.

Le développement de la périphérie apparaît et devient la composante majeure de l'espace urbanisé, sous formes de nouvelles centralités selon des logiques fonctionnelles (commerciales, administratives, culturelles), les centralités ainsi créées vident progressivement l'ancien noyau de toutes ses composantes les plus nobles en réduisant son rôle sémiotique et symbolique.

La complexité de notre civilisation contemporaine, renforcée par l'apparition de nouvelles activités de service et des nouvelles formes de production, a bouleversé alors le schéma traditionnel des centralités, même les petits centres urbains et les villes moyennes voient leur périphérie prendre une dimension importante.

Au lendemain de l'indépendance Oum El Bouaghi était un simple village colonial, après le découpage de 1974, celle-ci est transformée en une ville moyenne de l'est algérien et elle est devenue par la suite une agglomération urbaine très complexe où l'Etat est pratiquement le seul acteur. La promotion administrative était immédiatement suivie d'un investissement public, et d'une explosion urbaine sans précédent qui a créé un certain nombre de problèmes, le développement de la ville a pris des formes qui répondent beaucoup plus aux besoins quantitatifs en matière de logements et équipements, ce qui a conduit à l'émergence de plusieurs quartiers totalement détachés du tissu ancien conçu sur le principe de zonage qui encourage l'apparition de nouveaux tissus hétérogènes et ségrégués dans les nouveaux tissus et les ZHUN.

L'absence de la mixité sociale menace l'homogénéité et la cohérence de l'urbain et favorise les maladies modernes de la ville. Ainsi cet humble travail que nous avons entrepris repose sur l'identification des lieux centraux et leur impact sur l'ancien tissu de la ville d'Oum El Bouaghi.

## ملخص :

التعمير السريع عقب الحرب العالمية الثانية كان ظاهرة عالمية ، فقد واجهنا نمواً سريعاً للمدن . حضر منذ واحدة [سبردينغ] من المدائن، حيث ال [سنترس] مدينة يفرغ ساكناتهم وتجارتهم. يميّز هذا تمدن أيضاً الأغلبية من المدائن [ألجرين]، بما في ذلك المدائن معدّلة. مثّلت محيطات ضخمة كان حول ال [دوونتون را]. يظهر المدينة تقليديّة [أونسويد] إلى الاجتماعية وتغيرات إقليمية [سكتوريسنت] المدينة في منطقة الأعمال، المختلفة أحد يركنون، الإستعمال من ال [منس وف ترنسبورت] جديدة [إتك]

التطوير من محيط يظهر ويصبح مددّ العنصر كبريات من الفراغ، في الأشكال من تركزات جديدة وقال منطق وظيفيّة (إعلان. إداريّة، ثقافيّة،) يخلق التركزات لذلك تدريجيّاً يخلو اللب قديمة من كلّ عناصر [نوبلست] ب يقأل دوره [سميوتيكس] ونظامة رمزيّة.

أخلّ التعقيد من حضارتنا معاصرة، يعزّز بالمظهر من أنشطة جديدة من خدمة والأشكال جديدة إنتاج، بعد ذلك الرسم بيانيّ تقليديّة من التركزات، حتّى ال [أوربن سنترس] صغيرة والمدائن معدّلة يرون محيطهم يأخذ بعد مهمّة .

ال [شورتلي فتر] استقلال [أوم] [إل] [بووغي] كان قرية بسيطة مستعمرة، بعد العمليّة قطع من 1974 هذا واحدة غيّرت داخل مدينة معدّلة [ألجرين] وأصبح هو [أوربن سنتر] معدّلة جدّاً بعد ذلك حيث الدولة يكون عمليّاً الممتلئة وحيد. كان ترقية إداريّة فوراً يتبع ب [بوبليك ينفستمنت]، وانفجار مدنيّة دون سابقة أيّ يضطرّ خلقت [اسرتين نومبر وف] مشاكل، التطوير مدنيّة أخذ أشكال أيّ يلتقي كثير كثير الحاجات كمّيّة [أس رغرديس] إقامات وتجهيز، ماذا يقاد إلى الظهور من عدّة مناطق منفصلة تماماً من بناء قديمة صمد فوق مبدأ التقسيم إلى مناطق أيّ يشجّع المظهر من أبنية جديدة متغاير عنصر و [سغرس] في أبنية جديدة وال [زهون].

يهدد الغياب من [ك-دوكأيشن] اجتماعيّة التجانسية وتماسك من مدنيّة ويساند الأمراض حديثة من المدينة. لذلك هذا عمل متواضعة أنّ ب قام نحن إستراحات على التحقق من الأماكن مركزية وال هم تأثير صدمة على بناء قديمة من المدينة من [أوم] [إل] [بووغي].

# **TABLE DES MATIERES**

Dédicaces	
Remerciements	
Résumé en Français	
Résumé en Arabe	
Sommaire.....	I
Liste des tableaux .....	VIII
Liste des figures .....	IX
Liste des cartes .....	XI
Introduction générale.....	01
1. Problématique :.....	02
2. Hypothèses : .....	04
3. Objectifs de la recherche :.....	04
4. Démarche Méthodologique : .....	05
5. Le référentiel d'analyse : .....	05
6. Analyse conceptuelle : .....	07
7. Le diagnostic de la situation des centralités ::.....	11
8. Structure du mémoire:.....	12

## **PREMIERE PARTIE : SUPPORT THEORIQUE**

### **CHAPITRE I: CENTRE ET CENTRALITE: théories et concepts**

<i>Introduction</i> :.....	17
1. Le centre dans la ville :.....	17
1.1. Le centre : un concept complexe .....	18
1.2. Le centre et son rôle dans la ville .....	20
1.2.1. Le centre : siège du pouvoir et du commandement .....	20
1.2.2. Le centre : espace regroupant des activités divers .....	21
1.2.2.1. Activité commerciale .....	21
1.2.2.2. Activités secondaires (les affaires).....	21
1.2.2.3. Activités tertiaires (les services).....	21
1.2.2.4. Les loisirs.....	21
1.2.3. Le centre : espace symbolique de la ville .....	21
1.3. Les types des centres .....	22
1.3.1. Le centre historique Noyau Originel d'une ville .....	22
1.3.2. Le centre topologique.....	22
1.3.3. Le centre des affaires .....	23

1.3.4. Le centre colonial .....	23
1.4. Qu'es qu'un centre-ville ancien ?.....	24
1.5. Le centre et la périphérie Deux concepts complémentaires :.....	25
2. Un essai de définition du concept centralité :.....	26
2.1. La centralité une notion complexe :.....	26
2.2. Les dimensions de la centralité :.....	27
2.2.1. La centralité politique :.....	27
2.2.2. La centralité économique :.....	27
2.2.3. La centralité commerciale :.....	28
2.2.4. La centralité d'accessibilité :.....	28
2.2.5. La centralité sociale :.....	28
2.3. Le centre ville et la centralité (une relation étroite ?) :.....	29
3. Le recule du centre face à l'émergence des nouvelles centralités : .....	30
3.1. Les centres secondaires nouveaux, vers des formes nouvelles de centralité :.....	30
3.2. Les centres secondaires nouveaux, une nouvelle forme d'extensions planifiées de la ville (Vers des centralités multiples) :.....	31
4. les centralités des anciens tissus dans les villes algériennes :.....	32
4.1. La centralité des noyaux coloniaux dans les villes actuelles :.....	32
4.2. Les anciens tissus et les nouveaux centres : un conflit permanent :.....	32
5. Les transformations et les mutations des centres villes algériens :.....	33
5.1.La promotion administrative : facteur essentiel dans l'accroissement des agglomérations chefs-lieux .....	34
5.2. Une urbanisation accélérée et affirmation des nouveaux petits chefs-lieux :.....	35
5.3. Une urbanisation variable selon la taille .....	37
<i>Conclusion:</i> .....	38

## **CHAPITRE II : CENTRALITE: RETROSPECTIVE HISTORIQUE**

<i>Introduction :</i> .....	40
1. Aperçu historique de l'évolution de l'espace central : .....	40
2 .L'agora de la ville grecque :.....	40
3. Le forum de la ville romaine : .....	42
4. L'espace central de la ville islamique :.....	44
5. L'espace central de la ville médiévale :.....	45
6. L'espace central la ville contemporaine :.....	46
6.1. Le résultat de La renaissance:.....	46
6.2. Le 18e siècle : une scission émergente : .....	46

6.3. La rupture de la ville industrielle : .....	47
7. L'espace central la ville moderne :.....	48
7.1. Première moitié du 20e siècle : l'urbanisme fonctionnaliste et normatif :.....	48
7.2. Seconde moitié du vingtième siècle :.....	49
<i>Conclusion</i> :.....	51

**CHAPITRE III QUELQUES EXPERIENCES D'ADAPTATION D'ANCIENS CENTRES A DES NOUVELLES CENTRALITES**

<i>Introduction</i> :.....	53
1. La zone franche urbaine du centre ancien de Toulon : le double objectif .....	54
1.1. Les caractéristiques du centre ancien de la ville de Toulon :.....	56
1.2. Les enjeux et Les objectifs de l'aménagement : .....	56
1.3. La stratégie urbaine de rénovation :.....	57
1.3.1. L'habitat :.....	57
1.3.2. Les équipements structurants : .....	57
1.3.3. Les aménagements urbains :.....	57
1.3.4. Le développement économique et social :.....	58
2. Belsunce un enjeu pour le centre ville de Marseille: .....	60
2.1. Historique du quartier : .....	60
2.2. Caractéristiques et avantages de la centralité du quartier : .....	61
2.2.1. Un quartier central sur le plan géographique .....	61
2.2.2. Patrimoine : héritage d'un style baroque mais délaissé : .....	62
2.2.3. Les commerces : un quartier déconnecté de la dynamique globale de la ville:....	63
2.3. A la recherche d'un nouveau centre-ville pour Marseille :.....	64
2.3.1. L'essai de l'éradication :.....	64
2.3.2. Les années 80 la préservation, la réhabilitation :.....	65
2.4. Résumé de l'expérience de réhabilitation du Belsunce :.....	68
3. Réhabilitation du centre ville de Dijon ::.....	69
3.1. Présentation de la ville de Dijon:.....	69
3.2. Les Grésilles du Dijon : une réhabilitation exemplaire :.....	70
3.3. La diversification des fonctions urbaines :.....	72
3.4. Densification du logement :.....	73
3.5. Le renforcement et l'adaptation de l'armature commerciale, et la valorisation des espaces publics et de paysage urbain :.....	75
3.6. Valorisation des espaces publics :.....	75

4. Centre ancien de la ville de Damas :.....	75
4.1. Le devenir du centre de Damas :.....	75
4.2. Le projet de la gare El Hedjaz :.....	77
4.3. Un besoin de projets urbains complets :.....	79
<i>Conclusion</i> : .....	80

**CHAPITRE IV : MODELES D'ANALYSE DE TRAITEMENTS DES  
DIFFERENTES CENTRALITES**

<i>Introduction</i> :.....	83
1. Systèmes de mobilité et formes de fréquentation :.....	84
2. Passage de l'ancien centre à des espaces nouveaux :.....	86
3. L'identification des lieux de centralité à l'échelle communal :.....	86
<i>Conclusion</i> : .....	89

**PARTIE II : PHASE D'ANALYSE**

**CHAPITRE V: PRESENTATION DE LA VILLE D'OUM EL BOUAGHI**

<i>Introduction</i> :.....	92
1. Contexte historique :.....	92
1.1. Epoque romaine et post romaine :.....	92
1.2. Epoque musulmane :.....	93
1.3. Epoque coloniale :.....	93
1.4. Epoque de l'indépendance :.....	96
2. Contexte géographique :.....	97
2.1. Situation à l'échelle nationale :.....	97
2.2. Situation de la commune d'Oum El Bouaghi dans le territoire de la wilaya :.....	97
2.3. Site particulier pour une agglomération moyenne en pleine extension :.....	98
2.3.1. Description du site :.....	98
2.3.2. Données climatiques et leur influence sur la répartition du cadre bâti .....	100
2.3.3. Servitudes et nuisances :.....	100
3. Situation démographique :.....	101
3.1. Période coloniale : une croissance régulière :.....	101
3.2. Période 1954-1966 : une croissance spectaculaire dans les premières années de l'indépendance :.....	102
3.3. Période 1966-1977 une évolution liée au nouveau statut :.....	102
3.4. Période 1977-1987 une évolution rapide et accéléré :.....	102
3.5. Période 1987-1999 une baisse du taux d'accroissement :.....	102
3.6. Période 1999-2004 le retour à l'évolution rapide :.....	103

4. Situation sociale et économique :.....	103
4.1. Parc logements, le besoin permanent :.....	103
4.2. Grilles des équipements et services : évolution et renouvellement :.....	105
4.3. Commerces : une ville basse et commerciale .....	106
5. Evolution urbaine de la ville :.....	106
5.1. Evolution urbaine durant la période coloniale : .....	108
5.2. Evolution urbaine dans la période post- indépendante :.....	109
5.2.1. Périodes entre 62-74 (Un développement vers l'Est le long de la R.N.10) :.....	109
5.2.2. Période entre 1974- 1980 :.....	110
5.2.3. Période entre 1980- 1990 :.....	111
5.2.4. Période 1990 - 2004 : le rôle des instruments d'urbanisme :.....	112
5.2.5. Période après - 2004 : la nécessité d'une révision du PDAU :.....	117
<i>Conclusion</i> :.....	120

## **CHAPITRE VI: L'ANCIEN CENTRE VILLE D'OUM EL BOUAGHI FACE A LA PROMOTION**

### **(POTENTIALITES EXISTANTES ET INCAPACITES FUTURES)**

Introduction :.....	123
1. Délimitation de l'ancien centre-ville :.....	123
2. Situation de l'ancien centre dans la ville :.....	125
3. Contraintes et Servitudes : .....	126
4. État physique et composition de l'ancien tissu de la ville d'Oum El Bouaghi :.....	127
4.1. État physique du cadre bâti : .....	132
4.2. Présentation de la trame viaire du tissu ancien :.....	134
4.3. Diverses tentatives de réhabilitation et de reconstruction :.....	136
4.3.1. Mutations effectuées par les propriétaires privés :.....	136
4.3.2. Opérations publiques :.....	138
5. Accessibilité à l'ancien noyau : une accessibilité peu ouverte aux modes de déplacements :.....	139
6. les fonctions de l'ancien centre ville : .....	141
6.1. Le pouvoir administratif (un acquis perdu) :.....	142
6.2. Équipements d'enseignement : un manque quantitatif et situation délicate .....	142
6.3. Équipements de Service: services quotidiens limités :.....	142
6.4. Commerces du centre : un commerce du détail très varié :.....	142
6.5. L'animation culturelle et sportifs (une nécessité inexistante à l'ancien centre)...:	145
6.6 .Absence des espaces de distraction et de loisir :.....	148

6.7. Fonction résidentielle : héritage des familles multiples :.....	149
6 .8. Typologies de l'habitat à l'ancien centre:.....	149
6.8.1. Habitat individuel coloniale : unité du noyau central :.....	149
6.8.2. Habitat traditionnelles: résultat des pratiques sociales hérités :.....	150
6.8.3. L'image des ghettos en plein centre-ville : .....	150
6.8.4.Habitat individuel modernes résultat des initiatives privé après l'indépendance.	151
4.8.5. Habitats collectifs : un essai limité de modernisation du centre :.....	152
<i>Conclusion</i> : .....	153

## **CHAPITRE VII: LE CENTRE ANCIEN FACE AU BESOINS NOUVEAUX**

### **La Saturation Rapide**

<i>Introduction</i> : le centre ancien de la ville d'Oum El Boaghi :.....	155
1. les enjeux et les difficultés de la requalification du centre ancien : .....	155
1.1. Les enjeux politiques et de gestion : .....	155
1.2. Les enjeux fonciers et leur gestion :.....	156
1.2.1. Les statuts juridiques et les occupations :.....	156
1.2.2. Le statut de la propriété domine sur l'ancien centre-ville :.....	158
1.2.3. L'existence des biens habous ou waqf :.....	159
1.3 Les enjeux économiques et financières :.....	159
2. Le cadre physique non adapté aux besoins nouveaux :.....	159
2.1. Equipements administratifs nouveaux : :.....	159
2.2. L'état actuel des équipements administratifs situés dans l'ancien noyau :.....	160
2.3. L'état actuel des services à l'ancien centre :.....	161
2.4. Une trame viaire non adaptée aux besoins nouveaux : .....	162
3. La relation de la mobilité et l'attraction urbaine :.....	162
3.1. L'influence de l'absence du transport en commun et son effet sur la mobilité :....	163
3.2. Mobilité difficile pour une forme limitée :.....	163
<b>4. les commerces du centre : un commerce du détail varié et timide : .....</b>	<b>163</b>
5. Politiques suivies face aux besoins du nouveau statut administratif (détournement des équipements importants vers le nouveau centre :.....	164
<i>Conclusion</i> : .....	165

## **CHAPITRE VIII: LES NOUVELLES CENTRALITES DELA VILLE D'OUM**

### **EL BOUAGHI**

<i>Introduction</i> : un nouveau tissu pour une nouvelle vie : .....	167
1. Le processus de production des espaces nouveaux :.....	167
2. Le degré d'animation en matière des fonctions :.....	169

2.1. Localisation des commerces : la cité de la gare un simple lotissement qui se transforme en un pole commercial :.....	169
2.2. Localisation des équipements : Boulevard Houari Boumediene un nouveau axe structurant la nouvelle extension :.....	175
2.2.1. Caractéristiques du boulevard :.....	175
2.2.2. Implantation des dizaines d'équipements administratifs le long du Boulevard houari Boumediene :.....	175
2.2.3. La cité administrative : pour une facilité de service et de gestion :.....	175
3. Les zones d'habitats et la dynamique des lieux commerciaux :.....	180
3.1. Les ZHUN une forme d'occupation de l'espace :.....	180
3.2. Distances entre centralité commerciale et les zones d'habitat .....	181
4. Etude de l'accessibilité :.....	182
5. Les mobilités : un mode de déplacement dans des directions multiples :.....	187
6. l'entrée Ouest de la ville d'Oum El Bouaghi : la domination du pôle universitaire	188..
7 Espaces publics : une utilité absente :.....	189
8. Localisation des centralités de la ville d'Oum El Bouaghi.....	189
<i>Conclusion</i> : .....	190
<b>CONCLUSION GENERALE ET RECOMMANDATIONS</b> .....	192
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> : .....	198
<b>ANNEXES</b>	

## LISTE DES TABLEAUX

<b>Tableau N° 01</b> : Analyse conceptuelle de la 01ère hypothèse .....	07
<b>Tableau N°02</b> : Analyse Conceptuelle de la 02ème hypothèse .....	09
<b>Tableau N° 03</b> : Diagnostics proposés :.....	11
<b>Tableau N° 04</b> : Evolution de l'armature urbaines par Strates de taille entre 87 et 98...36	
<b>Tableau N° 05</b> : Hiérarchie des villes de plus de 50000 habitants :.....	36
<b>Tableau N° 06</b> : Conclusion de l'analyse des expériences retenues :.....	80
<b>Tableau N° 07</b> : Evolution de la population de Canrobert Pendant l'époque Coloniale	101
<b>Tableau N°08</b> : Evolution du parc de logements entre 1881 et 1973.....	104
<b>Tableau N°09</b> : Evolution du parc de logements entre 1977 et 2004.....	104
<b>Tableau N°10</b> : Evolution de la population horizon 2004 à 2014.....	113
<b>Tableau N°11</b> : Evolution de la population scolarisable : horizon 2004/2014.....	114
<b>Tableau N°12</b> : Besoin en logements : horizon 2004/2014.....	114
<b>Tableau N°13</b> : Les besoins en logements et équipements à prévoir horizon: 2004/2014.....	114
<b>Tableau N°14</b> : Récapitulatif des besoins en équipements au chef - lieu à court et moyen terme :.....	117
<b>Tableau N°15</b> : Récapitulatif des besoins en équipements à long terme au chef lieu ..	118
<b>Tableau N°16</b> : Equipements d'enseignement à l'ancien centre :.....	142
<b>Tableau N°17</b> : Commerce et services à l'ancien centre entre 84 et 2007.....	143
<b>Tableau N° 18</b> : Equipements culturels à l'ancien centre:.....	148
<b>Tableau N°19</b> : Equipements administratifs intégrés du centre :.....	159
<b>Tableau N°20</b> : équipements administratifs et politiques du centre ancien actuel.....	160
<b>Tableau N°21</b> : Autres équipements de services, sécurité, santé .....	161
<b>Tableau N°22</b> : équipements administratifs transférés du centre ancien.....	164
<b>Tableau N°23</b> : la répartition des commerces dans la ville.....	171
<b>Tableaux N°24</b> : Répartition de la population et leurs distances par rapport aux lieux fréquentés :.....	182

## LISTE DES FIGURES

<b>Figure N°01</b> : Le modèle d'organisation de l'espace urbain :.....	22
<b>Figure N°02</b> : L'église d'Oum El Bouaghi :.....	24
<b>Figure N°03</b> : Répartition de l'emploi en 2000 :.....	35
<b>Figure N°04</b> : Agora d'Athènes :.....	41
<b>Figure N°05</b> : Plan approximatif de la cité d'Athènes au temps de Périclès :.....	42
<b>Figure N°06</b> : Forum de César (Rome) :.....	43
<b>Figure N°07</b> : Vue sur la ville de Tingad (Algérie) :.....	43
<b>Figure N°08</b> : Perspective sur la ville médiévale :.....	45
<b>Figure N°09</b> : Perspective sur un centre-ville moderne Rio Déjaniro :.....	50
<b>Figure N°10</b> : Situation la Ville de Toulon:.....	54
<b>Figure N°11</b> : Délimitation de l'ancien centre de la Ville de Toulon :.....	55
<b>Figure N°12</b> : L'ancien centre de la Ville de Toulon :.....	55
<b>Figure N°13</b> : L'état vétuste de l'ancien centre-ville du Toulon :.....	56
<b>Figure N°14</b> : Les trois secteurs retenus :.....	56
<b>Figure N°15</b> : Habitat rénové au centre :.....	58
<b>Figure N°16</b> : Chemins piéton traités :.....	59
<b>Figure N°17</b> : Espace public revalorisé :.....	59
<b>Figure N°18</b> :Gravure du cours Belsunce au moment de l'épisode de la peste.....	60
<b>Figure N°19</b> : Une des rues de Belsunce.....	63
<b>Figure N°20</b> : Façade d'une habitation réhabilitée/.....	66
<b>Figure N°21</b> : La zone concernée par l'opération PRI.....	67
<b>Figure N°22</b> : Dijon vue du satellite :.....	69
<b>Figure N°23</b> : Le futur complexe de la DRASS :.....	72
<b>Figure N°24</b> : Médiathèque du quartier des Grésilles :.....	73
<b>Figure N°25</b> : La Caravelle : Un projet moderne pour les Grésilles :.....	73
<b>Figure N°26</b> : Grand schéma directeur de 1999 :.....	75
<b>Figure N°27</b> : Secteur de l'étude :.....	76
<b>Figure N°28</b> : Le projet de la gare El Hejaz :.....	77
<b>Figure N°29</b> : Siège régional de banque de l'agriculture et développement rural.....	87
<b>Figure N°30</b> : Centre universitaire : Vue sur la tour ( rectorat) :.....	87
<b>Figure N°31</b> : Vue de dessus sur des habitations de l'ancien centre ville :.....	87
<b>Figure N°32</b> : Vue sur une partie du souk hebdomadaire:.....	87
<b>Figure N°33</b> :Vue sur le centre ville ancien (Partie Nord) :.....	88
<b>Figure N°34</b> :Vue sur la R.N.10 (ancien- centre ville) :.....	88
<b>Figure N°35</b> : Vue sur le boulevard de la wilaya coté Ouest :.....	88
<b>Figure N°36</b> : Vue sur le boulevard de la wilaya coté Est :.....	88
<b>Figure N°37</b> : La poste de Canrobert :.....	94
<b>Figure N°38</b> : Le souk de Canrobert en 1930 :.....	94
<b>Figure N°39</b> : Centre ville dans les années 50 :.....	95
<b>Figure N°40</b> : L'église en 1960 :.....	95
<b>Figure N°41</b> : La ville d'Oum El Bouaghi et les premiers essais pour refléter un chef lieu de wilaya :.....	96
<b>Figure N°42</b> : Situation de la commune d'Oum El Bouaghi au pied de la montagne de Sidi R'ghiss :.....	100
<b>Figure N°43</b> : évolution de la population de Canrobert pendant l'époque coloniale.....	102
<b>Figure n°44</b> : Evolution de la population entre 1954 et 2004.....	103
<b>Figure N°45</b> : Evolution du parc de logements par rapport à l'évolution de la population de la ville d'Oum El Bouaghi avant et après la promotion.....	104
<b>Figure N°46</b> : taux des équipements par catégories dans la ville :.....	105
<b>Figure N° 47</b> : "Canrobert" 1963, "logements avec cour" :.....	111
<b>Figure N° 48</b> : Oum El Bouaghi en 1983, :.....	112
<b>Figure N° 49</b> : L'explosion spatiale de la ville:.....	112

<b>Figure N° 50</b> : Vue sur l'ancien centre ville (partie Ouest).....	126
<b>Figure N° 51</b> : Vue d'ensemble sur l'ancien centre ville .....	128
<b>Figure N° 52</b> : Vue sur l'ancien centre ville direction Ouest.....	128
<b>Figure N° 53</b> : Vue sur la direction Est de l'ancien centre .....	128
<b>Figure N° 54</b> : Exemples d'état moyen du cadre bâti.....	132
<b>Figure N°55</b> : Etat physique du centre ville d'Oum El Bouaghi.....	133
<b>Figure N°56</b> : Exemples des habitations en bon état du cadre bâti :.....	133
<b>Figure N°57</b> : Cadre bâti en mauvais état (centre ancien) :.....	134
<b>Figure N°58</b> : les problèmes de circulation sur la R.N.10 :.....	136
<b>Figure N°59</b> : Cas d'une démolition d'une habitation traditionnelle :.....	137
<b>Figure N°60</b> : Exemples de surélévation au centre ville ancien :.....	138
<b>Figure N°61</b> : l'intervention de l'état :.....	139
<b>Figure N°62</b> le palais de justice : Première construction étatique au centre- ville ancien .....	141
<b>Figure N°63</b> : le commerce sur la R.N.10 Au centre- ville ancien :.....	145
<b>Figure N°64</b> : Jardin du 01 er Novembre :.....	148
<b>Figure N°65</b> : Espaces vides sans activité :.....	149
<b>Figure N°66</b> : habitat colonial à l'ancien centre-ville :.....	150
<b>Figure N°67</b> : pauvreté urbaine l'ancien centre-ville :.....	151
<b>Figure N°68</b> : habitat moderne l'ancien centre-ville :.....	151
<b>Figure N°69</b> : habitat colonial l'ancien centre-ville :.....	152
<b>Figure N° 70</b> : typologie de l'habitat l'ancien centre-ville :.....	152
<b>Figure n° 72</b> : Statuts juridiques des terrains du centre- ville ancien :.....	156
<b>Figure N° 72</b> : Statuts juridiques des terrains de l'ancien centre-ville :.....	161
<b>Figure73</b> : Vues sur l'un des cités-dortoirs (quartier 750 logts ZHUN sud) :.....	168
<b>Figure N°74</b> : Vue sur le souk de la ville d'Oum El Zouaghi :.....	170
<b>Figure N° 75</b> : Le nombre de commerces :.....	172
<b>Figure N 76</b> : Vues sur la Cité de la Gare :.....	173
<b>Figure N°77</b> : Vues sur la nouvelle cité administrative à l'Ouest de la ville (en cours de réalisation) :.....	177
<b>Figure N°78</b> : La localisation des équipements administratifs nouveaux :.....	179
<b>Figure N°79</b> : Niveaux en équipements administratifs :.....	180
<b>Figure N°80</b> : Taux de fréquentation de l'ancien centre et la cité de la Gare en égard aux activités commerciales .....	191

## LISTE DES CARTES

<b>Carte N° 01:</b> L'évolution des wilayas.....	34
<b>Carte N°02:</b> Plan de la ville d'Oujda Maroc :.....	44
<b>Carte N°03:</b> Plan de situation du quartier de Belsunce :.....	62
<b>Carte N°04:</b> La ville d'Oum El Bouaghi en 1960 (photo aérienne) :.....	96
<b>Carte N°05</b> Situation géographique de la wilaya d'Oum El Bouaghi :.....	97
<b>Carte N°06:</b> Situation de la ville d'Oum El Bouaghi dans la wilaya :.....	98
<b>Carte N°07:</b> Les équipements de la ville d'Oum El Bouaghi .....	107
<b>Carte N°08:</b> La ville d'Oum El Bouaghi en 1902 :.....	108
<b>Carte N°09:</b> La ville d'Oum El Bouaghi en 1974 :.....	110
<b>Carte N°10:</b> Vue aérienne de la ville d'Oum El Bouaghi en 1980 :.....	111
<b>Carte N°11 :</b> Synthèse de l'évolution urbaine de la ville .....	123
<b>Carte N°12</b> Situation et délimitation du centre ville ancien :.....	124
<b>Carte N°13 :</b> Composition urbaine de l'ancien centre :.....	129
<b>Carte N°14 :</b> Etat du cadre bâti du centre ancien :.....	135
<b>Carte N°15:</b> Les voies et les points chauds encombrement centre-ville ancien :.....	143
<b>Carte°16 :</b> Les équipements du centre :.....	149
<b>CarteN°17 :</b> Localisation des commerces à l'ancien centre :.....	147
<b>Carte N19:</b> les composantes de la cité de la gare :.....	174
<b>Carte N°20 :</b> les centralités administratives émergentes au sud de l'ancien de la ville et leurs attractions :.....	178
<b>Carte N°21:</b> Les ZHUN existantes et programmées au niveau du PUD :.....	181
<b>Carte N 22 :</b> Synthèse de la zone la plus animée dans la ville d'O.E.Bouaghi :.....	194

## LISTES DES SHEMAS

<b>Schéma N°01 :</b> Structure de l'évolution de la recherche :.....	06
<b>Schéma N°02 :</b> Structure du Mémoire :.....	17
<b>Carte N°03.</b> l'évolution du centre –ancien de la ville d'Oum El Bouaghi : .....	130
<b>Schéma N°04:</b> Translation de diverses des fonctions dans la ville d'Oum El Bouaghi :.....	169
<b>Schéma N°05:</b> Plan de transport urbain:.....	183
<b>Schéma N°06 :</b> Arrêts pour transport intercommunal :.....	185
<b>Schéma N°07:</b> Distribution des différentes stations de taxis :.....	186



## *Introduction générale*

*01) Problématique*

*02) Hypothèses*

*03) Objectifs de la recherche*

*04) Démarche Méthodologique*

*05) Le référentiel d'analyse*

*06) Analyse conceptuelle*

*07) Diagnostic de la situation des centralités*

*08) structure du mémoire*

## 1. Problématique :

Chaque ville comporte des unités urbaines dont la nature et l'impact sur le fonctionnement de la ville sont différents. L'unité urbaine est caractérisée par une entité politique, commerciale, ou sociale, ainsi la centralité est qualifiée comme étant la capacité d'une entité urbaine à offrir des biens, des services ou d'une façon générale de mener une ou plusieurs actions dans la dynamique urbaine.

Mais avant d'aborder notre question de recherche il sera judicieux de clarifier la notion de la centralité.

La centralité urbaine, a été abordée par **W.Christaler** en 1933 dans sa **théorie des lieux centraux** : pour lui la centralité est « *une notion hiérarchisée de desserte et d'attraction* » Elle est la propriété, conférée à une ville, à offrir des biens et des services à une population extérieure, résidant dans la région complémentaire de la ville.

On distingue des niveaux hiérarchisés de centralité correspondant à des exigences de taille de marchés plus ou moins vaste, selon le coût et la demande du produit (seuil d'apparition des fonctions). Le concept s'est généralisé et étendu pour caractériser tout lieu capable d'offrir des services polarisant une clientèle, par exemple à l'échelle Intra-urbaine, il est parfois aussi employé pour caractériser les faits de concentration de l'emploi qui polarise une population active résidente plus dispersée. Et donc le concept repose sur l'efficacité du pôle central et son accessibilité (condition majeure).

L'élément peut être un centre urbain ou tout simplement un équipement (centre commercial, culturel, financier ou administratif). La ville d'Oum El Bouaghi et notre terrain d'investigation relative à cette question : elle a connu un étalement urbain important suite aux mutations de ses espaces, de son centre colonial fortement vidé ces dernières années et de ses activités récentes. Cette transformation, la plus importante depuis sa création comme un petit centre de commandement colonial, est due à l'apparition de plusieurs centralités qu'elles soient planifiées (centralités administratives) ou résultat d'une pratique sociale (centralités commerciales). Ces centralités ont absorbé des flux importants de citoyens, et ont changé les cheminements et les différents circuits de déplacements des individus et des biens dans l'agglomération, et ses quartiers.

Depuis sa création en 1880, la ville d'Oum El Bouaghi n'était qu'un petit noyau colonial qui jouait le rôle de commandement sur cette zone à vocation agricole. Il assure

l'échange des biens puisque implanté sur un chemin très important reliant Constantine à Tébessa. Durant toute cette période coloniale ses espaces urbains n'ont pas connu un changement considérable et même après l'indépendance. Cependant, suite à la promotion de cette agglomération comme chef lieu de wilaya en 1974 et pour répondre aux impératifs de cette promotion, les décideurs ont programmé de nouvelles zones d'extension sous forme de ZHUN et structures administratives importantes, C'est un essai de translation de la centralité en lui conférant un poids qui reflète son nouveau statut administratif, ainsi l'aspect linéaire de l'ancien centre qui s'étale le long de la R.N.10, est brisé à jamais. Aussi de nouveaux axes importants sont développés avec des dizaines d'équipements et infrastructures, le boulevard Houari Boumediene, le nouvel axe de la ville, concrétisent cette tendance.

Cette action urbaine, qui a duré des années, est basée sur une logique **fragmentaire et sur le schéma fonctionnel de zoning** qui a abouti à **des centralités monofonctionnelles stériles** et qui a créé des ségrégations et des ruptures typomorphologiques sur le tissu de la ville. On distingue trois tissus différents : le noyau colonial et les habitations autochtones au nord; les équipements nouveaux au sud; et une zone intermédiaire qui inclut la cité de la gare (nouveau pôle commercial) et l'ancien marché. Cette dernière est caractérisée par une forte fréquentation, et revêt un caractère convivial, surtout les jours du marché (Mardi et vendredi). Cette situation provoque des problèmes de circulation piétonne et mécanique, de pollution etc.

Le déséquilibre dans la ville ne touche pas uniquement ces trois zones mais d'autres secteurs de la ville sont transformés en petits centres qui regroupent des citoyens autour d'une ou plusieurs activités. Exemple l'entrée Ouest de la ville qui regroupe plusieurs équipements tels que le centre universitaire, la formation professionnelle, un lycée etc, Cette zone est caractérisée par une polarisation importante mais pas permanente, durant la période estivale, elle est totalement désertée.

Dans ce contexte ce travail de recherche vise à analyser qualitativement les diverses fonctionnalités qui caractérisent les centralités dans **une ville moyenne à tissu hétérogène** et leurs impacts sur l'ancien tissu qui n'a pas pu répondre aux besoins dictés par le nouveau statut administratif de la ville, il est question aussi d'étudier les différentes tentatives de l'intégrer dans la dynamique urbaine globale actuelle de l'agglomération, surtout que ce centre est chargé d'histoire et de valeurs symboliques afin de déterminer les meilleures interventions qui peuvent traiter et sauver l'ancien

tissu de toute sorte de dégradation et de marginalisation et rendre à ce tissu une centralité caractérisée par une valeur historique et symbolique déjà acquise .

La question fondamentale de notre recherche est la suivante :

**Après la promotion d'Oum El Bouaghi en chef lieu de wilaya, Est-ce qu'on on assiste simultanément à un délaissement d'un centre ancien **devenu** non convivial et vidé de ses diverses activités ancestrales et à un développement d'un ensemble de nouvelles centralités monofonctionnelles engendrant un tissu hétérogène et ségrégué ?**

Suite à cela plusieurs questions peuvent être posées comme :

Comment se manifeste la centralité dans la ville d'Oum El Bouaghi?

Quels sont les effets des nouvelles centralités sur l'ancien centre- ville ?

Comment gérer les relations spatiales et fonctionnelles entre ces centralités et l'ancien noyau urbain ?

## **2. Hypothèses :**

Afin de répondre aux questions suscitées, nous émettons deux hypothèses :

**Première hypothèse : Le nouveau statut administratif de la ville a conduit à l'émergence des nouvelles centralités, fruit de la saturation rapide du noyau ancien en matière de foncier et d'infrastructures.**

**Deuxième hypothèse : La politique de planification spatiale ou de mise en œuvre de ces nouvelles centralités, basées sur une logique fragmentaire et de zoning, a conduit à l'émergence de centralités monofonctionnelles et stériles.**

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

- Cette recherche peut être un appui pour les autorités locales dans les opérations diverses de la gestion de la ville.
- Encourager les recherches sur les petites et villes moyennes
- Inviter les autorités locales à mettre sur pied une opération pour redynamiser le l'ancien centre-ville
- Intensifier la politique de renouvellement urbain dans l'ancien centre ville
- Limiter l'étalement urbain
- Renforcer l'accessibilité
- Encourager les travaux qui cherchent à améliorer les liens et les relations spatiales et fonctionnelles entre les différentes centralités

- Mettre en valeur la relation complexe qui existe entre l'ancien noyau et la ville moderne.
- Mettre en valeur les différents modèles de gestion de plusieurs centralités dans la même ville.
- Encourager les travaux de recherche dans le contexte de la wilaya d'Oum El Bouaghi qui demeure un terrain fertile en matière de recherche.

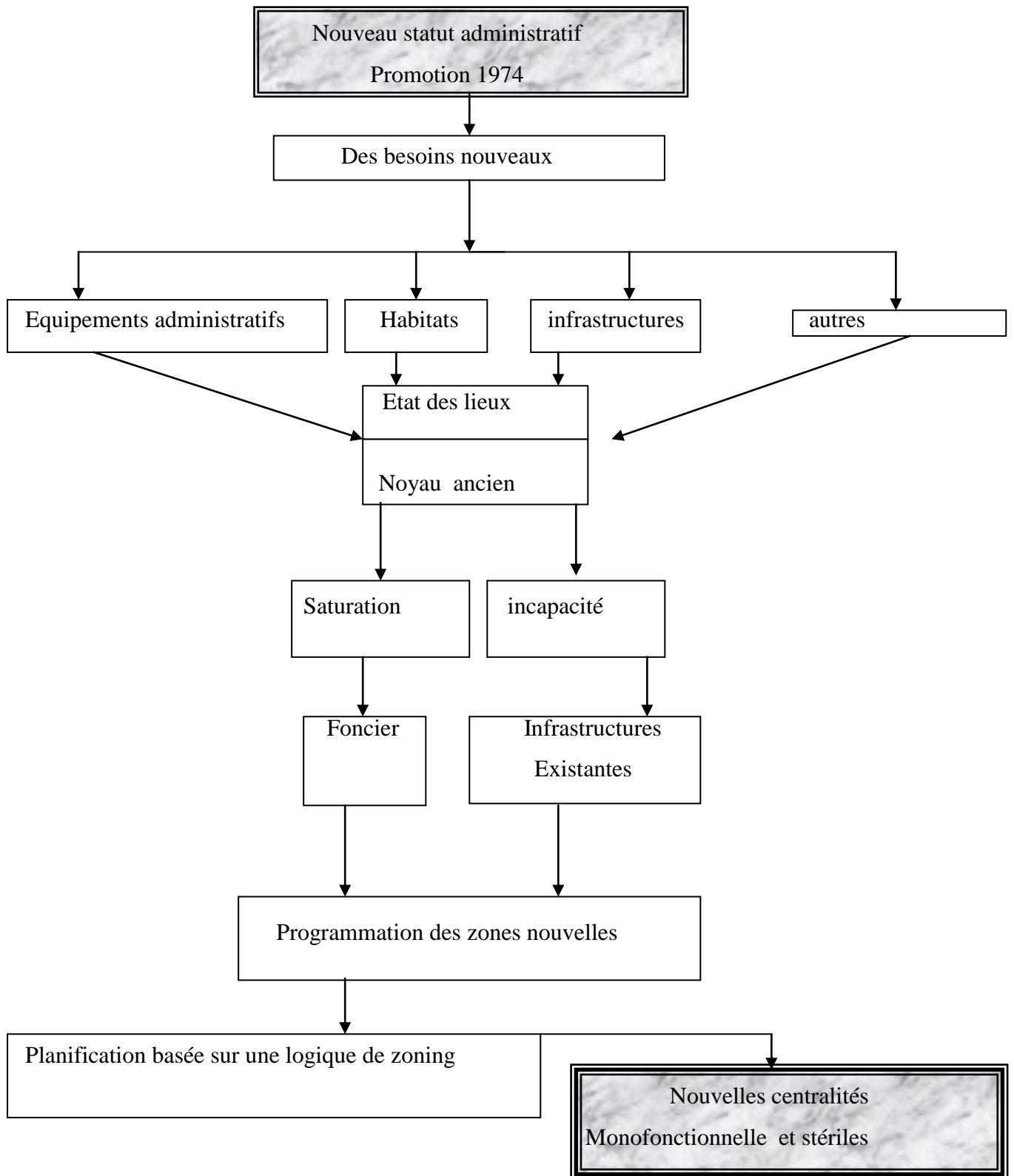
#### **4. Démarche Méthodologique :**

La méthodologie appropriée pour cette étude devrait s'appuyer sur une double lecture diachronique et synchronique du tissu urbain de la ville afin de tracer la genèse et l'évolution des différents espaces (carte, photos, levé topographique ) de l'ancien centre ainsi que les nouvelles centralités de la ville en mettant en évidence la localisation des équipements et commerces et leur influence, et la détermination des modes de déplacement et les axes routiers fréquentés, et l'identification de l'accessibilité. Nous avons aussi opté pour une approche qualitative pour l'analyse des espaces publics, pour identifier les potentialités foncières et immobilières.

La technique d'enquête par la collecte des données est articulée autour de l'entrevue avec des décideurs en matière d'urbanisme, et anciens responsables auprès des collectivités locales, présidents des assemblées populaires communales, anciens élus etc, et du questionnaire pour appuyer le point de vue des citoyens au sujet des différentes centralités et valider les résultats obtenus.

#### **5. Le référentiel d'analyse :**

Afin d'étudier les centralités, notre travail s'appuie sur un référentiel constitué de : l'habitat, les équipements, l'infrastructure et qui s'inscrit dans ce schéma :



**Schéma n°01 : Rapport besoins du statut nouveau et évolution de la ville**

*Source : Auteur 2007*

**6. Analyse conceptuelle** : nous effectuons l'analyse conceptuelle suivante pour la première hypothèse :

**Tableau n° 01** : Analyse conceptuelle  
de la première hypothèse

Concepts	Dimensions	Sous dimensions	indicateurs
le statut nouveau	Administratif	Grille officielle d'équipements administratifs	Nombre des Equipements administratifs relatifs au siège de wilaya Leurs caractéristiques : Surfaces foncières Surfaces construites Situation / axes routiers Situation / zones d'habitat
	Economique	Potentialités économiques -	Nombre d'entreprise, Nombre de société, Nombre d'Industrie, Nombre de Commerces
	fonctionnelle	Qualité de l'espace	Ouverture de l'espace Degré d'aménagement Accessibilité Fluidité mécanique Et piétonne Eléments esthétiques Leur Distribution et concentration
	sociale	Liens sociaux	Place et placette, lieux de rencontres, espaces d'animation culturelles
Besoins incapacité/saturation	Equipements administratifs Nouveaux	Le foncier	Disponibilité des terrains La nature juridique Les surfaces, le relief, L'accessibilité
		Infrastructures	Les voies Le parcellaire et le tracé Les nœuds La mobilité
		Espaces de loisirs	Espace culturel, espaces d'animation divers (Espaces verts, espaces de

	Habitat	la typologie	rencontres, les places , les placettes Énumération et caractéristiques spatiales et fonctionnelles Habitat individuel Habitat collectif  <b>(nombres des logements destinés Pour les nouveaux fonctionnaires)</b> la distance par rapport aux équipements état du cadre bâti
	L'image urbaine	qualité de l'espace	Ouverture de l'espace Degré d'aménagement Accessibilité Fluidité mécanique Et piétonne Eléments esthétiques
	Foncier	Capacité foncière disponible (surface au sol des équipements)	Surface au sol Surface disponible en m2
	Infrastructures	Infrastructures construites disponibles Les voies, leur qualité, les espaces publics, leur qualité	Le déficit Le nombre

Et nous effectuons l'analyse conceptuelle suivante pour la deuxième hypothèse :  
 Après l'étude et l'analyse de l'état du centre ville ancien et ses potentialités, l'analyse des centralités nouvelles de la ville d'Oum El Bouaghi et leurs caractéristiques est indispensable pour juger leur qualité spatiale et fonctionnelle.

**Tableau n°: 02** Analyse Conceptuelle de la deuxième hypothèse

<b>Concepts</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Indicateurs</b>
<b>logique fragmentaire et de zoning</b>	Spatiale: Qualités spatiales et physiques de l'espace	Situation Superficie limites relief

<b>Des centralités monofonctionnelles et Stériles</b>	Fonctionnelle	nature juridique Répartition des types d'occupation par zone activité dominante: nombre de commerces/habitations Nbre d'équipements/autres activités.
	La diversité des fonctions	Les différentes activités et fonctions assurées par la centralité
	Le potentiel de clientèle	Disponibilité de l'habitat, sa concentration
	Degrés d'animation de La vie sociale	Taux de fréquentation. Nombre des clients L'origine des clients
	La diversité du mode de déplacements	Nombre des déplacements par jours
	Degré d'animation d'une centralité	Taux de fréquentation

Les centralités nouvelles sont identifiées et étudiées selon :

1. Le degré d'animation en matière des fonctions (fonction administrative, culturelle, commerciale, économique, concentration des services, des logements.
2. Les espaces d'animation monofonctionnels (parc d'activités, centres commerciaux, pôles d'emplois, équipement isolé, quartiers résidentiels,...) ?
3. Qualité des espaces publics de ces lieux de ces centralités (qualité d'usage et de gestion, qualité architecturale et urbaine, cohésion avec le tissu existant...) ?
4. l'accessibilité à ces centralités (notamment transports en commun, modes alternatifs,...) ?

**Ceci nous mène a opté pour la démarche suivante :**

01) étude de la répartition du tissu commercial et de service.

Une grande séparation des fonctions urbaines à l'échelle de la ville entraîne un émiettement et la non émergence de centralités.

02) L'étude de l'accessibilité à ces centralités (notamment transports en commun, modes alternatifs,...) ?

03) Etude des mobilités : distance habitat- travail

04) Etude de la mixité sociale à travers la détermination des différentes densités notamment celle de l'habitat, niveaux des équipements, services et loisirs etc..)

05) Qualification des espaces publics. (le manque des espaces publics de ces lieux nouveaux de centralité et leur qualité d'usage et de gestion, qualité architecturale et urbaine, maillage avec le tissu ancien)

06) Une cartographie de synthèse permet de définir lisiblement l'espace de centralité de chaque centre nouveau, et sa localisation par rapport à l'ancien centre

07) Etude de l'ancien centre caractérisé par une animation monofonctionnelles le (parc d'activités, centres commerciaux, pôles d'emplois, équipement isolé, quartiers résidentiels,...) et leur impact sur l'ensemble des espaces centraux.

## 7. Le diagnostic de la situation des centralités :

Critère d'analyse	Constats	Moyens d'identification et sources de données	Autres moyens (éventuels)
<b>Etude de la répartition du tissu commercial et de service.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Animation de la centralité (Présence ou déficit)</li> <li>➤ Tissu de services et de commerces (suffisant, insuffisant et/ou en difficulté)</li> <li>➤ localisation</li> </ul>	Recensement des commerces vacants ✓ (visites de terrain)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Analyse du tissu commercial et de la création de commerces (Fichiers CNRC visites de terrain), cartographie.</li> <li>✓ Rencontre d'acteurs (Chambre de commerce,</li> </ul>

			association de commerçants...)
<b>✓ Resultat : faire ressortir la localisation exacte de La centralité commerciale</b>			
<b>Développement du niveau d'équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ - Qualité d'animation de la centralité</li> <li>➤ Besoins d'équipements exprimés par la population</li> <li>➤ localisation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cartographie des équipements</li> <li>✓ photos</li> </ul>	Croisement avec le peuplement du quartier et éventuellement ses besoins spécifiques (enquêtes...)
<b>✓ Résultat : faire ressortir la localisation exacte de La centralité administrative</b>			
<b>Etude de l'accessibilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une accessibilité bonne, moyenne ou difficile.</li> <li>➤ Peu ou prou ouverte à la diversité des modes de déplacements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Localisation et qualité de la desserte en transports en commun (stations, arrêts, fréquence,...) à partir des données de la direction du transport</li> <li>✓ Analyse de la qualité des espaces publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Potentiel de stationnement des véhicules (relevés de terrain de l'existant voir d'espaces libres dans le tissu...)</li> </ul>
<b>✓ Résultat : juger le degré d'accessibilité des espaces centraux</b>			
<b>Etude de la densité de l'habitat et du peuplement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suffisance ou insuffisance potentielles de clientèle pour les commerces et les services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Visites de terrain pour identifier les immeubles commerciaux vacants</li> <li>✓ - Analyse de la morphologie urbaine (visite de terrain) pour évaluer le potentiel foncier,</li> <li>✓ le bâti mutable et les possibilités de densification</li> </ul>	Évaluation de la densité de peuplement, la vacance
<b>Résultat : juger le degré de potentiel des clientèles des espaces centraux</b>			
<b>Qualifier les espaces publics (rues, places...)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Qualité et confort d'usage pour le piéton ;</li> <li>➤ Qualité esthétique ;</li> <li>➤ Fonctionnement permettant le maintien des commerciaux et</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identification des problèmes d'usage et des potentiels à valoriser par relevés de terrain (photographie, schémas...).</li> </ul>	Identification des flux de véhicules (comptages) Rencontre d'acteurs (CCI, association de commerçants...)

	de certains équipements, ➤ Qualité de mise en réseau des éléments d'animation.		
<b>Résultat</b> : juger le degré de qualification des espaces publics des espaces centraux			
<b>Résultat final</b> : juger le degré de diversification des activités de chaque centralité			

**Tableau N : 03** diagnostics proposés

*Source* : Auteur

Avril 2007

## 8. structure du mémoire :

**Le Mémoire** se compose de deux parties et huit chapitres :

**La première partie** traite toutes les données, elle est le support théorique de notre travail et elle est composée de quatre chapitres :

**Le premier chapitre** : traite les différents concepts liés à notre recherche et vu la diversité des définitions traite ses concepts, On a opté pour une présentation Pluridisciplinaire (visions des différents chercheurs : architectes, urbanistes, sociologues économistes) ainsi il présente la promotion administrative comme facteur essentiel du développement des agglomérations chefs-lieux.

**Le second chapitre** : présente un processus de développement historique de l'espace central et son rôle dans chaque ville à travers l'histoire et à travers les exemples les plus connus, cette évolution montre bien la nécessité des espaces centraux dans la vie quotidienne des hommes et la forte liaison entre l'espace central et l'organisation spatiale et fonctionnelle de la ville.

**Le troisième chapitre** : traite quelques expériences d'adaptation des centres-villes ancien à des nouvelles centralités ; il présente un traité de la centralité comme un phénomène urbain de récupération des anciens centre sur les plans morphologique , social et la redynamisation de ces centres sur la base des opérations organisées et structurées.

**Le quatrième chapitre** : est un passage entre la partie théorique et la partie d'analyse, il présente le système de mobilité et les formes de fréquentation de l'espace et leur rôle pour l'identification des lieux centraux à l'échelle de l'agglomération ou de la commune.

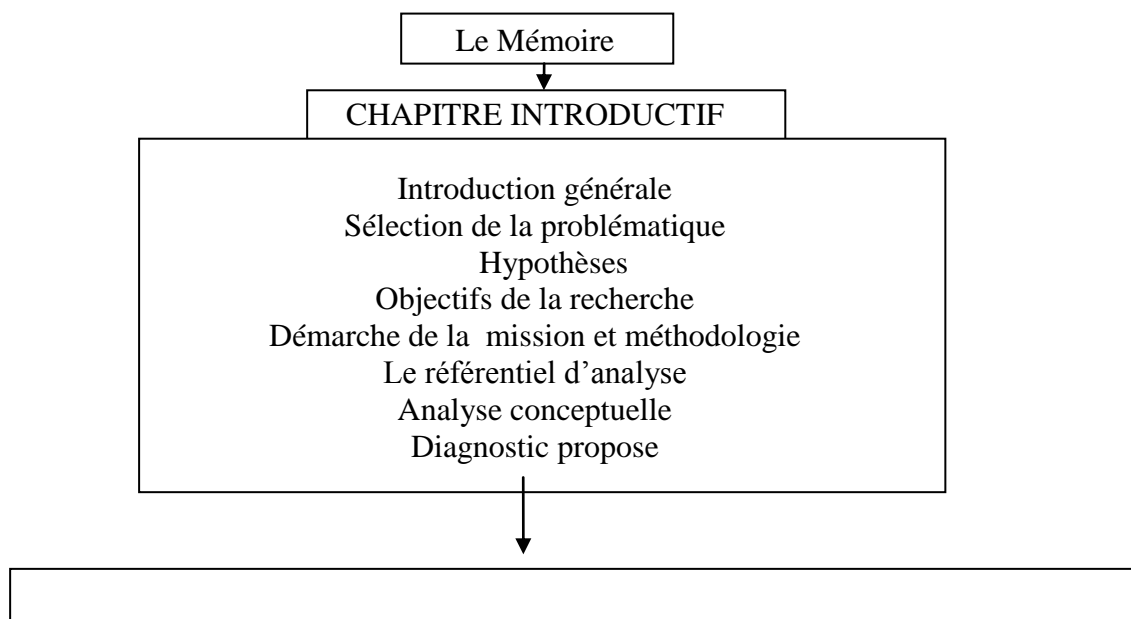
**Le cinquième chapitre :** dresse un descriptif de notre cas d'étude la ville d'Oum El Bouaghi, il traite de ses aspects environnementaux, économiques, démographiques, et sociaux. Il vise, en outre, à mettre en relation l'état des lieux décrits avec l'évolution de son espace central et ses différents espaces centraux nouveaux.

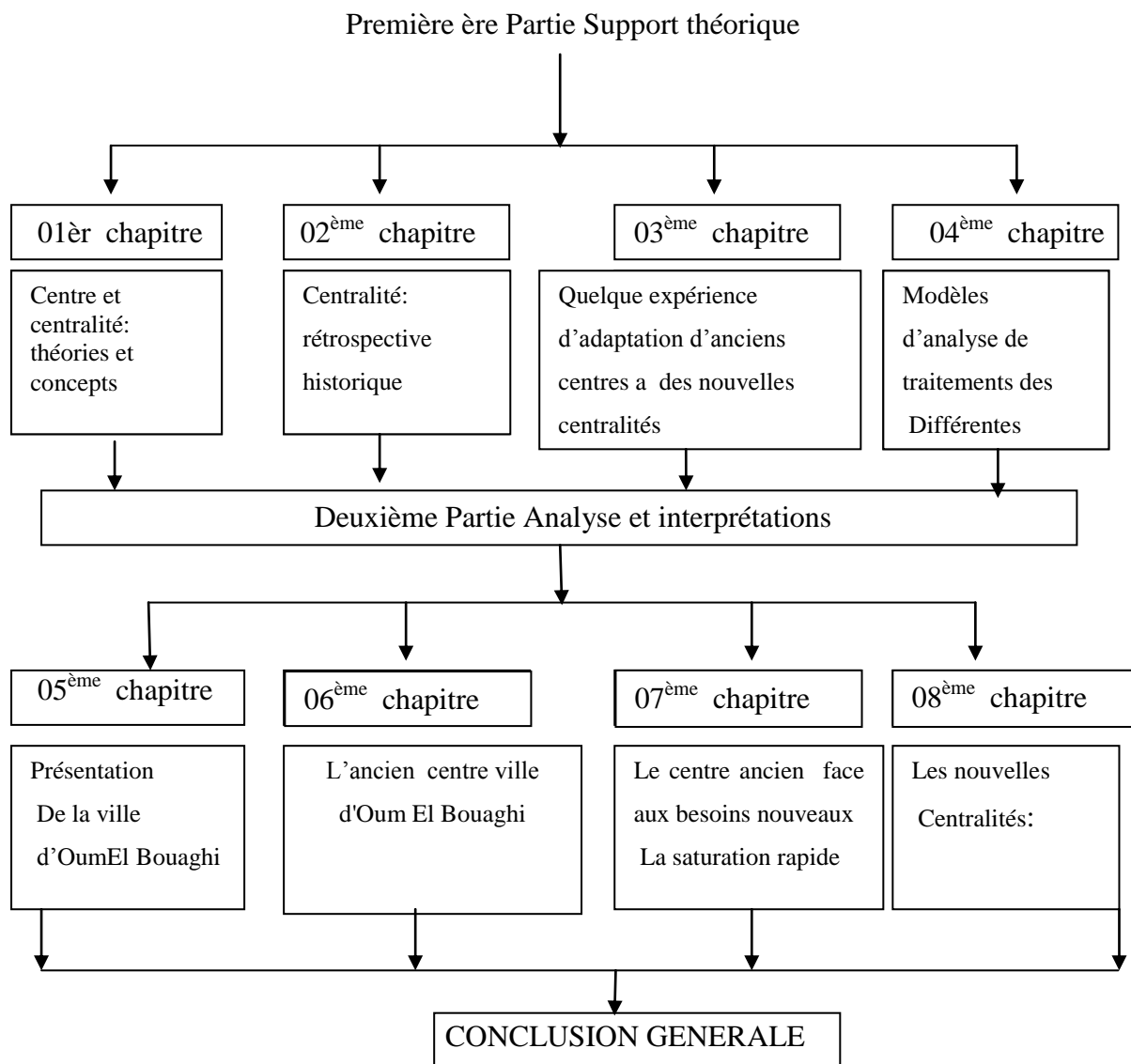
**Le sixième chapitre :** cible un descriptif détaillé de l'ancien tissu de la ville d'Oum El Bouaghi, sa délimitation, ses caractéristiques physiques et géographiques .etc

**Le septième chapitre** représente l'application de la méthodologie de recherche dans le sens de la vérification de notre première hypothèse de départ et qui concerne le centre ville face à la promotion urbaine

**Le huitième chapitre :** représente l'application de la méthodologie de recherche dans le sens de la vérification de notre deuxième hypothèse et qui concerne les nouveaux espaces centraux et leurs diversités fonctionnelles.

**La conclusion générale :** consiste à confirmer ou infirmer les hypothèses de départ et tirer des recommandations, capables de solutionner la problématique actuelle et le conflit entre l'ancien centre-ville et les nouvelles centralités d'Oum El Bouaghi.





**Schéma n°02 : Structure de mémoire**

## 1. Problématique :

Chaque ville comporte des unités urbaines dont la nature et l'impact sur le fonctionnement de la ville sont différents. L'unité urbaine est caractérisée par une entité politique, commerciale, ou sociale, ainsi la centralité est qualifiée comme étant la capacité d'une entité urbaine à offrir des biens, des services ou d'une façon générale de mener une ou plusieurs actions dans la dynamique urbaine.

Mais avant d'aborder notre question de recherche il sera judicieux de clarifier la notion de la centralité.

La centralité urbaine, a été abordée par **W.Christaler** en 1933 dans sa **théorie des lieux centraux** : pour lui la centralité est « *une notion hiérarchisée de desserte et d'attraction* » Elle est la propriété, conférée à une ville, à offrir des biens et des services à une population extérieure, résidant dans la région complémentaire de la ville.

On distingue des niveaux hiérarchisés de centralité correspondant à des exigences de taille de marchés plus ou moins vaste, selon le coût et la demande du produit (seuil d'apparition des fonctions). Le concept s'est généralisé et étendu pour caractériser tout lieu capable d'offrir des services polarisant une clientèle, par exemple à l'échelle Intra-urbaine, il est parfois aussi employé pour caractériser les faits de concentration de l'emploi qui polarise une population active résidente plus dispersée. Et donc le concept repose sur l'efficacité du pôle central et son accessibilité (condition majeure).

L'élément peut être un centre urbain ou tout simplement un équipement (centre commercial, culturel, financier ou administratif). La ville d'Oum El Bouaghi et notre terrain d'investigation relative à cette question : elle a connu un étalement urbain important suite aux mutations de ses espaces, de son centre colonial fortement vidé ces dernières années et de ses activités récentes. Cette transformation, la plus importante depuis sa création comme un petit centre de commandement colonial, est due à l'apparition de plusieurs centralités qu'elles soient planifiées (centralités administratives) ou résultat d'une pratique sociale (centralités commerciales). Ces centralités ont absorbé des flux importants de citoyens, et ont changé les cheminements et les différents circuits de déplacements des individus et des biens dans l'agglomération, et ses quartiers.

Depuis sa création en 1880, la ville d'Oum El Bouaghi n'était qu'un petit noyau colonial qui jouait le rôle de commandement sur cette zone à vocation agricole. Il assure

l'échange des biens puisque implanté sur un chemin très important reliant Constantine à Tébessa. Durant toute cette période coloniale ses espaces urbains n'ont pas connu un changement considérable et même après l'indépendance. Cependant, suite à la promotion de cette agglomération comme chef lieu de wilaya en 1974 et pour répondre aux impératifs de cette promotion, les décideurs ont programmé de nouvelles zones d'extension sous forme de ZHUN et structures administratives importantes, C'est un essai de translation de la centralité en lui conférant un poids qui reflète son nouveau statut administratif, ainsi l'aspect linéaire de l'ancien centre qui s'étale le long de la R.N.10, est brisé à jamais. Aussi de nouveaux axes importants sont développés avec des dizaines d'équipements et infrastructures, le boulevard Houari Boumediene, le nouvel axe de la ville, concrétisent cette tendance.

Cette action urbaine, qui a duré des années, est basée sur une logique **fragmentaire et sur le schéma fonctionnel de zoning** qui a abouti à **des centralités monofonctionnelles stériles** et qui a créé des ségrégations et des ruptures typomorphologiques sur le tissu de la ville. On distingue trois tissus différents : le noyau colonial et les habitations autochtones au nord; les équipements nouveaux au sud; et une zone intermédiaire qui inclut la cité de la gare (nouveau pôle commercial) et l'ancien marché. Cette dernière est caractérisée par une forte fréquentation, et revêt un caractère convivial, surtout les jours du marché (Mardi et vendredi). Cette situation provoque des problèmes de circulation piétonne et mécanique, de pollution etc.

Le déséquilibre dans la ville ne touche pas uniquement ces trois zones mais d'autres secteurs de la ville sont transformés en petits centres qui regroupent des citoyens autour d'une ou plusieurs activités. Exemple l'entrée Ouest de la ville qui regroupe plusieurs équipements tels que le centre universitaire, la formation professionnelle, un lycée etc, Cette zone est caractérisée par une polarisation importante mais pas permanente, durant la période estivale, elle est totalement désertée.

Dans ce contexte ce travail de recherche vise à analyser qualitativement les diverses fonctionnalités qui caractérisent les centralités dans **une ville moyenne à tissu hétérogène** et leurs impacts sur l'ancien tissu qui n'a pas pu répondre aux besoins dictés par le nouveau statut administratif de la ville, il est question aussi d'étudier les différentes tentatives de l'intégrer dans la dynamique urbaine globale actuelle de l'agglomération, surtout que ce centre est chargé d'histoire et de valeurs symboliques afin de déterminer les meilleures interventions qui peuvent traiter et sauver l'ancien

- Mettre en valeur la relation complexe qui existe entre l'ancien noyau et la ville moderne.
- Mettre en valeur les différents modèles de gestion de plusieurs centralités dans la même ville.
- Encourager les travaux de recherche dans le contexte de la wilaya d'Oum El Bouaghi qui demeure un terrain fertile en matière de recherche.

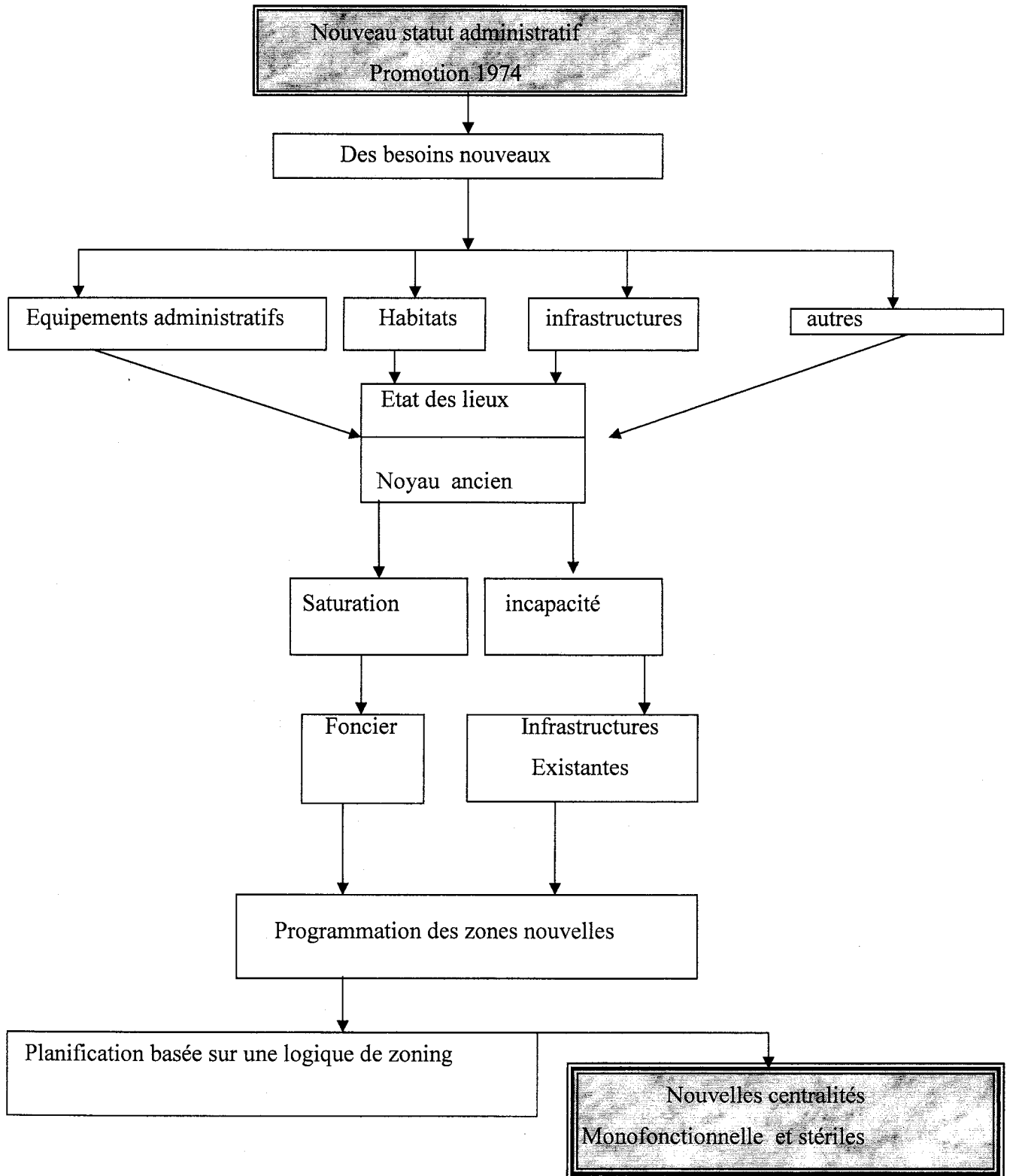
#### **4. Démarche Méthodologique :**

La méthodologie appropriée pour cette étude devrait s'appuyer sur une double lecture diachronique et synchronique du tissu urbain de la ville afin de tracer la genèse et l'évolution des différents espaces (carte, photos, levé topographique ) de l'ancien centre ainsi que les nouvelles centralités de la ville en mettant en évidence la localisation des équipements et commerces et leur influence, et la détermination des modes de déplacement et les axes routiers fréquentés, et l'identification de l'accessibilité. Nous avons aussi opté pour une approche qualitative pour l'analyse des espaces publics, pour identifier les potentialités foncières et immobilières.

La technique d'enquête par la collecte des données est articulée autour de l'entrevue avec des décideurs en matière d'urbanisme, et anciens responsables auprès des collectivités locales, présidents des assemblées populaires communales, anciens élus etc, et du questionnaire pour appuyer le point de vue des citoyens au sujet des différentes centralités et valider les résultats obtenus.

#### **5. Le référentiel d'analyse :**

Afin d'étudier les centralités, notre travail s'appuie sur un référentiel constitué de : l'habitat, les équipements, l'infrastructure et qui s'inscrit dans ce schéma :



**Schéma n°01 : Rapport besoins du statut nouveau et évolution de la ville**

*Source : Auteur 2007*

6. **Analyse conceptuelle** : nous effectuons l'analyse conceptuelle suivante pour la première hypothèse :

**Tableau n° 01** : Analyse conceptuelle  
de la première hypothèse

Concepts	Dimensions	Sous dimensions	indicateurs
le statut nouveau	Administratif	Grille officielle d'équipements administratifs	Nombre des Equipements administratifs relatifs au siège de wilaya Leurs caractéristiques : Surfaces foncières Surfaces construites Situation / axes routiers Situation / zones d'habitat
	Economique	Potentialités économiques	Nombre d'entreprise, Nombre de société, Nombre d'Industrie, Nombre de Commerces
	fonctionnelle	Qualité de l'espace	Ouverture de l'espace Degré d'aménagement Accessibilité Fluidité mécanique Et piétonne Eléments esthétiques Leur Distribution et concentration
	sociale	Liens sociaux	Place et placette, lieux de rencontres, espaces d'animation culturelles
Besoins incapacité/saturation	Equipements administratifs Nouveaux	Le foncier	Disponibilité des terrains La nature juridique Les surfaces, le relief, L'accessibilité
		Infrastructures	Les voies Le parcellaire et le tracé Les nœuds La mobilité
		Espaces de loisirs	Espace culturel, espaces d'animation divers

	Habitat	la typologie	rencontres, les places , les placettes Énumération et caractéristiques spatiales et fonctionnelles Habitat individuel Habitat collectif  <b>(nombres des logements destinés Pour les nouveaux fonctionnaires)</b> la distance par rapport aux équipements état du cadre bâti
	L'image urbaine	qualité de l'espace	Ouverture de l'espace Degré d'aménagement Accessibilité Fluidité mécanique Et piétonne Eléments esthétiques
	Foncier	Capacité foncière disponible (surface au sol des équipements)	Surface au sol Surface disponible en m2
	Infrastructures	Infrastructures construites disponibles Les voies, leur qualité, les espaces publics, leur qualité	Le déficit Le nombre

Et nous effectuons l'analyse conceptuelle suivante pour la deuxième hypothèse :  
 Après l'étude et l'analyse de l'état du centre ville ancien et ses potentialités, l'analyse des centralités nouvelles de la ville d'Oum El Bouaghi et leurs caractéristiques est indispensable pour juger leur qualité spatiale et fonctionnelle.

**Tableau n°: 02** Analyse Conceptuelle de la deuxième hypothèse

<b>Concepts</b>	<b>Dimensions</b>	<b>Indicateurs</b>
<b>logique fragmentaire et de zoning</b>	Spatiale: Qualités spatiales et physiques de l'espace	Situation Superficie limites relief nature juridique
	Fonctionnelle	Répartition des types d'occupation par zone activité dominante: nombre de commerces/habitations Nbre d'équipements/autres activités.
<b>Des centralités monofonctionnelles et Stériles</b>	La diversité des fonctions	Les différentes activités et fonctions assurées par la centralité
	Le potentiel de clientèle	Disponibilité de l'habitat, sa concentration
	Degrés d'animation de La vie sociale	Taux de fréquentation. Nombre des clients L'origine des clients
	La diversité du mode de déplacements	Nombre des déplacements par jours
	Degré d'animation d'une centralité	Taux de fréquentation

Les centralités nouvelles sont identifiées et étudiées selon :

1. Le degré d'animation en matière des fonctions (fonction administrative, culturelle, commerciale, économique, concentration des services, des logements.
2. Les espaces d'animation monofonctionnels (parc d'activités, centres commerciaux, pôles d'emplois, équipement isolé, quartiers résidentiels,...) ?
3. Qualité des espaces publics de ces lieux de ces centralités (qualité d'usage et de gestion, qualité architecturale et urbaine, cohésion avec le tissu existant,...) ?
4. l'accessibilité à ces centralités (notamment transports en commun, modes alternatifs,...) ?

**Ceci nous mène a opté pour la démarche suivante :**

01) étude de la répartition du tissu commercial et de service.

Une grande séparation des fonctions urbaines à l'échelle de la ville entraîne un émiettement et la non émergence de centralités.

02) L'étude de l'accessibilité à ces centralités (notamment transports en commun, modes alternatifs,...) ?

03) Etude des mobilités : distance habitat- travail

04) Etude de la mixité sociale à travers la détermination des différentes densités notamment celle de l'habitat, niveaux des équipements, services et loisirs etc..)

05) Qualification des espaces publics. (le manque des espaces publics de ces lieux nouveaux de centralité et leur qualité d'usage et de gestion, qualité architecturale et urbaine, maillage avec le tissu ancien)

06) Une cartographie de synthèse permet de définir lisiblement l'espace de centralité de chaque centre nouveau, et sa localisation par rapport à l'ancien centre

07) Etude de l'ancien centre caractérisé par une animation monofonctionnelles le (parc d'activités, centres commerciaux, pôles d'emplois, équipement isolé, quartiers résidentiels,...) et leur impact sur l'ensemble des espaces centraux.

## 7. Le diagnostic de la situation des centralités :

Critère d'analyse	Constats	Moyens d'identification et sources de données	Autres moyens (éventuels)
<b>Etude de la répartition du tissu commercial et de service.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Animation de la centralité (Présence ou déficit)</li> <li>➤ Tissu de services et de commerces (suffisant, insuffisant et/ou en difficulté)</li> <li>➤ localisation</li> </ul>	Recensement des commerces vacants ✓ (visites de terrain)	✓ Analyse du tissu commercial et de la création de commerces (Fichiers CNRC visites de terrain), cartographie. ✓ Rencontre d'acteurs (Chambre de commerce, association de commerçants...)
<b>✓ Résultat : faire ressortir la localisation exacte de La centralité commerciale</b>			
<b>Développement du niveau d'équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ - Qualité d'animation de la centralité</li> <li>➤ Besoins d'équipements exprimés par la population</li> <li>➤ localisation</li> </ul>	✓ Cartographie des 0. ✓ équipements ✓ photos	Croisement avec le peuplement du quartier et éventuellement ses besoins spécifiques (enquêtes...)
<b>✓ Résultat : faire ressortir la localisation exacte de La centralité administrative</b>			
<b>Etude de l'accessibilité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une accessibilité bonne, moyenne ou difficile.</li> <li>➤ Peu ou prou ouverte à la diversité des modes de déplacements.</li> </ul>	✓ Localisation et qualité de la desserte en transports en commun (stations, arrêts, fréquence,...) à partir des données de la direction du transport ✓ Analyse de la qualité des espaces publics	✓ Potentiel de stationnement des véhicules (relevés de terrain de l'existant voir d'espaces libres dans le tissu...)
<b>✓ Résultat : juger le degré d'accessibilité des espaces centraux</b>			
<b>Etude de la densité de l'habitat et du peuplement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suffisance ou insuffisance potentielles de clientèle pour les commerces et les services</li> </ul>	✓ Visites de terrain pour identifier les immeubles commerciaux vacants ✓ - Analyse de la morphologie	Évaluation de la densité de peuplement, la vacance

		urbaine (visite ✓ de terrain) pour évaluer le potentiel foncier, ✓ le bâti mutable et les possibilités de densification	
<b>Qualifier les espaces publics (rues, places...)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Qualité et confort d'usage pour le piéton ;</li> <li>➤ Qualité esthétique ;</li> <li>➤ Fonctionnement permettant le maintien des commerciaux et de certains équipements,</li> <li>➤ Qualité de mise en réseau des éléments d'animation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identification des problèmes d'usage et des potentiels à valoriser par relevés de terrain (photographie, schémas...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des flux de véhicules (comptages)</li> <li>Rencontre d'acteurs (CCI, association de commerçants...)</li> </ul>

**Tableau N : 03** diagnostics proposés

*Source* : Auteur

Avril 2007

## 8. structure du mémoire :

**Le Mémoire** se compose de deux parties et huit chapitres :

**La première partie** traite toutes les données, elle est le support théorique de notre travail et elle est composée de quatre chapitres :

**Le premier chapitre** : traite les différents concepts liés à notre recherche et vu la diversité des définitions traite ses concepts, On a opté pour une présentation Pluridisciplinaire (visions des différents chercheurs : architectes, urbanistes, sociologues économistes) ainsi il présente la promotion administrative comme facteur essentiel du développement des agglomérations chefs-lieux.

**Le second chapitre** : présente un processus de développement historique de l'espace central et son rôle dans chaque ville à travers l'histoire et à travers les exemples les plus connus, cette évolution montre bien la nécessité des espaces centraux dans la vie

quotidienne des hommes et la forte liaison entre l'espace central et l'organisation spatiale et fonctionnelle de la ville.

**Le troisième chapitre :** traite quelques expériences d'adaptation des centres-villes anciens à des nouvelles centralités ; il présente un traité de la centralité comme un phénomène urbain de récupération des anciens centres sur les plans morphologique, social et la redynamisation de ces centres sur la base des opérations organisées et structurées.

**Le quatrième chapitre :** est un passage entre la partie théorique et la partie d'analyse, il présente le système de mobilité et les formes de fréquentation de l'espace et leur rôle pour l'identification des lieux centraux à l'échelle de l'agglomération ou de la commune.

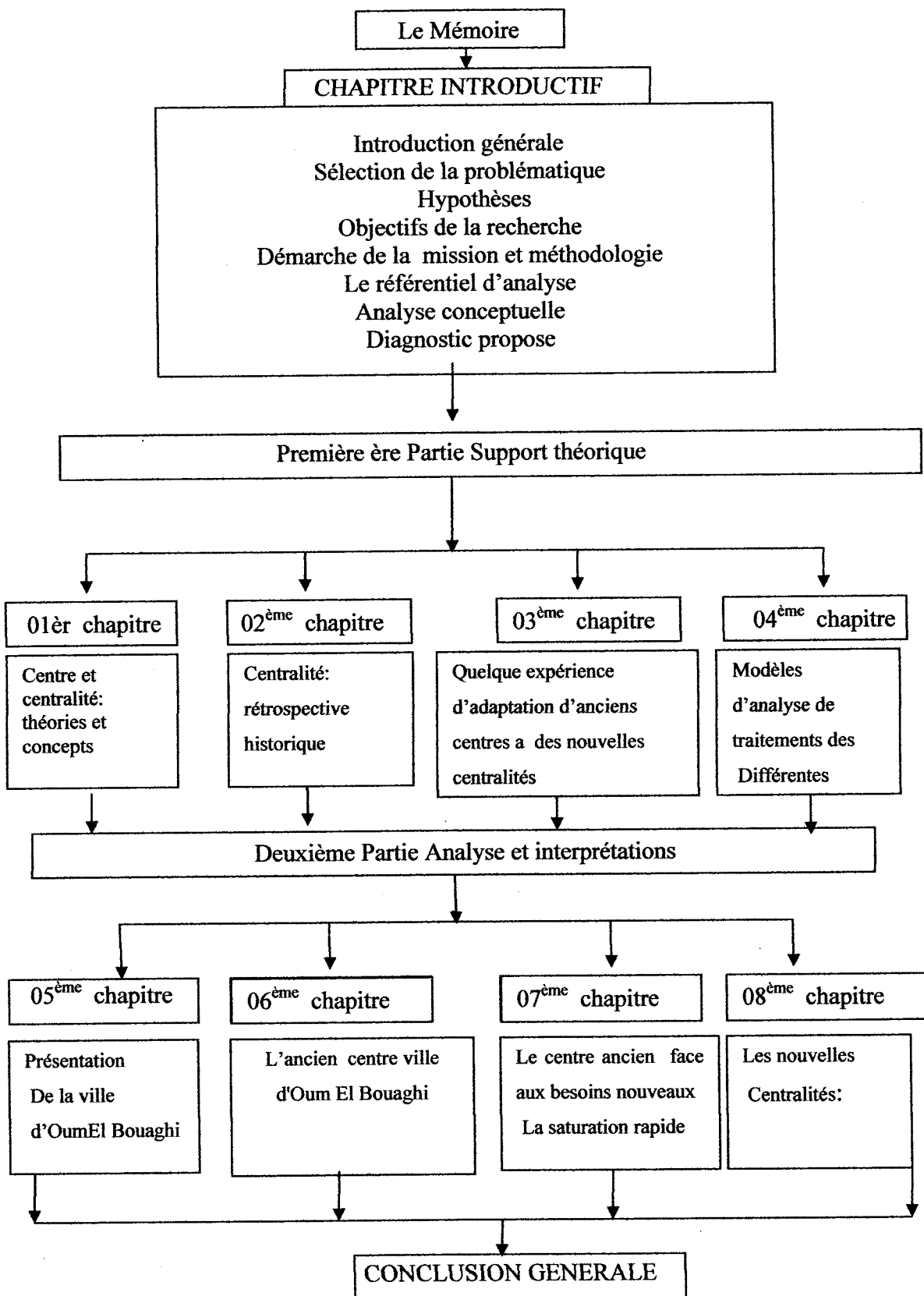
**Le cinquième chapitre :** dresse un descriptif de notre cas d'étude la ville d'Oum El Bouaghi, il traite de ses aspects environnementaux, économiques, démographiques, et sociaux. Il vise, en outre, à mettre en relation l'état des lieux décrits avec l'évolution de son espace central et ses différents espaces centraux nouveaux.

**Le sixième chapitre :** cible un descriptif détaillé de l'ancien tissu de la ville d'Oum El Bouaghi, sa délimitation, ses caractéristiques physiques et géographiques...etc

**Le septième chapitre** représente l'application de la méthodologie de recherche dans le sens de la vérification de notre première hypothèse de départ et qui concerne le centre ville face à la promotion urbaine

**Le huitième chapitre :** représente l'application de la méthodologie de recherche dans le sens de la vérification de notre deuxième hypothèse et qui concerne les nouveaux espaces centraux et leurs diversités fonctionnelles.

**La conclusion générale :** consiste à confirmer ou infirmer les hypothèses de départ et tirer des recommandations, capables de solutionner la problématique actuelle et le conflit entre l'ancien centre-ville et les nouvelles centralités d'Oum El Bouaghi.



**Schéma n°02 : Structure de mémoire**

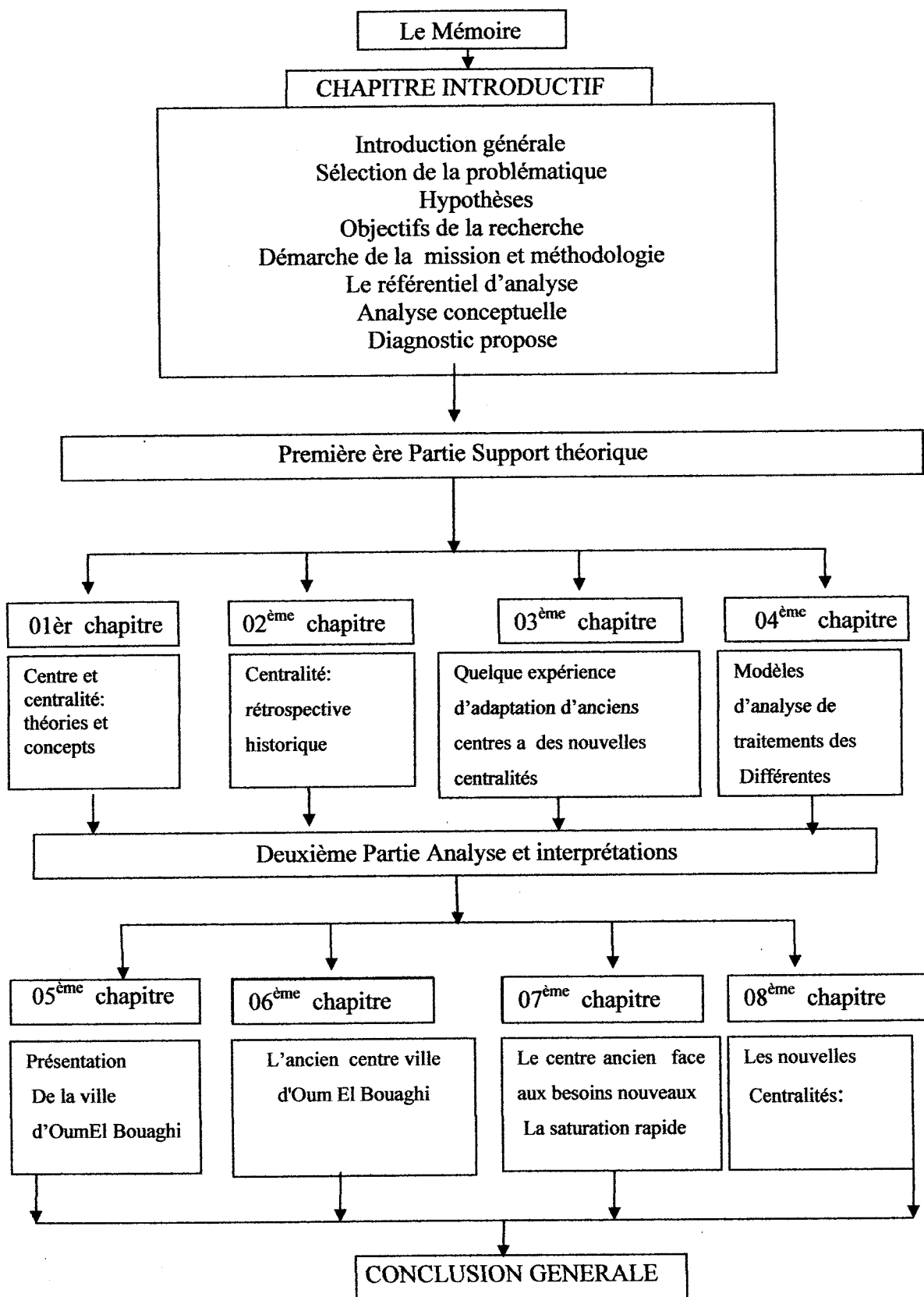
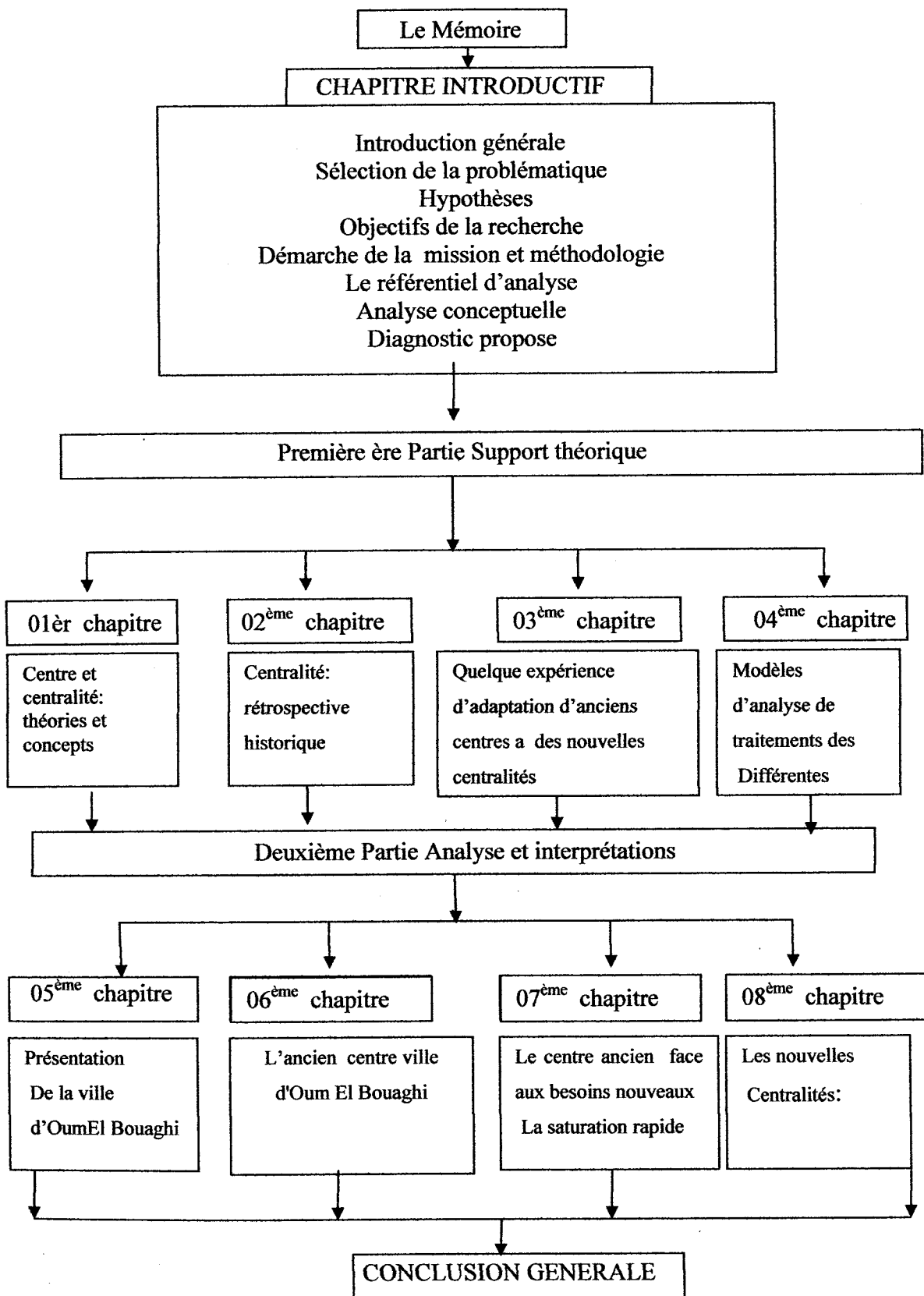


Schéma n°02 : Structure de mémoire



**Schéma n°02 : Structure de mémoire**

# **PREMIERE PARTIE**

## **SUPPORT THEORIQUE**

**CHAPITRE I :** théories et concepts sur le centre et la centralité

**CHAPITRE II:** centralité rétrospective historique

**CHAPITRE III:** quelques expériences d'adaptation d'anciens centres à des nouvelles centralités

**CHAPITRE IV :** modèles d'analyse de traitements des différentes centralités

**CHAPITRE I :**  
**THEORIES ET CONCEPTS SUR LE**  
**CENTRE ET LA CENTRALITE**

### **Introduction :**

Dans ce chapitre, il s'agira d'expliciter les concepts de centre et centralité, Concepts pluridisciplinaires, ils renvoient d'après les définitions données par les différentes disciplines dont l'histoire, la géographie et la sociologie, pour n'en citer que celles-là.

Ce chapitre s'attellera ensuite à décrypter le centre ville, sa typologie et son rapport à la ville

La centralité fera l'objet d'une étude avec une démonstration de ses différentes dimensions afin de saisir les points convergents et les points divergents avec l'autre notion importante, celle de centre.

A cet effet, il sera question de passer en revue la relation de cette notion avec l'ancien noyau

Ce dernier, de par son antériorité à subir de plein formes les contrecoups des extensions successive et l'émergence de nouvelles centralités, ces dernières, caractérisées par une morphologie et une structure foncière particulière, ont vécu différemment le déplacement du centre administratif et commercial.

Etant donné que notre cas d'étude est une ville moyenne qui a subi l'impact de la promotion administrative, cette dernière est un facteur essentiel dans l'accroissement d'Oum El Bouaghi, les dernières lignes de ce chapitre feront question des éléments nécessaires pour la transformation et le changement rapide des agglomérations chef lieux dans le nord de l'Algérie.

### **1. Le centre dans la ville :**

Dans le contexte des villes contemporaines, parler de centre est devenu complexe ; tentons toutefois de cerner ce concept, Ainsi, il est possible de parler de centre de quartier, de centre-ville, de centre de pays, pour autant qu'une «concentration » d'éléments, de facteurs ou de valeurs soit présente. En outre, le centre peut varier considérablement selon les individus (ou groupes) : limites, caractéristiques, éléments de référence, se modifient en fonction des points de vue et des représentations, les analyses à partir des cartes mentales ayant largement mis en exergue ces divergences.

On constate donc que le centre est le lieu de concentration dont le poids et la "taille" dépend d'un certain nombre de critères de nature socio-économique, socioculturelle. Le centre a une capacité d'impulsion, de commandement qui dépendra de : la population qui le fréquente ou l'habite (densité de la population), du niveau de vie, de ses habitants, de l'ancienneté de son cadre bâti, de la nature de ses activités de l'état de son développement économique (capitiaux, qualifications) (BRUNET Roger, FERRAS Robert, THERY Hervé, *Les mots de la géographie, dictionnaire critique*. 1995, pages 95-96 et 379).

Le centre est caractérisé par des critères : une certaine **masse de population**, une **capacité notable de production**, un **niveau de vie élevé** et une **ancienneté du développement relativement aux sous-ensembles territoriaux voisins**. Le centre suppose aussi une **capacité d'innovation** et une capacité **d'attraction** favorisant ainsi la concentration des activités. Enfin, le centre est associé à la **notion de pouvoir** (sièges sociaux) Ainsi le centre est « *le lieu où l'on donne des ordres* » (FERRAS Robert, Les modèles graphiques en géographie, 1993).

### 1.1 Le centre : un concept complexe

*"La définition des mots de la géographie laisse entrevoir une complexité qu'il faut démêler"* (William j.coffey, claude, M. et Richard, S., 2000, p. 95)

*"La complexité du terme explique son succès dans la terminologie des études urbaines; elle met en évidence la difficulté de le définir"* (Merlin et Choay, F.1988, p.139)

Ainsi il est clair que la définition de ce concept est complexe.

Le dictionnaire le Robert 2000 donne trois définitions simples :

*"Le milieu d'un espace quelconque, le point central doué de propriétés actives et dynamiques le point de convergence ou de rayonnement ou divers activités sont concentrées."*

Le dictionnaire de l'aménagement et de l'urbanisme considère que le centre doit satisfaire d'une manière plus profonde les conditions suivantes : *le centre n'est pas un point ; mais un lieu dont l'étendue et l'importance relative varient suivant certaines conditions. Les caractéristiques du centre peuvent être visuelles, structurelles et/ou fonctionnelles. Elles sont variables dans le temps et suivant l'évolution économique, techniques et les conditions politiques. Elle suppose en général à celle de la périphérie.* (Merlin et Choay, F.1988,p.139)

Zucchelli Alberto définit le centre a partir de différentes composantes physiques et spatiales qui le constituent : « *un ensemble d'équipements de natures diverses et un nombre variable, selon l'importance de la population et l'emprise de la ville, intégré souvent d'immeubles d'habitation, desservi par un système d'axes routiers, de places, d'espaces verts d'accompagnement et distribués sur une surface aux limites plus au moins marquées* » (Zucchelli, Alberto.1983, p.38) .

En ce qui concerne la relation entre centre et la société qui produit ce dernier : « *le centre est simultanément un fragment de la société territorialisée dans un espace par ailleurs fondamental à la reproduction de celle-ci, et le miroir dans lequel celle-ci contemple indéfiniment* » (Lévy. 1987, p. 67).

Pour Maïté Clavel dans son livre « la sociologie de l'urbain » Le centre est vu comme:  
**"Un point de rassemblement, il s'analyse comme concentration, densité de population, d'activités, de trafic. Son rayonnement est politique, économique, culturel voire religieux, il se mesure en terme de puissance, de commandement, d'air d'influence. (P.65)**

En mettant en exemple d'autres aspects : Jean Rémy estime que :

« *Le centre de la ville lieu de rencontre des quartiers et de manifestation d'une appartenance commune, relisant les spécificités des quartiers dans le cadre d'une totalité dans ce contexte le centre est ainsi le lieu ou les fonctions se superposent et surtout le lieu ou se déroulent les activités vues comme particulièrement importantes, celles se situant au niveau hiérarchique le plus élevé. Il est en outre le lieu symbolique par excellence, celui de l'histoire et de la mémoire collective* »

Pour Reynaud (1992): le centre, c'est essentiellement « là où les choses se passent, le nœud de toutes les relations », ceci indépendamment de l'échelon considéré : Pour, cet auteur, il est possible de parler de centre de quartier, de centre-ville, de centre de pays, pour autant qu'une «concentration» d'éléments, de facteurs ou de valeurs soit présente. Il estime, en outre, que le centre peut varier considérablement selon les individus (ou groupes): limites, caractéristiques, éléments de référence, se modifient en fonction des points de vue et des représentations, les analyses à partir des cartes mentales ayant largement mis en exergue ces divergences.

Les perceptions que les gens se font du centre sont multiples et variées : Il serait à la fois **un point (ou pôle) de convergence et de rayonnement**. Le rayonnement ou la centralité peuvent avoir plusieurs déclinaisons : politique, économique, sociale, culturelle, etc. et se mesurer en termes d'aires d'influences multiples (ville, agglomération, région, nation, continent, monde).

De ce point de vue des notions telles que la **concentration** ou la **densité** (populations et activités) deviennent cruciales. Au niveau **fonctionnel**, le centre-ville regroupe en effet un ensemble de services et de commerces (indépendants des usages quotidiens), d'équipements de loisirs et de culture.

Enfin une lecture politique présente le centre comme le lieu du pouvoir. Ce dernier peut prendre plusieurs colorations : politique, économique, financière etc. Le regroupement des directions de services étatiques, des sièges sociaux d'entreprises ou de sociétés.

Enfin, il est une dimension souvent négligée par les analyses mais néanmoins d'importance cruciale ; c'est la dimension **symbolique**. A ce niveau, (symbolique), le centre permet de véhiculer la mémoire collective, mémoire qui s'incarne dans des éléments patrimoniaux particuliers: bâtiments ou espaces publics, tracé et noms de rues, etc. ; cet espace central n'est par conséquent pas figé, mais s'est façonné au cours du temps. Enfin, le centre urbain peut être considéré comme le point de jonction entre sacré et profane, le lieu de transition entre divers niveaux de réalité (Racine, 1993).

L'importance du centre et de la notion de centralité dans la ville fait qu'il devient difficile d'imaginer la ville sans ce qui est considéré comme étant son essence : le centre. Lieu de rencontre du réel (activités, individus, objets) et du virtuel (concentration des mémoires et des temporalités).

Ledrut (1973) met l'accent sur la représentation sociale du centre ; « *les grandes artères, les places comme les monuments sont à la fois d'ordre quantitatif (éléments d'un réseau spatial) et d'ordre qualitatif (point de concrétisation de la ville pour chacun de nous)* » (Ledrut, 1973.p.113). Ledrut montre l'importance de l'interaction des dimensions matérielles (usages du centre) et symboliques du centre ; ainsi, le centre évoque pour les citoyens à la fois un lieu, une forme, un monument, mais aussi des activités et des qualités particulières.

## **1.2 Le centre et son rôle dans la ville :**

Par son emplacement et ses caractéristiques, le centre est par excellence le lieu de la manifestation de la vie quotidienne des citoyens de la ville et visiteurs, il commande plusieurs parties de la ville, il organise, il regroupe en effet un ensemble de services et de commerces (indépendants des usages quotidiens), d'équipements de loisirs et de culture. Par ailleurs, le centre représente le lieu du pouvoir, qu'il soit financier et/ou économique il représente le cœur de la ville « *le centre devient un organe essentiel, le lieu d'un usage ou plutôt d'usages accumulés dont l'accumulation engendrera l'animation indispensable* » (Joly.p.1980)

De ce fait, il assure les rôles suivants :

### **1.2.1 Le centre : siège du pouvoir et du commandement :**

La particularité du centre dépend de la spécialisation des activités entreprise et qui répond à des besoins directionnels comme les principaux sièges de l'administration ( palais de justice , mairie, préfecture ) le centre est donc un : « *siège du pouvoir organisateur public et privé,*

*spontané ou réglementé qui assure le développement urbain et régit les rapports avec la périphérie urbaine et rurale* » (Merlin, et Choay, F. 1988) Ce rôle lui est attribué grâce à la concentration des activités dans un périmètre limité, cela fournit la concentration d'une forte population citadine.

### **1.2.2. Le centre : espace regroupant des activités diverses :**

Le centre comporte aussi des éléments qualitatifs, subjectifs (l'atmosphère de place" selon J. Labasse) telles que l'attractivité des pratiques culturelles, le mode de vie des citadins, et des principales valeurs qui s'y trouvent représentées. Parmi les nouvelles géographies construites à l'échelle planétaire autour du concept de centre, celle qui s'impose d'emblée relie entre eux les carrefours internationaux, les grandes places financières et les principaux centres d'affaires, à savoir : New York, Londres, Tokyo, Paris, Francfort, Zurich, Amsterdam, Los Angeles, Sydney et Hong-Kong entre autres auxquels s'ajoutent désormais des métropoles telles que Bangkok, Taipei, São Paulo et Mexico. Du fait du rôle joué par les marchés financiers, le commerce et les services et les investissements, le volume des échanges entre ces métropoles a énormément augmenté, à un point tel que les ordres de grandeur en ont été complètement bouleversés" (Saskia Sassen).

**1.2.2.1. Activité commerciale :** L'activité commerciale demeure le plus souvent importante au centre de la ville et constitue, de ce fait, un pôle d'attraction, qu'il mérite d'être étudié avec précision afin de dégager les différents avis d'influence et les différentes polarités.

**1.2.2.2. Activités secondaires (les affaires) :** plusieurs unités des sièges sociaux, les banques, les entreprises industrielles ou autres se trouvent au centre et participent à l'animation des affaires et rendez vous de travail.

**1.2.2.3. Activités tertiaires (les services) :** Le centre est caractérisé par la concentration de divers services, ils sont à caractère : administratif (palais de justice, siège de wilaya, les banques, la poste, les assurances ... etc.) et autres équipements à caractère culturel et social (Maison de jeunes, cinéma, théâtres).

**1.2.2.4. Les loisirs :** pour renforcer la vie sociale et culturelle et assurer le minimum de distraction, on fait appel à des espaces de détente et de loisir, ces espaces sont concentrés généralement au centre, à proximité des équipements divers. Les jardins, les places libres, les placettes aménagées assurent ce rôle.

### **1.2.3. Le centre : espace symbolique de la ville :**

Au niveau symbolique, le centre permet de véhiculer la mémoire collective, mémoire qui s'incarne dans des éléments patrimoniaux particuliers : bâtiments ou espaces publics, tracé et noms de rues, etc. ; cet espace central n'est par conséquent pas figé, mais s'est façonné au

cours du temps. Les centres villes constituent des espaces de références et des repères dans la ville, le centre est un lieu symbolique par excellence, celui de l'histoire et de la mémoire collective.

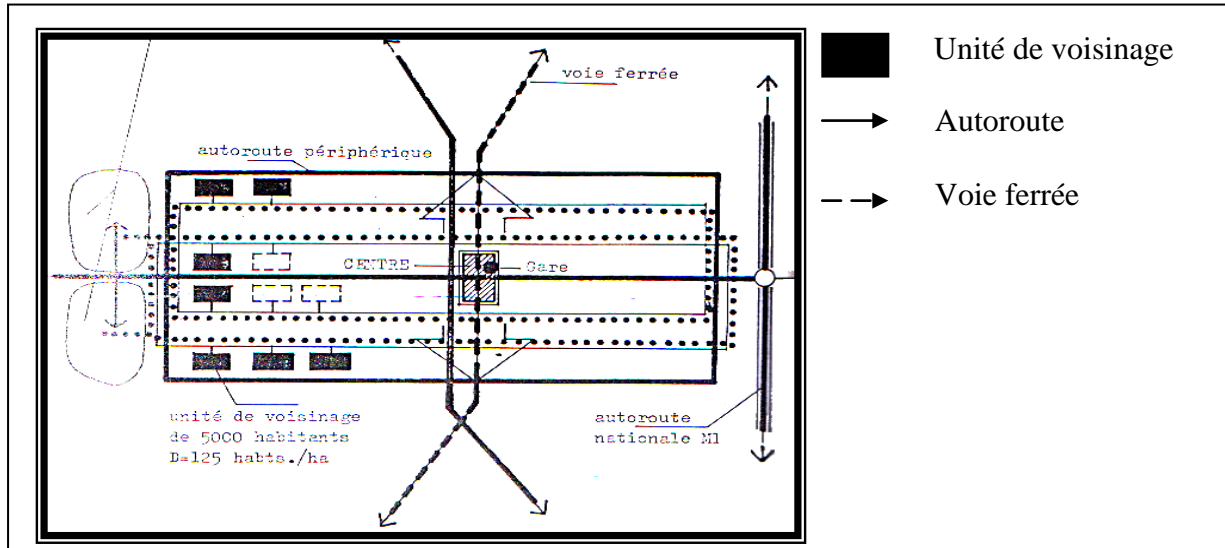


Figure n°01: le modèle d'organisation de l'espace urbain

Source : Zucchelli.A.1983

### 1.3. Les types de centres :

#### 1.3.1. Le centre historique Noyau Original d'une ville :

D'après François Choay (1988) Il est défini comme : « **le noyau original d'une ville ancienne a caractère évolutif** »

Le centre historique dépend de l'usage qu'on en fait, l'entité égale et administrative, les caractères de l'histoire de la ville.

Le centre historique d'une ville peut être réduit à quelques monuments symboliques, la délimitation spatiale du centre est aisée dans le cas des villes ayant peu évolué ou dont le développement moderne est périphérique et souvent d'un aspect urbanistique, morphologique et architectural différent.

La structure de leur voirie et de leur parcellaire, qui posent par ailleurs à l'urbanisme actuel des problèmes pour assurer une meilleure fluidité mécanique et bonne gestion des déchets et les différents problèmes d'hygiène etc.

#### 1.3.2 Le centre topologique :

Est généralement centre primitif ou original d'un site choisi selon les préoccupations de l'époque : Défense, Marché ou Administration d'après F.Choay, il conserve certains bâtiments à l'intérieur des villes : citadelle, château), comme il peut être en dehors du centre actif de la ville lorsqu'il perd son rôle, ou un grand changement technique.

### 1.3.3. Le centre des affaires : central business district CBD :

Il est défini comme « *le foyer de la vie commerciale, sociale et civique de la ville* » (R.E.Murphy) Il résulte de l'élimination progressive du centre-ville (**downtown**) de fonctions résidentielles, des activités industrielles et de certaines formes de commerce pour former un espace où se concentrent des activités à très forte valeur ajoutée financière (sièges sociaux, sociétés spécialisées dans les transactions, etc.) et les services de proximité (commerces, restauration) qui leur sont attachés. La recherche de la centralité, les prix très élevés du foncier ont conduit urbanistes et architectes à concevoir des immeubles très élevés dont la surface de plancher rapportée au sol est très importante : les mouvements verticaux remplacent alors les déplacements horizontaux. D'où des paysages urbains dont le profil (la *SKyline*) est caractéristique. Dans l'**hyper centre** du CBD se concentrent les activités qui ont le moins besoin d'espace pour le plus fort rendement financier.

### 1.3.4. Le centre colonial :

La création des villages coloniaux a été faite pour répondre aux besoins des populations coloniales et ils sont devenus par la suite des centres de villes plus ou moins importantes. Ses œuvres sont le résultat de la politique française de la gestion de l'espace. Comme le décrit M, COTE. (1993) en évoquant les centres coloniaux en Algérie (Radouane, M. 2003)

Mais l'analyse de l'armature urbaine de l'Algérie coloniale nous permet de distinguer plusieurs tailles de centres coloniaux, parmi ces centres figurent **Les centres des petites agglomérations agricoles**, ces centres constituent les points d'appui de l'espace colonial, ces agglomérations sont créées généralement à la faveur de la grande colonisation agricole, structurée selon le même schéma urbanistique et bâtie selon une architecture uniforme

« *Les villages aux rues orthogonales, aux maisons basses, aux toits rouges, église, kiosques à musique ...les premiers furent créés en 1832* » (COTE, M.1993).

la plupart de ces villages sont devenus des centres actuels des villes de l'indépendance c'est le cas de méskiana, Oum El Bouaghi, Bouferik, Mouhamadia.

« *475 villages de colonisation bâtis de la sorte au cours de presque un siècle constituent l'ossature du réseau actuel du centre aggloméré dans les campagnes* » (COTE, M.1993)

L'objectif était d'exercer un commandement sur toutes les régions d'assurer l'exploitation des richesses agricoles et assurer le transport des biens et des marchandises du Sahara vers le nord. Les autorités françaises ont l'intention d'encourager les villageois pour exploiter les terres agricoles, le village est généralement entouré des espaces boisés ou des terres agricoles.

**1.4. Qu'est qu'un centre-ville ancien ?** : Cette notion prend des représentations et recouvre des réalités très différentes les unes des autres, c'est par rapport à la taille de la ville ou de l'agglomération, c'est par rapport aussi au tissus existants, et le processus de production des différents espaces, et l'historique de l'évolution spatiale et fonctionnelle des parties de l'agglomération.

Plusieurs chercheurs affirment que l'ancien centre ville exerce une force sur la même ville moderne, il est l'âme de la dynamique urbaine et le lieu où se pratique depuis longtemps la vie des citoyens, il reflète l'image successive des cultures confondues, le lieu d'échanges, de rencontres, d'habitations, Il représente l'identité de la ville elle-même, car il est chargé de l'histoire malgré toutes les mutations qui ont touché ces tissus et les changements à travers les temps, et les bouleversements survenus dans nos villes actuelles, et qui ont menacé les valeurs symboliques et historiques de ses centres. Cependant les centres anciens sont sujets de désordre et de dégradations continues et n'arrivent pas à s'adapter aux besoins nouveaux des expériences urbaines de la vie d'aujourd'hui.

Dans les villes algériennes les tissus anciens sous forme de médinas ou de centres coloniaux connaissent une grande activité commerciale qui se rapproche des bazars, et qui contribue à leur congestion et à la dégradation de leur image.



**Figure n° 02:** l'église d'Oum El Bouaghi

*« Cette église a été démolie en 1978 et avec cette démolition le village colonial  
A perdu le principal symbole de son histoire »*

*Source : non connue*

### 1.5. Le centre et la périphérie Deux concepts complémentaires :

« La métaphore géométrique du centre et de la périphérie est souvent utilisée pour décrire l'opposition entre les deux types fondamentaux de *lieux* dans un *système spatial* » Werner Sombart (Der moderne Capitalismes, 1902)

Le concept peut être employé à tous les niveaux de l'échelle géographique (centre et périphérie d'un finage de village, d'une ville, ou même de toute une région etc.), il permet une description de l'opposition des lieux stratégiques dans la ville.

Ce couple est généralement utilisé en particulier dans l'urbanisme, pour distinguer ce qui est au milieu de ce qui est à l'extérieur. Ce qui est au centre de ce qui est périphérique, mais surtout propose un modèle explicatif de cette différenciation : la périphérie est subordonnée parce que le centre est dominant- et réciproquement. Tout territoire, à n'importe quelle échelle spatiale, se subdivise en sous-ensembles entre lesquels existent habituellement des inégalités de développement. Alain Reynaud développa la notion en géographie (Société, espace et justice, 1981).

Si un sous-ensemble territorial n'a pas de relations avec l'extérieur, on parle d'isolat (souvent relatifs). Ex indiens d'Amazonie. Mais le plus souvent existent des relations entre sous-ensembles. Les flux entre deux sous-ensembles territoriaux sont rarement équivalents en quantité et en qualité, et de la dissymétrie fréquente naît une différenciation de l'espace, résumée par l'opposition centre/périphérie. Le centre bénéficie d'une inégalité et, réciproquement, là où les périphéries sont caractérisées par un déficit qui entretient leur position dominée. Le système ainsi décrit est autorégulé : le centre reproduit les conditions de sa centralité et réciproquement pour la périphérie. Parler de périphérie dominée est alors un pléonasme. Cependant, justement parce qu'il est fondé sur une logique d'échange (inégal), le système est dynamique. Si certaines périphéries peuvent devenir des angles morts (elles sont alors dites délaissées), d'autres peuvent bénéficier de leur situation (avantage à terme à la taille plus grande, à la position de contact avec l'extérieur du système spatial...); cela peut entraîner des inversions de polarité dans une logique qui reste globalement identique ou des changements de systèmes. Le modèle centre/périphérie est donc d'une robuste capacité heuristique, à condition de ne pas le banaliser à l'excès. Il convient d'en réserver l'usage à la formalisation de tout système fondé sur des relations d'inégalité et non d'en faire usage comme simple description de gradient ou de différenciation spatiales.

## 2. Un essai de définition du concept centralité :

Le terme centralité ne figure ni dans « Larousse » ni dans « Robert ». Est-ce pour autant pure fantaisie d'urbanistes de sociologues ou d'autres spécialités ?

La centralité est liée à la diversification et à la complexité des fonctions urbaines, et certainement aussi à l'éclatement et l'étalement de la ville traditionnelle et des tissus anciens (centres coloniaux médinas, centre traditionnel).

Cette notion se manifeste à plusieurs échelles, elle concerne la ville et ses équipements commerciaux, administratifs, les gares, les lieux d'échanges et autres rassemblent des fonctionnalités et des commodités, génèrent des comportements qui étaient autrefois l'apanage des centres.

Les gestionnaires de la ville, tels que les élus, les maires et autres responsables se retrouvent aujourd'hui face à cette nouvelle dynamique qui bouleverse leur agglomérations sous forme de nouvelles centralités, à ce titre, quelle politique de gestion urbaine adopter pour maîtriser ces centralités et leurs effets sur l'aménagement de la ville.

### 2.1. La centralité une notion complexe :

La centralité est une notion complexe et ambiguë. Elle évoque parfois la puissance, car il est admis que la ville exerce son influence à partir de son centre la ville est donc matérialisée par son centre ville.

Durant l'époque industrielle la ville était vue par sa périphérie, la ville actuelle est caractérisée par une vie très complexe et aussi plusieurs centralités ont vu le jour (centralité administrative, concentration des bâtiments administratifs, la centralité économique produit du capitalisme la centralité sociale est le résultat de pratique de la population qui se trouve perturbée par les transformations nouvelle dans la ville.

*« La centralité qualifie l'action d'un élément central sur sa périphérie, elle a été définie par W.E.Christaller comme une notion hiérarchisé de desserte et d'attraction en 1933. Elle dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et due son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif.....) (Merlin et Choay, F.1988.)*

Influencé par la régularité et la hiérarchie des centres urbains situés dans le sud de L'Allemagne du Sud, W. Christaller s'intéresse à la relation qui existe entre une ville ou une agglomération et son environnement immédiat, Ce dernier est caractérisé par son aire d'influence et de structuration, En d'autre termes cette théorie est basée sur les rapports

entre l'aire d'influence ou réside les demandeurs des biens et des services et le point central siège des activités.

Etant économiste de formation, Christaller a étudié profondément la relation forte qui existe entre la distance et le coût, cela signifie qu'un déplacement quelconque vers un espace commercial ou administratif est conduit en termes de coût, cela définit la limite de la portée du lieu central pour le service considéré. Chaque lieu central est ainsi entouré d'un espace qui cerce qu'il dessert et dont le rayon est égal à la portée limite. Les prestataires des services qui ont tendance à s'agglomérer, facilitent les déplacements et les achats de leurs clients. « W.Christaller précise alors comment s'effectue l'emboîtement des aires hiérarchiques selon que les centres vivent du commerce, de services administratifs ou de transports. » (Claval, Paul, 1976)

August Lösch donne une formulation économique plus large à la théorie des lieux centraux C'est par les relations qu'elle établit avec les points qui l'entourent que la ville structure l'espace. Son rôle implique l'existence de voies de communication qui acheminent les flux. La théorie des lieux centraux n'en parle pas : l'espace dont elle fait usage est celui de la plaine de transport; parfaitement isotrope, sa perméabilité ne dépend pas des infrastructures de circulation en service.

## **2.2. Les dimensions de la centralité :**

Un centre est habituellement identifié comme un lieu spécifique, caractérisé par un ensemble de caractéristiques qui le distinguent des autres lieux avec lesquels il est entièrement dans une relation dominante, cette dominance se mesure selon différentes échelles : la centralité peut être politique, commerciale, économique, sociale selon la dominance de l'activité principale.

Ces échelles de mesure et de valeur sont celles de centralités différenciables, que l'on peut catégoriser de diverses manières à l'échelon intra urbain.

### **2.2.1. La centralité politique :**

La centralité politique correspond à la concentration des différentes administrations et la localisation des principaux centres de décisions, ses administrations sont généralement étroitement concentrées autour d'une place centrale où se situent toujours les sièges du district fédéral et de la cour suprême.

### **2.2.2. La centralité économique :**

La centralité économique se mesure en fonction de la concentration des sièges d'entreprises, des sociétés, les CBD (les central business districts définis par Murphy et

Vance dès 1954) autant que centres spécialisés dans la direction des affaires sont un bon exemple de centralité économique

### **2.2.3. La centralité commerciale :**

Le processus de dispersion de fonctions centrales du centre vers la périphérie des agglomérations urbaines est manifeste dans le domaine de la centralité commerciale.

L'ancien schéma d'organisation des villes modernes impose la localisation des activités ordinaires à proximité des habitations à celle des commerces spécialisés du centre de Mexico en rues elles-mêmes spécialisées et articulées de façon complémentaire dans chaque quartier (Monnet, 1995).

L'implantation des centres commerciaux et autres Shoppings Malls a modifié le rapport centre-périphérie, en opposant essentiellement les petits commerces du premier aux grandes surfaces de la seconde (Monnet, 1997). L'évolution actuelle milite pour un autre type de polarisation de l'espace commercial qui rassemble tous les types d'activités sans tenir compte de la spécialisation des offres, aussi bien au niveau du centre-ville que dans les grandes surfaces situées dans la périphérie.

### **2.2.4. La centralité d'accessibilité :**

A l'instar de la centralité commerciale, la centralité d'accessibilité a connu elle aussi une série d'avantages. L'avantage de la périphérie, en termes d'accessibilité, a été souligné et comme la démontré Serge Thibault (2000), il tend à prendre le pas sur le schéma central qui offre la meilleure accessibilité globale pour tous. (Cl, aval, 1981).

Les localisations sur les voies rapides (autoroutes, périphériques, rocades, etc.) situées à l'interface entre l'agglomération densément bâtie et son aire de chalandise, se trouvent donc valorisées en termes d'accessibilité au détriment du commutateur central. Depuis longtemps les terminaux de transport routier, ferroviaire et aérien ont été implantés sur cette position d'interface : sans remonter jusqu'aux grandes foires européennes du Moyen Age qui se tenaient aux portes des villes, on a tendance à oublier que les gares ferroviaires du XIXe, les premières gares routières ou même les aérogares les plus anciennes, ont été construites en périphérie avant que l'étalement de l'espace urbain et de son centre n'en viennent à les englober.

### **2.2.5. La centralité sociale :**

La centralité sociale, est caractérisée par le croisement de deux mesures principales:

D'une part, l'observation des pratiques spatiales tout en identifiant les lieux les plus fréquentés, d'autre part, l'analyse des représentations de l'espace en caractérisant les lieux les plus présents dans le corpus des images et les discours socialement mobilisés.

Rappelons qu'il y a des lieux très fréquentés par un grand nombre de citoyens, mais l'importance dépourvue de représentation est mineure.

La centralité de ces espaces est beaucoup plus perçue en termes de pratiques qu'en termes de représentations, telles que les gares, cités administratives et zones d'activité.

Au contraire, d'autres lieux sont considérés comme 'centraux' dans les corpus de représentations, mais sont très peu fréquentés, c'est le cas des monuments historiques, les esplanades. L'usage n'implique pas forcément représentation. Un usage monofonctionnel d'un lieu n'engage pas à en avoir une représentation sémantiquement riche, pas plus qu'une représentation pauvre n'engage à diversifier les usages d'un espace.

La combinaison des hiérarchies de la fréquentation et de la représentation détermine donc la centralité sociale d'un lieu. Certains points de repère bénéficient de cette qualité précisément parce qu'ils sont mobilisés de façon routinière dans la perception et la représentation de la ville, Jérôme Monnet, *les dimensions symbolique de la centralité*

Il existe aussi la centralité symbolique qui se mesure selon une échelle socio culturelle pour apprécier la qualité centrale sur le plan symbolique

### **2.3. Le centre ville et la centralité (une relation étroite ?) :**

La centralité est caractérisée par la concentration d'un ensemble d'éléments dans le même endroit : l'attraction, la rareté des services, les relations entre les différentes centralités dans la même ville dépend des valeurs économiques, sociales, culturelles.etc. Le centre est "*l'organisation spatiale des processus de reproduction et de transformation des rapports sociaux d'une structure urbaine* " selon Castells (1981)

Alors le centre représente, par excellence, l'espace support de la centralité, et cette dernière l'identifie et lui confère sa valeur par rapport au reste du tissu urbain.

La notion de rentabilité et l'effet de compensation sont les éléments déterminant sur lequel s'appuie le rapport d'exercice du centre et de la centralité sur le plan économique.

La prise élevée dans le centre est comprise par le maximum de bénéfices que procure la centralité. La recherche de cette dernière reflète le caractère des échanges et représente la forme la plus optimale d'utilisation de l'espace et de l'exercice fonctionnel des activités diverses. Ces activités se chevauchent dans le centre et vont du commerce le plus basique au plus rare et de la forme d'habitat la simple à la sophistiquée.

Merlin, P et Choay, F .1988 décrivent cet aspect par leur définition du centre comme étant "*un ensemble d'activités, d'équipements et des services, regroupés et disposés de façon planifiée soit dans un secteur d'urbanisation nouvelle, soit dans un quartier existant* "

### **3. Le recule du centre face à l'émergence des nouvelles centralités :**

Le processus de décentralisation spatiale, fonctionnelle et même structurelle de nos anciens centres ville mis en place ces dernières années a favorisé le passage de ces centres à des centralités, d'une part pour aérer les espaces du centre, qui n'arrive pas à répondre aux besoins nouveaux et aux exigences de la ville actuelle par faute d'indisponibilité du foncier ou/et l'insatisfaction des équipements et infrastructures à répondre à la demande toujours croissante en termes d'emplois, de services et de loisirs . Et d'autres parts pour rendre des bans lieux plus conviviales.

#### **3.1. Les centres secondaires, vers des formes nouvelles centralités :**

Les grands lieux de commerces périphériques sont devenus des lieux qui ont caractère central et ils font des nœuds économiques, ses espaces, par une localisation importante sont devenus des espaces de consommation de loisirs facilement accessibles et d'entreprise ses centres s'expriment en deux manières :

les centres échangeurs périphériques, appelés aussi les centres commerciaux régionaux (shopping-centers) et les C.B.D (central Business Destrict) sont constitués de magasins facilement accessibles, avec une disponibilité de clientèle grâce à leur localisations à proximité des cités résidentielles et le long des grandes voies autoroutières, L'attraction de ses lieux est beaucoup plus liée a la quantités des produits exposés, dans des centaines de boutiques, en plus des espaces de services divers, ses nouvelles centralités qui constituent un vrai point de convergence avec les anciennes centralités qui se vident d'avantages de leur fonctions principales et leur éléments symboliques

Par leur fonctions les CBD sont "*la zone où la proportion d'achats faits dans les commerces quotidiens est la plus forte, celle où l'on donne les transactions verbales et financières par rapport au transfert des marchandises, celle où se déploient toutes les ressources du tertiaire le Plus raffiné quant aux services personnels, celle enfin où la superposition de ces activités est telle qu'elle finit par envahir l'espace urbain*" Garnier J. B (1967)

L'exemple des CBD des Etats -Unis d'Amérique illustre parfaitement cette tendance .Ils sont par excellence le foyer de la vie commerciale, sociale et civique par la concentration d'immeubles élevés entourés par des maisons basses.

Ainsi Les CBD qui occupent une partie de la ville reflètent une centralité très forte par leur image attractive, leur organisation sans pour autant manifester le caractère d'un centre-ville principal d'une agglomération.ils ne sont pas le fruit des pratiques sociales

Le CBD polarise des parties des villes sans un processus de production lié forcément avec des pratiques de la société, ou une réglementation administrative “ *Ainsi, le centre se*

*convertit en centralités* ” (Shein.I, 1980)

Certaines nouvelles exigences de la vie contemporaine, militent non pas pour un centre ville bien qu’il soit intégré dans le tissu urbain, mais a partir de plusieurs centralités, souvent politiques programmées, dès fois résultat des mutations des activités de production (1)

### **3.2. Les centres secondaires nouveaux, une nouvelle forme d’extensions planifiées de la ville (Vers des centralités multiples) :**

Pendant longtemps, deux modèles ont été confrontés ; celui du centre, avec ses quartiers denses et mixtes et celui de la périphérie, caractérisé par un habitat éloigné des lieux de travail et présentant des populations relativement homogènes. A ce modèle qui caractérisa surtout les villes du moyen âge, s'ajoute aujourd’hui un modèle plus complexe qui est celui de la métropole: il se caractérise par une multitude de noyaux centraux et périphériques. Villes polycentriques dont le centre ne constitue qu'un pôle<sub>1</sub> parmi d'autres (certaines villes se caractérisant même par une absence de centres) ; ces pôles, plus ou moins bien reliés entre eux (système de transports et de télécommunications), tendent à devenir spécialisés et uni fonctionnels: zones d'habitations, de travail, de loisirs, etc. Le pôle central de la ville doit par conséquent sans cesse se démarquer, que ce soit de façon interne (par rapport aux autres centralités plus périphériques), ou externe (par rapport aux autres villes).

Ainsi, alors que le centre de nombreuses villes tend à devenir un lieu de loisirs et d'habitat prestigieux, un lieu de consommation plutôt que de production, les nouveaux centres périphériques regroupent, quant à eux, des équipements de loisirs, de commerces et de services. Des centralités multiples émergent donc, se constituant fréquemment autour des nœuds de transport (gares, aéroports), des parcs d'activités ou des campus scientifiques ; ces pôles, qui offrent des services aux individus et aux entreprises, combinent recherche, gestion, stockage, conditionnement et expédition, ainsi que tous les services nécessaires aux personnes présentes.

De nos jours, les territoires de la centralité sont donc largement redistribués (Ascher, 1997).

Ainsi, le centre-ville n'est plus forcément l'élément organisateur de l'espace urbain ; les nouveaux lieux périphériques prennent une importance considérable, que ce soit du point de vue fonctionnel, social ou symbolique. Ces périphéries apparaissent comme fortement différenciées en termes morphologiques, de types de populations, de modes de vie, etc.

Parallèlement, les fragmentations se font multiples: fragmentation entre un centre et une périphérie accaparés par des groupes de population spécifiques, fragmentation au sein d'un même centre ou entre divers centres.

1) *Mémoire de magister : Aouin Mehenna, le système du centre centralité dans la ville d'El Oued promotion 2005*

#### **4 .La centralité des anciens tissus dans les villes algérienne :**

##### **4 .1. La centralité des noyaux coloniaux dans les villes actuelles :**

Il est important de noter que les centres coloniaux constituent l'essentiel des centres de nos petites et moyennes villes, Ces centres étaient des anciens villages coloniaux " 475 villages de colonisation bâtis de la sorte au cours de presque un siècle constituent l'ossature du réseau actuel de centres agglomérés dans les campagnes ;...conçues au départ pour abriter les seuls colons, ils ont progressivement attiré les algériens ,...un certain nombre sont aujourd'hui des villes " A l'intérieur de ces villes , c'est l'ancien noyau correspondant à l'ancien périmètre du village colonial qui remplit le rôle de centre-ville." ( Cote 1993)

Ce qui favorise l'importance de ces centres dans notre recherche, un certain nombre de villages hérités de l'époque coloniale présente aujourd'hui un état physique dégradé, et une qualité de vie souvent médiocre, une absence de fluidité spatiale qui favorise une forte congestion. Cependant, ces centres villes coloniaux demeurent encore des espaces conviviaux, et des lieux de pratiques sociales, de rencontre et de loisirs.

Actuellement Ces centres se distinguent par leur tracé et leur morphologie urbaines il sont dans leur majorité, d'un tracé orthogonal avec des parcelles uniformes, ces centres sont des types apparents de centres particulièrement dans les moyennes et petites villes, " les centres coloniaux en Algérie sont de création ex-nihilo connus pour les populations européennes, ils développent une logique spatiale propre avec une texture urbanistique et architecturale bien spécifique,..., toute les extensions postérieures ont gravité autour de ces centres, qui se présentent en tant que tel aujourd'hui ....mais il ont connu avec l'indépendance des mutations sociales importantes " (Mefoued ,1998)

Cependant, ces centres gardent toujours la dimension de centralité importante dans leurs villes, grâce à l'existence des activités multiples, les équipements symboliques... etc.

##### **4.2. Les anciens tissus et les nouveaux centres : un conflit permanent**

Le centre ancien est généralement défini comme le tissu le plus ancien par rapport au reste de la ville et qui s'est développé à partir de la première localisation spatiale. La croissance démesurée des villes algériennes à accélérer la concentration du centre et la dépendance par rapport à celui-ci, a noté que la périphérie dans ce cas pourrait être spontanément replanifiée en vue l'augmentation sans cesse croissante de la population urbaine.

De très nombreux travaux tant en Algérie qu'à l'étranger se sont attachés à comprendre les formes émergentes de cette expansion urbaine vers de nouvelles structures plus polycentriques.

### **5 Les transformations et les mutations des centres villes algériens :**

Le déséquilibre de l'armature urbaine semble caractériser l'espace du monde arabe. Il est lié aux contraintes géographiques. Ce trait, à priori commun, ne les caractérise pas de la même manière, outre les « villes Etat » du Golfe, où la présence d'une seule métropole domine tout le système urbain, on relève dans les autres pays un déséquilibre plus ou moins accentué.

Dans les pays du Maghreb, les politiques de redistribution de la population entreprises par les Etats connaissent l'amorce d'un rééquilibrage qui reste, somme toute, limité dans ses résultats ; l'essentiel de la population se concentrant dans le littoral. Le Maroc, à titre d'exemple, a vu le nombre de ses villes doubler en l'espace de vingt ans (128 en 1960-1966 et 240 au recensement de 1982) avec une croissance urbaine de 4,28% en moyenne par an, l'axe côtier (Casablanca-Rabat-Kenitra) regroupe 40% de la population urbaine du pays et reste toujours prédominant

En Tunisie, la situation est similaire sauf que la population a tendance à se concentrer dans les Provinces de Tunis et du Sahel (centre-est du pays) qui disposent des plus grandes facilités économiques et concentrent plus de 40% de la population urbaine.

En Egypte, la concentration de la population urbaine (qui constitue environ 50% de la population totale) se fait le long du Nil et connaît de fortes densités. L'armature urbaine égyptienne se distingue par la macrocéphalie de la capitale. Même scénario au Soudan où l'attractivité du Nil semble constituer l'épine dorsale de l'armature urbaine.

L'Algérie vit, à son tour, une situation similaire. En effet, 95% de la population se concentre sur la frange littorale étroite représentant 1/6<sup>ème</sup> du territoire national (350 000 kilomètres carrés). En outre, 447 agglomérations urbaines recensées en 1994 (contre 211 en 1977, regroupent la moitié de la population du pays (contre 31% en 1966) se localisent ainsi quasi exclusivement sur le littoral: 1200 kilomètres de long sur une centaine de kilomètres de large seulement. (RGPH, 1998).

L'armature urbaine a constitué un centre d'intérêt en Algérie et ce dès les premières années de l'indépendance. En effet, une dynamique de croissance a caractérisé les agglomérations au lendemain de l'indépendance dopée par une période volontariste (1970-1985) qui a vu la densification de l'armature urbaine du pays.

La promotion administrative et la diffusion de l'activité industrielle ont été à l'origine du développement rapide des grandes agglomérations ainsi que des petits centres. La création d'emplois dans l'administration et les services générés par le nouveau découpage administratif (celui de 1985) a insufflé une dynamique de croissance d'envergure qui s'accompagna de flux de population. Cela s'est traduit par l'expansion des petits centres qui

ont multiplié leur taille mais qui sont, pour la plupart, restés pauvres, en matière d'équipements et de services pour pouvoir asseoir un rayonnement et une sphère d'influence.

**5.1. La promotion administrative :facteur essentiel dans l'accroissement des agglomérations chefs-lieux :**

L'industrie constitue un élément fondateur par excellence, la politique de l'investissement industriel de base a été faite de manière a assurer une distribution et la répartition équilibrée sur tout le territoire algérien, et en même temps la valorisation des matières premières : (L'acier, matières plastiques,mécaniques utilitaires ) « Quant aux équipements urbains et ruraux (infrastructure, habitat et équipements socio-sanitaires) ils ne connurent, pour leur part, qu'un développement tardif au regard de l'importance du programme industriel » (Ch, Rahman., 1998., p.18).

L'industrialisation lourde a été concentrée dans les grandes villes du littoral, cette situation est favorisée par un déséquilibre régional (80 % de la population algérienne dans la bande côtière).



Carte n° 01: L'évolution des wilayas

Source : M. Chadli : n 251 octobre 2003

Cependant pour remédier cette situation, les autorités algériennes ont mis en œuvre une politique de développement de l'intérieur du pays (haut plateaux et sud) par un redéploiement du pouvoir et services administratifs, ainsi le nombre de wilaya passe de 15 au lendemain de l'indépendance à 31 en 1974, et 48 en 1985, avec la promotion de plus de 1000 agglomérations au rang de chef-lieu de commune, Cette politique d'aménagement du territoire a favorisé l'implantation des unités de productions dans les petites et moyennes villes, bref elle a déclenché un développement non négligeable sur le plan économique et

administratif (création d'emplois développement des petites et moyennes entreprises des villes promues au rang de chefs-lieux de wilaya **cas de la ville d'Oum El Bouaghi**) et réduit ainsi des aires d'influences (du moins pour ce qui est de l'administration) ainsi ces villes nouvellement promues sont le siège de toute zone industrielle et administrative.

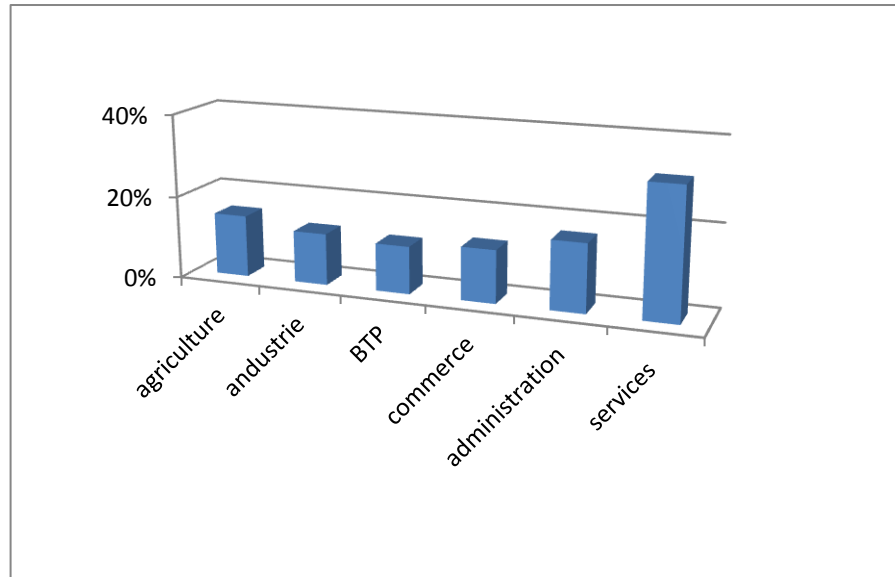


Figure n°03 : Répartition de l'emploi en Algérie en 2000

Source : M. Chadli : n 251 octobre 2003

*La figure N°3/ montre bien que les gros fournisseurs d'emplois sont les secteurs de l'industrie avec le BTP et l'administration*

### 5.2. Une urbanisation accélérée et affirmation des nouveaux petits chefs-lieux :

A la veille de la colonisation l'Algérie comptait une vingtaine de villes, les unes de taille moyennes (Alger et Constantine comptaient 30.000 habitants chacune) les autres sont des petites villes (Tlemcen, Nédroma, Miliana, Annaba, Tébessa) entre 05 à 10.000 habitants L'urbanisation des villes algériennes est le fait de la 02eme moitié au XX siècle où les grandes villes du nord ont connu une expansion spectaculaire conséquence de leur évolution démographique (plus de 50 000 habitants), ce phénomène a surtout touché les agglomérations urbaines trouvant dans la périphérie des grandes villes qui sont marquées par une urbanisation accélérer surtout après les années quatre-vingt .

Si le nombre d'agglomérations en général, a continué de croître durant les vingt dernières années, passant de 3686 en 1987 à 4055 en 1998, comme indique le tableau n : 01, le rythme de croissance est différemment perçu dans chaque ville selon la taille, et la dispersion géographique des agglomérations.

**Tableau n° 04 : évolutions de l'armature urbaines par strates de taille entre 1987 et 1998**

Population en milliers	1987				1998			
	Agglomération	%	population	%	Agglomération	%	population	%
Moins de 4	3020	82.0	4194130	25.2	3044	7.5	4647679	<b>19.5</b>
4à5	146	4.0	651583	4.00	170	4.2	760530	<b>3.2</b>
5à10	264	7.2	1824540	11.00	411	10.2	2825871	<b>12</b>
10à20	104	2.8	1453995	8.80	216	5.3	2930568	<b>12.4</b>
20à30	60	1.5	1482760	9.00	72	1.8	1776928	<b>7.5</b>
30à50	37	1.0	1366318	8.20	61	1.5	2321482	<b>9.8</b>
50à100	37	1.0	2511328	15.00	51	1.3	3456321	<b>14.6</b>
Plus de100	18	0.50	3111925	18.80	30	0.7	4986826	<b>21.0</b>
<b>total</b>	<b>3686</b>	<b>100.0</b>	<b>2402449</b>	<b>100.00</b>	<b>4055</b>	<b>100.0</b>	<b>23706205</b>	<b>100.00</b>

*Source* : RGPH 1998

Le tableau 01 montre qu'à l'exception de la catégorie moins de 4 000 habitants qui ont connu une baisse, ce qui s'explique d'ailleurs par le glissement de sa population vers d'autres catégories, toutes les autres catégories d'agglomérations ont connu une augmentation, et en particulier celle de 4 à 10 000 habitants et de 10 000 à 20 000.

Les petites agglomérations chefs-lieux existent aussi, au point de connaître des taux de croissance démographique souvent supérieurs à ceux des grandes villes même si les projections continuent à être faites sur les grandes villes, à cause de leur poids démographique, économique et politique,

**Tableau n° 05 : hiérarchie des villes de plus de 50000 habitants**

Rang1998	n/de villes	Population	Villes
	1	1.570.000	Alger
2	1	700.000	Oran
3	1	460.000	Constantine
4	1	350.000	Annaba
5	28	100.000-250	Batna-blida-setif-mostaganem
6	34	50.000-100.000	Khenchela-mila-Oum El Bouagi -
7	579	5.000-50.000	Larbaa-hassimassoud-kais

*Source* : RGPH 1998

Un autre phénomène important qui a marqué les villes algériennes est L'exode rural massif vers les petites agglomérations chefs-lieux, il est responsable en partie du déséquilibre démographique dans les petites villes et agglomérations.

La dynamique démographique et la croissance des populations dans les petites agglomérations chefs-lieux s'explique beaucoup plus par leur proximité du monde rural et constitue ainsi la première destination de ruraux à la recherche de la sécurité, du travail, et des biens qu n'existe pas dans le monde rural.

En outre L'absence d'initiatives locales et le manque de soutien des autorités centrales aux petites collectivités peuvent être aussi à l'origine de cet exode massif.

Dans notre cas d'étude Oum El Bouaghi le nouveau chef lieu de wilaya en 1974 a subi les effets des ruraux venant des localités voisines. La situation se détériore de plus en plus dans ses agglomérations, à cause de la mondialisation qui profite surtout aux grandes villes. Les projets ambitieux qui étaient programmés dans certaines petites agglomérations sont gelés ou carrément transférés vers les grandes villes côtières, cette situation est aggravée par le peu d'intérêt des investisseurs privés pour les petites villes.

### **5.3. Une urbanisation variable selon la taille :**

Comme l'attestent les deux derniers recensements, l'augmentation de la population s'est fait à un rythme accéléré au cours des vingt dernières années (1977-1998). Cette augmentation ne s'est pas faite de manière uniforme mais s'est caractérisée par son aspect brusque, massif et très différencié selon la taille des agglomérations et leur dispersion dans l'espace. En dépit de leur diminution entre 1977 et 1998, les centres de moins de 4 000 habitants détiennent toujours plus des trois quarts du nombre total des agglomérations. La fin des années 90 enregistre une certaine diminution due à la conjoncture économique difficile et les choix difficiles en matière d'agencement structurel. Le climat d'insécurité régnant pendant cette période a fini d'apporter son coup de boutoir au fragile équilibre des agglomérations et a fait que même celles qui étaient jusque là relativement épargnées comme certaines agglomérations du Nord. Enfin, il convient de signaler le taux d'accroissement naturel qui demeure très élevé (2,28 %, en 1998), en dépit de sa baisse relative par rapport à 1987 où il était de 3,02 %, et l'exode des ruraux vers les agglomérations chefs-lieux de communes.

**Conclusion:**

Dans ce premier chapitre, on a essayé de cerner les deux notions centre et centralité à travers les définitions données par les chercheurs. Ces derniers, s'ils s'accordent généralement sur le sens donné à cette entité, tendent à nuancer les propos sous l'influence des tendances et des professions. Mais globalement, si le centre ancien ne peut aujourd'hui, au vu de l'expansion de la ville moderne, prétendre à la structuration de la ville et au rayonnement sur celle-ci, la question de la cohérence et de l'intégration des territoires de la ville pour une plus grande équité sont plus que jamais d'actualité.

L'espace central a toujours constitué le lieu symbolique de la ville et qui est à la base de la genèse de cette dernière. Dans les méthodes modernes le centre a gagné en attractivité et en offre de fonction et de services mais il a perdu ses attributs structurants qui lui définissent l'urbanité et l'échelle humaine. Dans le sillage des multiples activités qu'a connu le centre, il devient difficile de nuancer avec précision centre et centralité ; la séparation entre les deux notions est allée de pair avec l'éclatement des structures urbaines avec l'avènement de la révolution industrielle, pour ce qui concerne le cas d'études, la ville d'Oum El Bouaghi, était nécessaire de passer en revue l'évolution de l'armature urbaine en Algérie afin d'en étudier l'influence sur l'évolution du centre, son déclin, et le déplacement des principales fonctions, notamment administratives, vers les extensions périphériques.

**CHAPITRE II:**  
**CENTRALITE RETROSPECTIVE**  
**HISTORIQUE**

### **Introduction :**

Dans ce chapitre, il s'agit de passer en revue l'évolution historique de l'espace central à travers les exemples les plus connus, et à travers les villes appartenant à différentes civilisations: l'agora, le forum, et d'autres archétypes sont des expériences de conception d'un espace central qui organise la vie de la société. A travers une typologie des centres-villes, c'est un essai de démonstration des différentes facettes et de différentes variations autour d'un même thème. Cette rétrospective historique permettra d'apporter un éclairage historique et typo-morphologique et permettra ainsi des recoupements féconds avec les concepts théoriques abordés dans le chapitre précédent, il faut noter que cet espace central est fortement lié à l'espace public et sa relation avec les éléments forts structurants de la ville, cette évidence apparaît surtout avec l'âge de la renaissance, l'industrialisation et les temps modernes

### **1. Aperçu historique de l'évolution de l'espace central :**

La notion de place où se déroule généralement la vie publique était déjà connue dans les villes de Mésopotamie 2000 avant J-C, Cependant les concepts de l'espace public et de l'urbanité se sont considérablement développés durant les civilisations grecque et romaine

On assiste à la naissance de l'agora et du forum.

### **2. L'AGORA de la ville grecque :**

*Édifiée au nord-ouest de l'Acropole, l'Agora d'Athènes constituait le centre administratif, religieux et commercial de la cité. Dans ce lieu étaient notamment regroupés le Bouleutérion, ou salle du Conseil, et le temple d'Héphaïstos ou « Thèseion », dont la silhouette domine les vestiges du site. ( Microsoft encarta 2006)*

Au début, les villes grecques se sont **formées autour de leur Acropole, cet édifice fortifié** situé sur le sommet d'une colline et se voit de tous les coins de la ville, L'espace central qui a longtemps constitué le siège et le symbole du pouvoir politique est devenu ensuite le centre religieux de la cité, sous le régime oligarchique.

Autour de l'Acropole et les lieux publics, se sont constitués les quartiers d'habitations, Caractérisées par une simplicité qui traduit une certaine négligence de la vie privée, il faut attendre le VIème siècle avant J.C., surtout avec l'émergence du courant intellectuel, pour que le pouvoir politique s'installe à l'Agora. Cet espace appartient à la sphère publique telle que décrite par "*Habermas 1962*". C'est un espace politique dans lequel circulent les idées et prises de positions : **situé au centre de la cité, il est à la fois lieu concret de réunion et de rassemblement des citoyens.** Cependant en plus de ces fonctions de débat et de négociation (rassemblement formelles ou informelles, discussions) l'agora est aussi un lieu de commerces et d'échange et loisir (festivités, commémorations)

Autour de l'Agora ont trouve souvent les principaux édifices publics, tels que le "bouleutérion" ou se réunit le conseil, le "prytanée ", et les bureaux des magistrats. Sa présence s'impose comme une donnée fondamentale de l'urbanisme grec; il prend dès l'époque classique une forme architecturale bien précise; il s'agit d'une place régulière entourée de portiques.



Figure n° 04: Agora d'Athènes

Source : Microsoft ® Encarta ® 2006

Parmi les agoras les plus connues, on peut citer celle de Thasos ou celles de Milet. La plus ancienne, celle de Mégara Hyblaea, en Sicile, est considérée comme la plus ancienne.

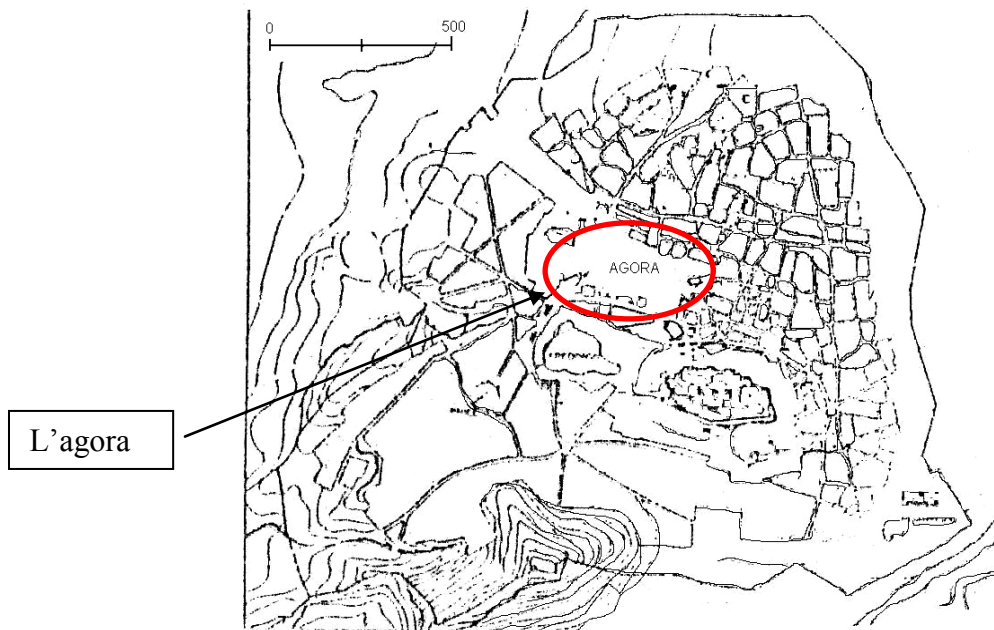


Figure n° :05 : Plan approximatif de la cité d'Athènes au temps de Périclès

Source : Benevolo.L, 1983

### 3. Le Forum de la ville romaine :

Les villes de l'Empire romain s'organisent autour du forum, et la croisée de deux principaux axes majeurs cardo et decumanus, le forum combine les fonctions de l'acropole et de l'agora grecs. Cependant, l'espace public romain est caractérisé et structuré par les fonctions de loisirs urbains, de culture et de spectacle.

Le forum était à l'époque étrusque, une place commerciale commune représentant le symbole de l'union, Il comportait un lieu de réunion le « comètium » utilisé également pour des compétitions sportives et de rencontre de gladiateurs. Un temple fut érigé sur l'emplacement symbolisant la paix commerciale et le libre échange garantie par le caractère sacré du lieu



**Figure n° 06:** Forum de César (Rome)

*César est le premier initiateur de ces travaux, poursuivis par les empereurs Auguste, Vespasien, Nerva et Trajan.*

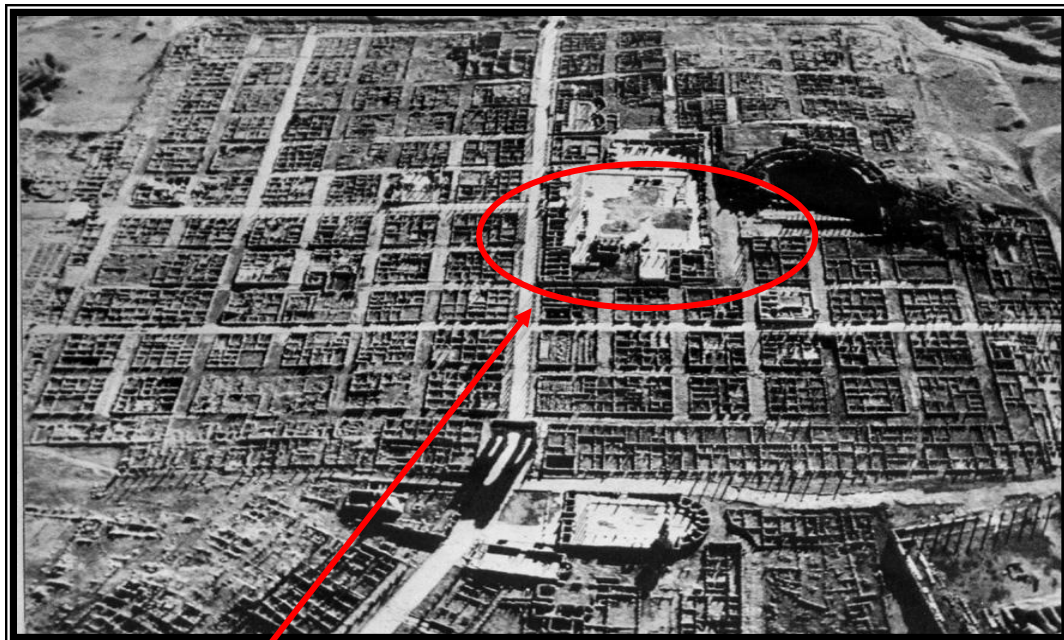
*Source :* encarta 2006

Progressivement, la monumentalité domine les conceptions architecturales, l'utilisation des colonnes commémoratives, modeste à l'origine s'enrichissent et des matériaux nobles tels que le marbre coloré, l'or, l'ivoire pour l'aménagement des espaces publics notamment au centre , C'est une ville conçue pour la fête , le luxe et le confort, exprimant les signes de la vie moderne de cette époque, le forum romain devient progressivement un centre d'affaires, d'administrations, de loisirs et de consommations, passif et fermé, desservant les principaux lieux du pouvoir anticipant la conception du centre moderne (*voisin ,2001 p37*).

Le forum et le centre ville romain reflètent un ordre et une monumentalité supérieurs à ceux de la ville grecque, si le centre de Rome a pour mission d'évoquer le pouvoir de l'empereur, la majorité de la population vit dans des quartiers denses, bruyants, sans aération et peu sécurisés.

En outre, le centre de Rome à cette époque présente les mêmes caractéristiques que ceux des certaines villes contemporaines :

- Le souci d'hygiène.
- Les difficultés de circulation dans les réseaux des rues étroites et tortueuses
- Présence des éléments du mobilier urbain.
- Une esquisse de places se structure, forum moins spacieux en tant que tels mais ayant chacun une vocation particulière (sans que celle-ci en exclue les autres) : activités militaires (parades), civiques (recensement, vote), activités judiciaires et politiques
- Présence de parcs d'attractions, de plantations qui offrent les édifices religieuses, commerciales.
- Des campus ou lieux de promenade s'ajoutent au forum, ils sont ornés de pelouses et de plantations enfin Rome s'entoure de parcs et de demeures privées qui forment une véritable ceinture verte.



Le forum

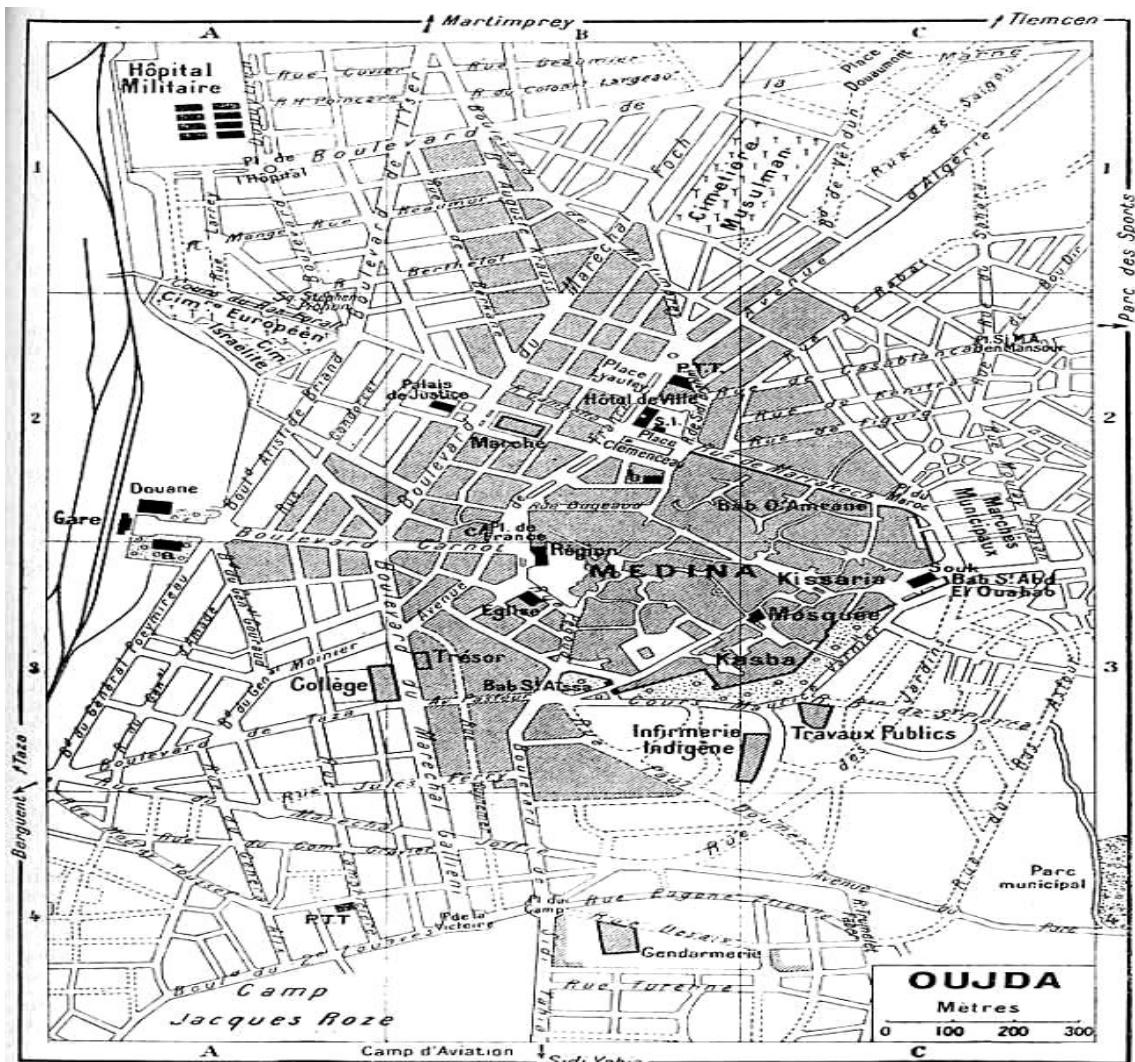
Figure n° 07: Vue sur la ville de Timgad (Algérie)

Source: [http : www.anciens-sites.dz](http://www.anciens-sites.dz)

#### 4. L'espace central de la ville islamique :

L'espace central de la ville musulmane reflète le système culturel de la société. Il est constitué principalement d'une grande mosquée, qui ne ressemble pas aux temples païens et aux églises chrétiennes du monde classique, (espace clos unitaire où tous les fidèles participent à une cérémonie collective), Les missions sont d'ordre spirituel, culturel, social et aussi politique. A cet espace vient se juxtaposer la grande place du marché avec tous les équipements publics aux alentours Quaysaria, Fondouk, bains.

L'espace central de la ville musulmane devient un bien commun de toute la communauté



Carte n°02 : plan de la ville d'Oujda Maroc

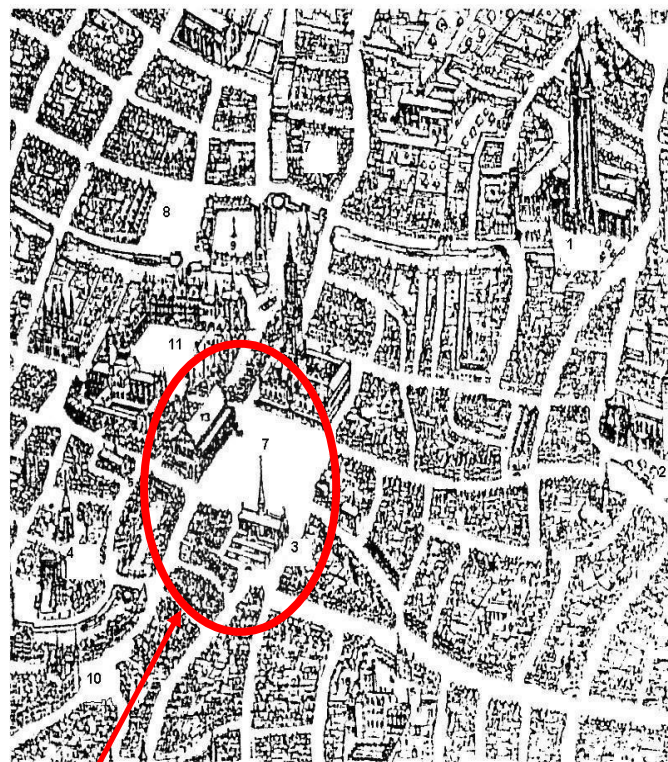
*Avec l'arrivée des musulmans (Okba bne nafaie) dans le septième siècle, plusieurs villes ont été construites dans le bassin du Maghreb, (Tunisie, Algérie, Maroc) le reste des ses villes qui est les médinas domine l'espace central des villes actuelles*

Source : [http://encyclopedie-afn.org/index.php/Plan\\_Oujda\\_-\\_Ville](http://encyclopedie-afn.org/index.php/Plan_Oujda_-_Ville)

### 5. L'espace central de la ville médiévale:

L'image de la ville médiévale était à la source de création des villes d'aujourd'hui. Benevolo en 1993 le confirme : " *les modèles urbains créés au moyen âge caractérisent encore de façon prépondérante des villes devenues dix ou cent fois plus grandes, c'est à cet héritage que nous devons la notion elle même de la ville en tant que sujet individuel*" **Benevolo 1993, p97.**

La cathédrale était le principal édifice autour duquel s'organisait la vie urbaine. Celle-ci avait toujours accompagné la place du marché celui-ci était l'espace régulateur des échanges et accumulateur des capitaux, et avec la cathédrale il devient un espace des lois économiques de l'offre et de la demande. Ici Le pouvoir religieux contrôle les échanges, la nature des marchandises, les prix, les flux et toutes les transactions de l'activité économique et de service. Le centre, par son effet polarisateur, permettait la maîtrise de l'ensemble d'activités de la vie urbaine dont la concentration constituait une forme de gestion spatiale.



L'espace central

**Figure n° 08:** perspective sur la ville médiévale

*Source : Benevolo.L, 1983.*

## 6. L'espace central de la ville contemporaine:

### 6.1. Le résultat de La Renaissance :

C'est sur les ruines du Moyen-âge que renaît, entre les 15e et 18e siècles, le nouvel ordre urbain de la Renaissance. Dès lors, le retour à une certaine monumentalité s'observe, rappelant les canons esthétiques de l'Empire romain. Cette évolution peut être attribuée à l'usage croissant de la perspective et à la nécessité de gérer les flux de véhicules commerciaux, enfin à une certaine volonté politique de marquer la puissance militaire, **le centre et l'espace central de la ville à été la scène sur laquelle se déroulent ces mutations** « *Les transformations urbaines consistent en une théâtralisation des tissus organiques hérités du Moyen-Age* » (Voisin, 2001, p. 40). La ville est donc avant tout conçue comme une œuvre d'art dont il s'agit d'assurer au mieux la gestion et la cohérence : édifices, places et avenues se structurent, généralement grâce à l'intervention d'un même architecte. Avec la mise en valeur d'un espace central qui met en évidence une certaine puissance.

L'équilibre, tel qu'il s'est créé au Moyen-âge, se modifie, « *les espaces libres privés tendent à se réduire au minimum. Il faut y suppléer par la création d'espaces libres publics qui ont un caractère artificiel entièrement différent du caractère spontané qu'ils présentaient dans les villes précédentes* » (Lavedan, 1959, p. 90). Ainsi, la Renaissance est marquée par l'émergence d'espaces destinés au public : allées, promenades, parcs et jardins publics ; à ces espaces publics s'ajoutent certains parcs princiers ou royaux qui s'ouvrent, sous certaines restrictions, aux citoyens (Versailles par exemple).

C'est aussi durant cette période que naît l'idée de créer de vastes esplanades en proportion avec l'importance symbolique des monuments (édifices religieux ou civils). Ces grandes places, planifiées avec soin, qui émergent en Italie dès la fin du 16e siècle, se caractérisent par une unité et des formes géométriques symétriques. **Ces places caractérisent l'espace central de cette époque et les places publiques** prennent ainsi de l'importance, les facteurs d'unité et d'ordre étant privilégiés, le principe ordonnateur de base étant la symétrie de l'homme. Il s'agit d'organiser l'espace urbain en attribuant à chacune de ses composantes un rôle à la fois esthétique et fonctionnel. Certaines de ces places ont un caractère symbolique, emblèmes de fierté civique ou religieuse, alors que d'autres sont conçues à l'échelle du quartier.

### 6.2. Le 18e siècle : une scission émergente :

La volonté de créer des espaces publics et des espaces libres et centraux s'affirme durant le 18e siècle : des grands parcs urbains, des promenades, ainsi que des boulevards sont aménagés dans la plupart des villes, Les espaces publics sont, dès lors, des lieux non seulement voués aux déplacements et au commerce, mais aussi aux loisirs, à la détente et à la

flânerie, parfois aux manifestations. En outre, de même que la culture devient l'apanage de tous, ces espaces centraux sont largement appropriés par les diverses couches de population, de l'élite jusqu'aux classes laborieuses. Une tendance nouvelle émerge en Angleterre, favorisant la création de jardins au caractère pittoresque et naturel : elle marque les prémices du romantisme et se juxtapose (ou rompt) avec le caractère cartésien des parcs de la Renaissance.

Les marchés deviennent plus compétitifs et « s'officialisent » (échoppes), perdant de leur caractère personnel. Cependant, « *il serait faux d'imaginer que l'économie et la sociabilité de ces villes en expansion aient remplacé d'un seul coup les anciens modèles de travail et de loisir. Il y eut plutôt juxtaposition des anciens modèles de transaction personnelle et des Nouveaux types d'interactions* » (Sennett, 1972, p. 27).

La scission entre espace privé et espace public se dessine progressivement, opposant ce qui a trait à l'extérieur et aux autres, à ce qui appartient à la sphère privée et à l'intériorité (famille, logement). La bourgeoisie marchande et intellectuelle contribue à cette transformation en faisant valoir un ordre privé, opposé à l'ordre public. La vie publique se conforte dans des lieux particuliers : théâtres, concerts, cénacles. La vie privée se replie sur la famille et l'intimité qui deviennent des valeurs-clé, alors que les foires et marchés perdent de leur importance.

Ainsi, dès le 18<sup>e</sup> siècle, une partie des activités rentre **à l'intérieur et au centre** (réceptions privées, fonctions domestiques), alors que d'autres « s'extériorisent » (bâtiments ou lieux publics tels les palais de justice, hôpitaux, écoles, mairies, casernes

### **6.3. La rupture de la ville industrielle :**

La révolution industrielle suscite une croissance anarchique des villes, croissance accompagnée d'un ensemble de processus : afflux des populations vers les centres urbains, dégradation du cadre et des conditions de vie, spécialisation des secteurs, importance croissante de certains bâtiments (grands magasins par exemple), apparition des banlieues qui concentrent le monde ouvrier.

Ces processus modifient profondément la structure interne des villes et, Cette période est marquante pour les espaces publics urbains: internes et les espace centraux, les grands travaux qui se succèdent durant ce siècle laissent des traces importantes, encore souvent lisibles dans le paysage actuel. (Sennett, 1972, p. 152).

Dès le milieu du 19<sup>e</sup> siècle, un réseau ferroviaire se met en place, connectant les villes entre elles et les mettant en situation de concurrence (selon leur proximité par rapport aux voies et aux gares) ; par ailleurs, la fin du 19<sup>e</sup> est marquée par l'apparition du tramway électrique.

Certaines utopies émergent, dénonçant les méfaits de la ville industrielle ;elles ont en commun de tendre vers une harmonie entre monde urbain et A Paris, sous l'administration de Haussmann et l'autorité de Napoléon III.

Les relations sociales se modifient profondément : la société marchande gagne en importance, tendant à remplacer les liens soudés par la religion et les métiers traditionnels, du fait de la privatisation et du capitalisme, de la massification de la production et de la consommation, de la sécularisation de la société. L'espace central perd sa légitimité et entre en crise : la ville devient spectacle, consommé passivement et le silence l'emporte sur les relations sociales. C'est donc sous l'influence de la Révolution Industrielle que l'espace central, synonyme de sociabilité et de diversité. La dimension marchande de la sphère publique est, quant à elle, devenue largement dominante (affaires, négoce, marchés), l'économie se détachant de la production domestique. Parallèlement, la famille est devenue la valeur-refuge, l'abri contre les terreurs de la société et les désagréments de la ville industrielle.

L'avènement du capitalisme industriel et le développement de nouvelles conditions matérielles et sociales auraient ainsi, selon Sennett, donné lieu à un nouveau mode d'être en public. La personnalité a alors émergé comme catégorie sociale privilégiée, permettant de donner sens aux actions humaines. (Sennett, 1972, p. 168).

L'espace central du 19e siècle est donc celui de l'industrialisation et non plus de la civilité ou des plaisirs ; il doit être organisé afin de répondre aux nouveaux besoins. Enfin, il est devenu un espace de contrôle : une police se met en place, la médecine (hygiénisme) et l'école (qui devient obligatoire) en étant les fondements essentiels.

## **7. L'espace central la ville moderne :**

### **7.1. Première moitié du 20e siècle : l'urbanisme fonctionnaliste et normatif :**

Le besoin d'assainir la ville se fait sentir de façon croissante : l'hygiénisme suscite la mise en place d'espaces éclairés et aérés, ainsi que d'infrastructures satisfaisantes (égouts, eau courante). La séparation des fonctions (logement, travail, circulation, loisirs), ou zonage et la gestion des flux (air, eaux d'alimentation et usées, puis circulation) constituent les principaux enjeux

Aux niveaux des espaces de centre, les places sont conçues comme des croisements importants quant aux parcs, ils sont envisagés comme « des jardins fonctionnels », permettant de compenser les excès de l'urbanisation et d'amener la campagne à la ville, ce qui tranche nettement avec les conceptions antérieures privilégiant l'agrément au sein des espaces verts. Certains éléments du mobilier urbain se développent, tels les abris, kiosques, bancs, poubelles, réverbères, la signalétique et l'affichage public; d'autres éléments disparaissent,

telles les fontaines qui ne répondent plus aux besoins du moment (adduction d'eau dans la plupart des logements) : cependant, certaines d'entre elles résistent et deviennent des éléments du décor urbain. Enfin, l'éclairage électrique se généralisant, les anciens réverbères sont modernisés ou remplacés par des lampadaires conçus pour l'alimentation électrique. Le développement des transports en commun (tramways, omnibus, autobus) incite à la création de points d'arrêt multiples qui marquent dès lors le paysage urbain (poteaux indicateurs).

L'idéologie de la Charte d'Athènes (élaborée par le CIAM, Congrès international d'architecture moderne, 1933) et le fonctionnalisme exercent une influence majeure sur l'aménagement des espaces publics. Ascher (1995)

L'anonymat se développe et les relations sociales deviennent plus éphémères et réservées. L'on assiste, dès lors, à un repli sur l'intérieur : la cour et le jardin s'embellissent. « Le renversement du rapport dehors-dedans est l'un des points forts de l'histoire de l'immeuble. Il a entraîné une désaffection pour l'espace public de la rue, transformé en espace de rejet et traité comme tel, sommairement » (Loyer, 1987, p. 213). Les nouvelles technologies de l'habitat (équipements d'hygiène, chauffage et ascenseurs) favorisent ce repli sur la sphère privée.

De façon générale, c'est donc le fonctionnel qui domine les conceptions et manières de faire, la dimension esthétique n'émergeant que de façon ponctuelle (certains espaces sont privilégiés, comme les places de l'Hôtel-de-Ville ou des rues piétonnières).

## **7.2. Seconde moitié du vingtième siècle :**

Le centre semble dispersé dans le complexe urbain il est dépourvu des valeurs symboliques, ni cathédrales ni monuments civiques. Au milieu la gare et l'échangeur éléments coordonnateurs du réseau des voies de circulation tout autour vingt-quatre grattes ciel d'acier et de verre de soixante étages constituent le cerveau de toute la ville : **le centre d'affaire.**

Ce centre serait le quartier de l'intelligence aussi bien que de l'industrie, il recensait comme occupant hommes d'affaires, d'industries, de politique et maîtres de sciences.....

*Le caractère contrasté des formes de centralités actuelles implique que, chaque sens inhérent à ce concept fait objet de controverses. Labasse.J (1976), suivant une vision fonctionnaliste, représente la centralité par "l'aptitude de la ville à impulser des flux d'échange de marchandises, de services et d'idées"*

Les bâtiments de notre époque symboles adéquats de la grandeur des fonctions qu'ils abritent, sont séparés les uns des autres. Il n'y a pas de rues corridor, à leurs places des ascenseurs s'élevant à la verticalité au lieu de s'étendre sur tout un quartier. 500 à 800 mille personnes peuvent travailler dans ces vingt quatre tours qui n'occupent que 15% du terrain du

centre. Le reste est consacré aux parcs et aux jardins. Le centre devient ainsi l'espace le plus peuplé de la ville mais le moins congestionné.

Des flux de toutes sortes (capitaux, informations, images, sons, symboles), véhiculés par des réseaux diversifiés (télécommunications, automobiles, électricité, téléphones) se multiplient, dominant l'espace urbain et effaçant la distinction entre sphère privée et sphère publique. Le zonage est privilégié, au détriment de la complexité de la ville ; les centres traditionnels sont isolés des nouveaux quartiers d'habitation et, de façon générale, la qualité de vie urbaine se dégrade considérablement (bruit, pollution, etc.).

L'accessibilité à tous les lieux doit, dès lors, être rendue possible et les agglomérations s'étendent sans fin. Les formes traditionnelles de l'espace public central sont en disparition et les centres urbains en crise. Il s'agit, dès lors, de réinventer de nouvelles formes et manières de vivre la ville.



**Figure n° 09:** perspective sur un centre-ville moderne

RIO DI JANERO

*Voici un petit aperçu de ces quartiers qui valent le détour pour leur architecture (contemporaine ou coloniale) et leur ambiance très sympathique, chaude et festive.*

*Source : [www.villesmodernes.dz.fr](http://www.villesmodernes.dz.fr)*

***Conclusion :***

L'espace central a été toujours été le lieu névralgique de la ville, un espace qui fait la ville. Avec l'avènement des centres-villes des métropoles modernes, produits de la charte d'Athènes, le centre connaît un avatar qui fait toujours centre du point de vue de l'attractivité, de l'offre d'emploi, de commerces et de services mais dont sont éludés les principaux attributs qui font le centre et en définissent le caractère d'espace urbain : la structuration la rue et les espaces urbains, l'échelle humaine etc..

**CHAPITRE III:**

**QUELQUES EXPERIENCES**

**D'ADAPTATION D'ANCIENS**

**CENTRES A DES NOUVELLES**

**CENTRALITES**

**Introduction :**

Les centres-villes anciens et leur devenir constituent un enjeu politique, culturel, social et économique, leur prise en charge est devenue une préoccupation quotidienne pour les collectivités locales et les urbanistes à cause de leur état de délabrement avancé causé par le dysfonctionnement spatial, la congestion, l'étouffement, plusieurs modes d'intervention sur l'espace ont été appliqués comme la rénovation, la réhabilitation, la reconstruction après démolition, la restauration, la restructuration, toutes ces opérations la mise en valeur des anciens centres pour qu'ils puissent répondre aux besoins nouveaux.

En outre la structure foncière, la typologie architecturale et urbanistique ne militent pas pour meilleure adaptation aux nouveaux modes de vie urbaine contemporaine et aux formes moderne du commerce.

En France par exemple plusieurs villes, de taille importante, moyenne voire même des villages ont été animés par un fort désir de modernité telle que Marseille, Nîmes, Caen, Dijon, Grenoble, Le Havre, Metz, Mulhouse Roubaix, Saint-Etienne, ...etc., ont fait l'objet de projets ambitieux au sein de leurs centres, et leurs quartiers les plus anciens.

Dans ce chapitre, ils s'agit de présenter l'expérience française en matière d'interventions urbaines de quelques centres villes anciens et des quartiers réalisés dans la période de la crise et leur adaptation au modèle de vie contemporaine, ses modèles sont articulés autour des thèmes suivants :

- \*La requalification du centre ville ancien.
- \* L'adaptation de ces centres a une nouvelle centralité.
- \* La revitalisation des anciens centres.
- \* Le renouvellement urbain au niveau des anciens centres par la récupération d'une partie importante de la ville.

Les centres et les quartiers anciens choisis sont :

**Le centre ville ancien de Toulon**

**Le centre ville ancien de Marseille (quartier du Belsunce)**

**Le centre ville ancien (Les grésilles) de Dijon**

En guise de comparaison avec la ville française, nous avons choisi la ville millénaire de **Damas** avec son très grand centre ancien, pour mettre en évidence l'opération ambitieuse d'implantation de nouveaux projets, L'objectif principal est de revitaliser l'ancien tissu dégradé.

Ces exemples peuvent être différents de notre cas d'étude sur le plan spatial, L'échelle de la ville, mais la réflexion et la conception d'un nouveau mode de vie au niveau du centre stopper le délaissement d'un centre par la population originaire, la récupération d'un tissu ancien et l'intégration d'une partie très sensible à une dynamique globale d'une agglomération sont les objectifs qui nous intéressent à travers des opérations bien réfléchies.

### **1. La zone franche urbaine du centre ancien de la ville de Toulon : le double objectif**

Toulon est une ville dynamique dispose d'une zone franche (1) urbaine unique sur le territoire français, puisque elle est totalement bâtie sur l'ancien centre ancien de la ville répartie sur une surface de 52 hectares, cette ville est la neuvième agglomération française sur le plan démographique : 168 200 habitants et la quinzième ville intra-muros, elle est située sur le littoral méditerranéen . On la considère parfois comme la première ville à l'ouest de la Côte d'Azur, elle s'étend sur 4 284 hectares.



**Figure n° 10:** situation de la Ville de Toulon

*Source :* <http://www.plan-de-ville.com>

Le périmètre de l'étude s'inscrit dans le cadre des dispositifs de la politique de la ville historique est limité au Nord : par le **bd (bande dessinée) de Strasbourg** et au Sud par la **darse vieille de Henri IV** et à l'est par la Zac mayol et à l'ouest par : la place d'armes.

(1) *Zone franche urbaine: Les zones franches urbaines (ZFU) sont des quartiers de plus de 10 000 habitants, situés dans des zones dites sensibles ou défavorisées.*



**Figure n° 11:** Délimitation de l'ancien centre de la Ville de Toulon

*Source* : <http://www.plan-de-ville.com>

Rappelons que malgré le développement de sa zone urbaine, Toulon a su préserver son littoral en vue de lui injecter un peu plus de convivialité et, des grands travaux d'aménagement ont d'ailleurs été réalisés sur le sentier du Littoral, désormais praticable des plages du Morillon à l'anse Méjean.



**Figure n°12 :** l'ancien centre de la Ville de Toulon

*Source* : <http://www.plan-de-ville.com>

### **1.1 Les caractéristiques du centre ancien de la ville de Toulon :**

Comme tous les centres anciens, le centre de Toulon est caractérisé par un type d'habitat privé et très ancien ainsi qu'un urbanisme hérité depuis l'époque médiévale, il est donc une zone qui mérite d'être rénovée, cette stratégie de *rénovation* a pour objectif de **donner au développement social urbain** les moyens cohérents avec l'ambition du projet du renouvellement urbain. Les autorités locales ont concentrés leurs efforts essentiellement sur trois secteurs : le secteur du port puis les secteurs des équipements universitaires et enfin le secteur du pôle de développement culturel, les opérations menées sur ces secteurs.



**Figure n°13 :** L'état vétuste de l'ancien centre-ville du Toulon

*La plupart des centres hérités sont les restes des villes de moyens âges avec des problèmes de congestion Cette figure montre le degré de dégradation de centre ville de Toulon à travers ces toitures*

*Source :* <http://www.plan-de-ville.com>

**1.2. Les enjeux et Les objectifs de l'aménagement :** parmi les objectifs de cette opération l'amélioration des conditions de vie des habitants d'une zone urbaine sensible, d'ailleurs c'est parmi les plus préoccupantes en France et l'amélioration de leur insertion sociale et professionnelle mais d'autres objectifs sont tracés comme : **le renouvellement et la revitalisation, la restauration de la diversité sociale, la restauration de l'attractivité, la requalification urbaine et mise en valeur du patrimoine**

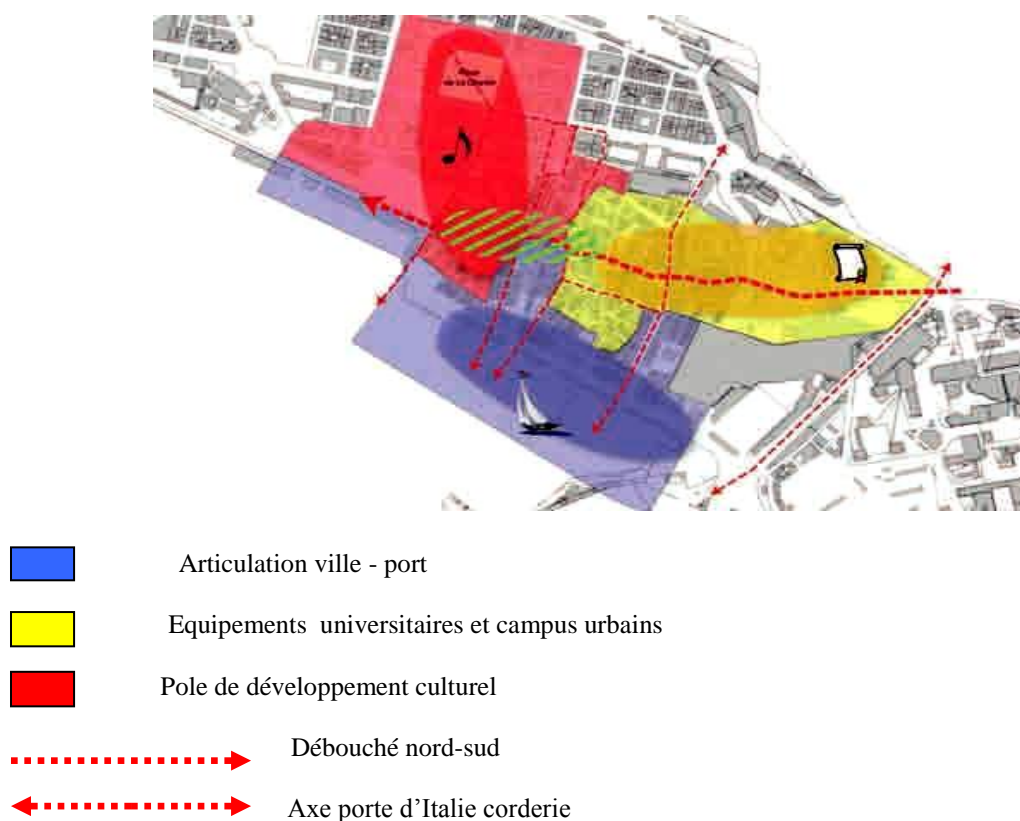


Figure n°14 : Les trois secteurs retenus

Source : <http://www.plan-de-ville.com/zoom-Toulon.htm>

### 1.3. La stratégie urbaine de rénovation :

Ce projet est conçu pour agir sur trois domaines : l'habitat, les équipements, les aménagements urbains :

#### 1.3.1. L'habitat :

une opération de réhabilitation de 1086 logements de plusieurs types : sociaux, étudiants,

#### 1.3.2. Les équipements structurants :

**La réalisation du pôle universitaire :** l'objectif de cet aménagement est de présenter l'ancien centre ville aux étudiants et faciliter l'accueil des étudiants et des partenaires internationaux et créer une harmonie entre la vie estudiantine et l'ancienneté du centre. D'autres équipements ont vu la lumière comme le complexe climato graphique de la place de la liberté, le théâtre municipal, place de la liberté Cité judiciaire a l'extrémité ouest du centre ancien, sans oublier la réhabilitation l'opéra.

La construction des équipements de petite enfance, équipements jeunesse, et pôles de santé

#### 1.3.3. Les aménagements urbains :

\* **Les aménagements majeurs :** l'avenir de la république, Les quais de ports, La place lois blanc, La place monsengue, la place de l'université, La place Armand vallée La cour la

Fayette. Ainsi **Les aménagements de proximité** : pratiquement toutes les rues et les ruelles sont rénovées, les abords des équipements et logements universitaires

#### **1.3.4. Le développement économique et social :**

**\*Les services et le développement social urbain** :il s'agit du renforcement de l'armature commerciale du centre urbain en donnant un nouveau souffle au marché par la Restructuration des cellules commerciales existantes et la Redynamisation des axes du marché.

équipements de proximité : associatifs, équipements de santé, de vie étudiant

**\*Gestion de proximité** : amélioration de la sécurité, l'éclairage public, la propreté (le mobilier urbain, la gestion des copropriétés

#### **\* Le développement social urbain**

Intégrer les associations du quartier dans la coordinations des opérations d'aides des habitants pou avoir l'accès au soin , a l'emploi ,au logements .....etc, aider les gents âgées c'est une démarche participative des habitants



**Figure n°15 : Habitat rénovés au centre de Toulon**

*Source* : <http://www.plan-de-ville.com>



Figure n°16 : chemins piétons traités



Figure n°17 : Espaces publics revalorisés

*Source* : <http://www.plan-de-ville.com>

## **2. Belsunce un enjeu pour le centre ville de Marseille :**

La question du centre –ville a Marseille n'est pas nouvelle, a partir du 19<sup>ème</sup> siècle, la plupart des quartiers centraux ont commençait à être délaissés par la population originaire.

Avec l'extension de la ville vers le nord et le sud, mais c'est surtout dans les années 50 que cette crise s'est accentuée quand le cadre physique du centre ne répondait pas aux exigences de la vie moderne : confort, hygiène, une bonne circulation ...etc.

Plusieurs tentatives de réintégration de ses populations à travers des opérations ambitieuses qui ont été mis en place dans les années 60,70 et 80 dont l'axe tracé était de démolir l'habitat ancien et la reconstruction de nouvel cadre mais sans grand succès.

A partir des années 80 de nouvelles opérations comme « le projet centre ville » vise la revalorisation du patrimoine existant, après le renforcement de ses opération, Belsunce est devenu un vrai enjeu pour le centre-ville de Marseille, plusieurs potentialités place ce quartier dans cette situation.

### **2.1. Historique du quartier :**

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle plusieurs nouvelles familles ont débarqué a Marseille, la plupart d'entre elles ne parlent pas le français, ses familles se sont installé à Belsunce, plus tard après la 02<sup>ème</sup> guerre mondiale, le quartier accueillera des juifs, des noirs, des arabes du nord africains, employés dans les navires. Mais le plus grands nombres des émigrés sont des algériens.



**Figure n°18 :** Gravure du cours Belsunce au moment de l'épisode de la peste  
*Gravure d'un contemporain de la Peste de Marseille en 1720. Cette vue correspond à l'actuel Quartier Belsunce (vu l'ancienneté de la gravure, elle doit faire partie du domaine public donc GFDL par essence)*

*Source :* [fr.wikipedia.org/wiki/Cours\\_Belsunce](http://fr.wikipedia.org/wiki/Cours_Belsunce) - 23k

demandés pour le besoin de la reconstruction entre les deux guerres et après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale suivi par des vagues de réfugiés tunisiens, égyptiens, marocains, etc.

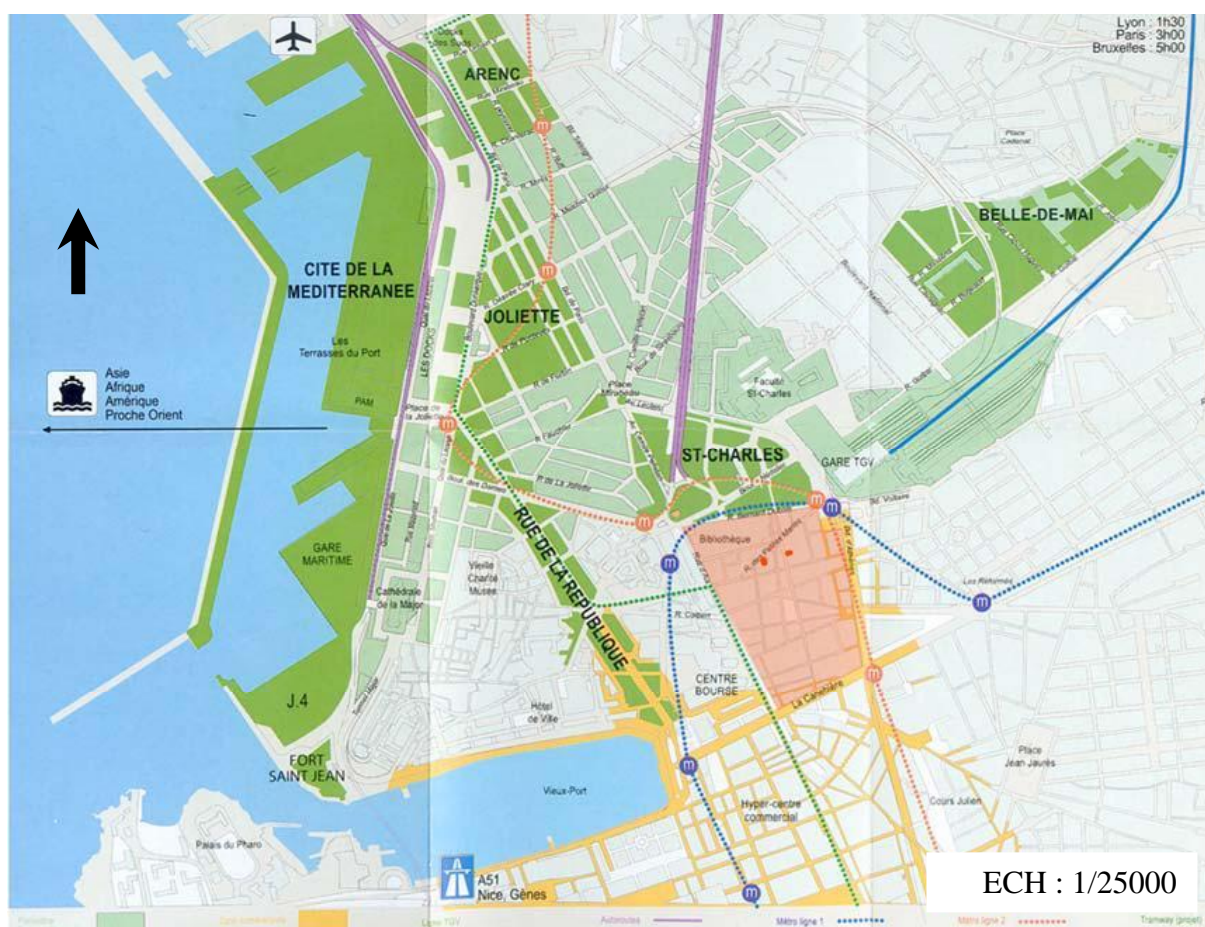
Alors le quartier développe une série de services bien adaptés aux besoins de cette tranche de populations : hôtels à bas prix, garnis, cantines, foyers, magasins, il devient un passage pour cette nouvelle catégorie. Progressivement plusieurs maladies infectent ce quartier : prostitution trafic de (drogue , cigarettes), il développe une mauvaise réputation et plusieurs journaux condamnent ce quartier pauvre de dangereux, et on ajoute que la division entre les « Marseillais » et la communauté algérienne s'accroît dans la période de la guerre de libération puisque ce quartier sert de base d'organisation au mouvement nationaliste pro indépendantiste, la main d'œuvre algérienne installées dans ce quartier pendant la période de la reconstruction ; a encouragé le lieu de devenir un transit de la population nouvellement arrivées. Il devient l'endroit préféré des isolés (les gens sans familles) formés en gros par les travailleurs algériens qui viennent en France, ces derniers ne peuvent pas prétendre au logements sociaux situés généralement dans la périphérie et attribué en priorité aux familles cette situation qui ne devrait être que provisoire demeure encore plus long -temps et devienne par la suite une situation durable.

## **2.2. Caractéristiques et avantages de la centralité du quartier :**

### **2.2.1. Un quartier central sur le plan géographique**

Le quartier est caractérisé par une centralité importante sur le plan géographique, il est situé dans l'hyper centre de Marseille entre la Gare Saint Charles **et la Canebière**, il est également facilement accessible puisque il est bien desservi par cette gare et l'Autoroute Nord, sa surface est de : 38.30 hectares avec une population totale de : 8622 soit environ un centième de la population de la ville en 1999.

Mais malgré cette centralité géographique, l'espace de ce quartier est perçu comme enclavé puisque il est délimité par quatre grandes avenues : canebière au sud, le cours Belsunce à l'Ouest, le boulevard d'Athènes et le boulevard Dugommier à l'est, le boulevard Charles Nedec au Nord) ont formé un quadrilatère homogène facilement repérable sur une carte et relativement « sensible » pour le piéton .mais l'enclavement est le résultat de sa grande surface occupée par une population nord africaine différente de celle qui existe au reste de la ville, cette tranche de population est le résultat d'un délaissement qui a commencé à partir Du 20<sup>ème</sup> siècle, son peuplement se précarise progressivement et devient communautaire, après la guerre il devient communément appelé « quartier arabe » et il est longtemps considéré non fréquentable. *Anne Laurence, 2003*



**Carte n°03:** Plan de situation du quartier de Belsunce

*Source :* [fr.wikipedia.org/wiki/Cours\\_Belsunce](http://fr.wikipedia.org/wiki/Cours_Belsunce) - 23k

### **2.2.2. Patrimoine : héritage d'un style baroque mais délaissé :**

Belsunce est un quartier d'origine baroque, avec son cours, ils sont construits à partir de 1670, dans le cadre de l'agrandissement de la ville vers le nord et le sud, le cours est construit avant la Canebière ; il est construit sur un modèle baroque occupé par une bourgeoisie qui habite des petits immeubles donnant sur le jardin de cœurs, le quartier comporte aussi plusieurs bâtiments d'intérêt tant par leur qualité ou leur particularité architecturale, que pour leur valeur historique .



**Figure n°19:** une des rues de Belsunce

*Source* : [http://www.rehabimed.net/fichas\\_exp/Francia](http://www.rehabimed.net/fichas_exp/Francia)

Auteur : Candice Assouad

### **2.2.3. Les commerces : un quartier déconnecté de la dynamique globale de la ville :**

Le commerce à Belsunce est caractérisé par une grande diversité et spécificité, et on distingue trois catégories de commerces :

**Le commerce de proximité** : bazars, épicerie, habillement, textile, café restaurants et des services comme les hammams écrivains publics, hôtels meublés etc

**Le commerce de « réseau »** s'adressant aux « touristes » maghrébins : équipements de maison, électroménager, habillement.

**Les grossistes** : font partie de la communauté juive spécialisée notamment dans l'habillement. Et d'une manière générale ce type de commerce lié à une vie de précarité et de passage hôtels, restaurant, services, des commerces pour une population sans revenus fixes, ou de passage et/ou dans une situation illégale. Mais ce commerce diversifié apparaît Belsunce comme «déconnecté» de la ville et de ce fait cette frange sociale demeura pauvre malgré l'existence des commerces fleurissants ce qui apparaît un paradoxe : *« On est bien obligés de reconnaître l'étonnante contradiction entre la pauvreté du site, l'étroitesse des locaux, l'impécuniosité et l'importance des bénéfices réalisés et des plus-values enregistrés. Il faut donc – et c'est bien de la que par la légende du triangle d'or et des fabuleux profits du commerce maghrébin de Belsunce - que la clientèle vienne d'ailleurs que ce monde fermé trouve en définitive au centre d'un réseau commercial et prospère »* (TEMMIE Email., 1997, p.99)

Il y a une forte différenciation entre le commerce de Belsunce et le reste du Marseille par la nature des marchandises, la qualité des vitrines, mais l'élément important c'est que Belsunce n'est pas intégré dans le projet de la chambre du commerce ou de la fédération des commerçants du centre ville, cette question est importante car elle renvoie à l'isolement du quartier dans la vie de la cité.

### **2.3. A la recherche d'un nouveau centre-ville pour Marseille :**

Le quartier Belsunce est l'un des plus anciens quartiers et mis à par les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), le quartier n'a jamais bénéficié d'initiatives publiques seulement quelques mutations effectuées par le privé ,et qui ne peuvent dans tous les cas rattraper les nouveaux changements de la ville après la construction des grandes avenues au Sud et au Nord, ces espaces sont totalement séparés de l'ancien centre ville et il semblerait que ce dernier ait été égaré en chemin et profit d'une volonté d'indépendance, Ce qui a conduit à des territoires distinct et différenciés. Le centre-ville constitue un enjeu politique important à partir des années 60, c'est à partir de cette date que les tentatives de valorisation se sont succédées, ces effort caractérisé par une forte volonté de changement

Et attirer la population la plus riche. (*Marché capucin. 1994, p.38*)

#### **2.3.1. L'essai de l'éradication :**

Les nouveaux tracés de la ville et la reconquête de l'espace qui ont suivi les nouvelles exigences de la ville contemporaine ont rendu notre quartier ancien caractérisé par le style Baroque dans un état caduc, les premières interventions du 19<sup>ème</sup> siècle comme le percement des voies haussmanniennes sur la ville existante ont des objectifs d'assainir la ville en installant de nouvelles habitations spacieuses et reliées à un système confortable d'égouts, gaz, eaux pluviales, cette opération a consommé des réserves foncières importantes, la destruction de 935 maisons et l'expropriation de 16000 personnes mais cette avenue ne sera pas investi par la Bourgeoisie qui préféra rester au sud car elle est entourée de deux quartiers populaires (Belsunce et napolitain), ces travaux ont été terminés avec un échec de création d'un nouveau quartier Bourjois (*PERALDI Michel.1998, p.6*)

C'est à partir du 20<sup>ème</sup> siècle que la municipalité s'attachera à lutter contre la popularité et le vétuste au centre-ville, le quartier de la bourse (une prolongation de Belsunce) et le quartier Napolitain (occupé par une majorité italienne) ont été l'objet d'une expropriation et destruction totale et rapide mais l'urbanisation de ces réserves foncières a été très lente, le terrain reste libre plusieurs années ce qui a provoquera des attributions successives : foires, cirques , administrations...etc.

Après la deuxième guerre mondiale 39-45, une production de logements important commence à apparaître, cette production annuelle passe de : 2500 logements entre 1946 et 1954 à 5000 logements entre 1954-1960 et 100000 logements entre 1960-1962 avec une concentration de ses maisons dans la partie nord de la ville .Marseille se rase de son projet , c'est dans le souci d'héberger les gens, les arrivées des français après la guerre de l'Algérie et les travailleurs de la reconstruction après la deuxième guerre mondiale (*ASCARIDES Gille, CONDRO Salvatore.2001*)

Entre les années 50 et 70, alors que la périphérie se développe le centre continue de se paupériser, il se vide de ses activités les plus récentes économiques, politiques du fait de leur déplacement vers la périphérie industrie et port au Nord, tertiaires au Sud.

A la fin des années 60 le quartier de la bourse sera reconstruit avec un nombre important de logements et un centre commercial et d'affaires mais la construction de ce dernier ne suffira pas à enrayer le déclin du centre, il demeura un centre animé le jour et déserté le soir.

### **2.3.2. Les années 80 la préservation, la réhabilitation :**

A partir des années 80 une nouvelle volonté de réhabilitation s'installe et commencera par la première intervention au sein de Belsunce qui aura lieu par le réaménagement de la partie Nord et Ouest du quartier, l'ancien quartier diminue grâce à des opérations mesurées et programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui rentre dans le cadre de la politique urbaine nationale de revalorisation, c'est un outil de réhabilitation du bâti s'appuyant sur des incitations financières vers les propriétaires privés et marque ainsi la fin des interventions publiques dans la rénovation des quartiers anciens, ses Objectifs étaient :

**\*Attirer une population plus solvable dans ce quartier précaire et communautaire**

**\*Recherche de la mixité sociale en utilisant les techniques suivantes :**

- La réhabilitation de l'habitat et la création d'équipements structurants, un effort sur les espaces publics.
- La dynamisation commerciale.
- La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architectural.

L'agence nationale d'amélioration de l'habitat (l'ANAH) est un organisme d'Etat chargé de la distribution des aides de l'état pour la réhabilitation des logements, Belsunce sera concerné par cette opération entre 1983-1985 par (OPAH Préssensé) et 1987-1989 par (OPAH Belsunce Nationale) et 1992-1994 par (OPAH Canebière).

mais les résultats de ses opérations ne seront pas à la hauteur des objectifs fixés, seulement 430 logements privés seront réhabilités soit 07% du parc total du quartier à la faible valeur

locative de ses logements à cause de la faible attractivité du quartier a cause de la faible valeur locative de ses logements l'insuffisance d'information.



**Figure n°20** : Façade d'une habitation réhabilitée

*Source* : A.DÉBOULET et V.FOUCHER-J-F-TRIBILLON enquête sur la réhabilitation  
École d'architecture la villette 2005

La situation de précarité et de pauvreté des propriétaires, dans cette situation, Marseille est loi de concrétiser son objectif de voir Belsunce investi par une population plus solvable, moins stigmatisée.

La réhabilitation dans les années 80 a eu comme objectifs la restauration de Belsunce sans le détruire mais le semi échec de cette opération a conduit à une initiative privée comme le traitement d'un bâti insalubre et dangereux, mais à partir des années 90 le renforcement de l'action publique a été apparent par l'apparition de l'atelier du patrimoine de la ville

Pour une acquisition, réhabilitation de logements dont les outils utilisés sont :

**La Restauration immobilière (PRI)** : c'est un outil rendant la réhabilitation de certains immeubles obligatoire, cette obligation est rendue possible grâce à l'expropriation si le propriétaire n'effectue pas les travaux de réhabilitation dans un délai de deux ans, il autorise

également la vente du patrimoine au investisseurs chargés de sa remise en état, de la réintégration du circuit commercial traditionnel. et pour ce qui évolution de cet outil.

1993 : premier PRI est mis en place dans le quartier du Panier.

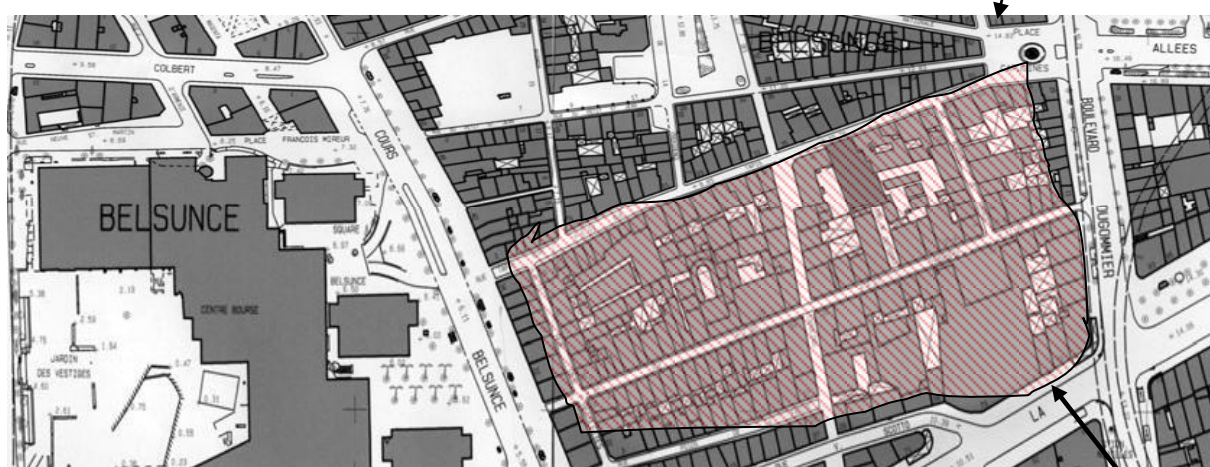
1994 : premier PRI est mis en place dans le quartier de Belsunce avec un petit périmètre englobant des immeubles situés à la rue thubaneau et rue des récollettes

1996 : élargissement du PRI jusqu'à la rue Vincent Scotto.

1997 : PRI centre ville

1999 : PRI centre ville étendu sur tous le reste.

2001 : nouveau PRI instauré dans les quartiers du Chapitre et du Noailles.



**La zone concernée  
Par l'opération PRI**

**Figure n°21 : La zone concernée par l'opération PRI**

*Source* : Ecole d'Architecture Paris La Villette

Ces opérations sont les étapes de l'évolution du périmètre d'intervention Belsunce dans le cadre de PRI puis c'est L'opération (ZPPAUP) qui est un outil initial et la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager c'est un outil de protection du patrimoine à caractère d'utilité publique qui concerne des espaces bâtis remarquables en relation avec Le patrimoine

La ZPPAUP confirme des recommandations pour une meilleure conformité à des normes architecturales strictes.

Ce projet concerne l'habitat, les espaces publics, création d'équipements structurants

Ses différentes opérations s'intègre à partir de 1995 dans un projet plus global projet centre-ville, **(Future bibliothèque municipale, la bibliothèque d'Alcazar) et la dynamisation commerciale**

Il propose des interventions rapides et efficaces sur ce centre victime d'un fort exode de sa population et la dégradation de son cadre bâti. Ce projet prévoit pour obtenir la revitalisation du centre-ville, lutter contre les poches de pauvreté, les objectifs tracés dans le cadre de ce projet sont :

Renforcer l'attractivité du centre ville par la création d'équipements structurant et Mettre en valeur le patrimoine historique. Créer des nouvelles conditions pour les populations par la mobilisation des logements vacants

Et a travers ses objectifs Belsunce a quitté son enclavement pour intégrer dans la dynamique globale de la ville.

#### **2.4. Résumé de l'expérience de Réhabilitation du Belsunce :**

Le choix de la réhabilitation, et la prise en compte d'un patrimoine, marque une réelle progression des méthodes de traitement de l'urbain à Marseille. Cependant, il est dommage, au sein d'un projet de ville si ambitieux, de faire l'impasse sur ce que la réhabilitation pourrait apporter de réflexion sur des sujets non encore réglés à Marseille : le traitement de la précarité et la considération d'une population immigrée en centre-ville notamment. Il est nécessaire d'intégrer à la réhabilitation en cours les dimensions sociologiques, sociales, économiques, culturelles; de compléter l'effet « moteur » de l'investissement par une réelle considération de ce que Belsunce met à jour. Il serait temps de traiter la précarité en trouvant des solutions adaptées aux différentes populations qui y cohabitent et y trouvent un refuge. Pour la réussite de l'opération menée actuellement, il est également nécessaire, si l'on veut que le quartier soit de nouveau investi par une population nouvelle qui s'y installerait, de développer un « mieux vivre » dans ce quartier, qui s'incarne entre autre par une plus grande attention aux espaces publics. Pour tout cela, une action en cohérence est nécessaire entre les services de la Ville, ainsi qu'entre l'opérateur et différents professionnels chargés plus particulièrement du suivi et de l'information des locataires concernés par la réhabilitation, de la concertation en vue de création d'espaces publics. Il s'agit de faire le pari que ramener de la richesse à Belsunce est aussi compatible avec la conservation et la valorisation de ce qui fait sa spécificité culturelle et les traces de son histoire ; pour que la réhabilitation de Belsunce profite aussi à Belsunce.

*(7) ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager*

### **3. Réhabilitation du centre ville de Dijon :**

**3.1. Présentation de la ville de Dijon :** situé a proximité de l'axe Rhine-Rhône, Dijon est une agglomération ou le trafic dispose d'un potentiel de diffusion important. Par les quatre entrées et les quatre sortie d'autoroutes, Dijon est relié à l'Allemagne, la Suisse, les Pays-Bas, le Nord et le Sud de la France, elle occupe une place importante dans le réseau de circulation des biens et des personnes, héritière d'un riche patrimoine historique et architectural, Dijon est également touristique, gastronomique et commerçante, ville verte, avec une tradition de vie culturelle intense C'est aussi une ville universitaire, d'affaires et de congrès et un centre économique au tissu diversifié, notamment dans le secteur des services. Dijon comte 153 800 habitants en 2005



**Figure n°22 :** Dijon vu du satellite

*Source :* <http://fr.wikipedia.org/wiki/Dijon>

### 3.2. Les grésille de Dijon : une réhabilitation exemplaire :

*Entre la création de nouveaux logements et l'implantation d'équipements publics, l'objectif du renouvellement urbain du quartier des Grésilles est surtout de favoriser la mixité sociale.*

*D'après Jean-François Macaigne : chef de projet renouvellement urbain de la ville de Dijon  
L'objectif, c'est que le quartier des Grésilles soit demain un quartier identique à ceux dont on ne parle jamais, souhaite en effet modifier l'image d'un quartier parfois mal perçu par le reste de la population dijonnaise. C'est toute l'ambition du plan de renouvellement urbain des Grésilles, conduit par le maire de Dijon et président du Grand Dijon.*

Le développement du projet tourne autour de trois grands axes :

**\* restructurer l'avenue Champollion,**

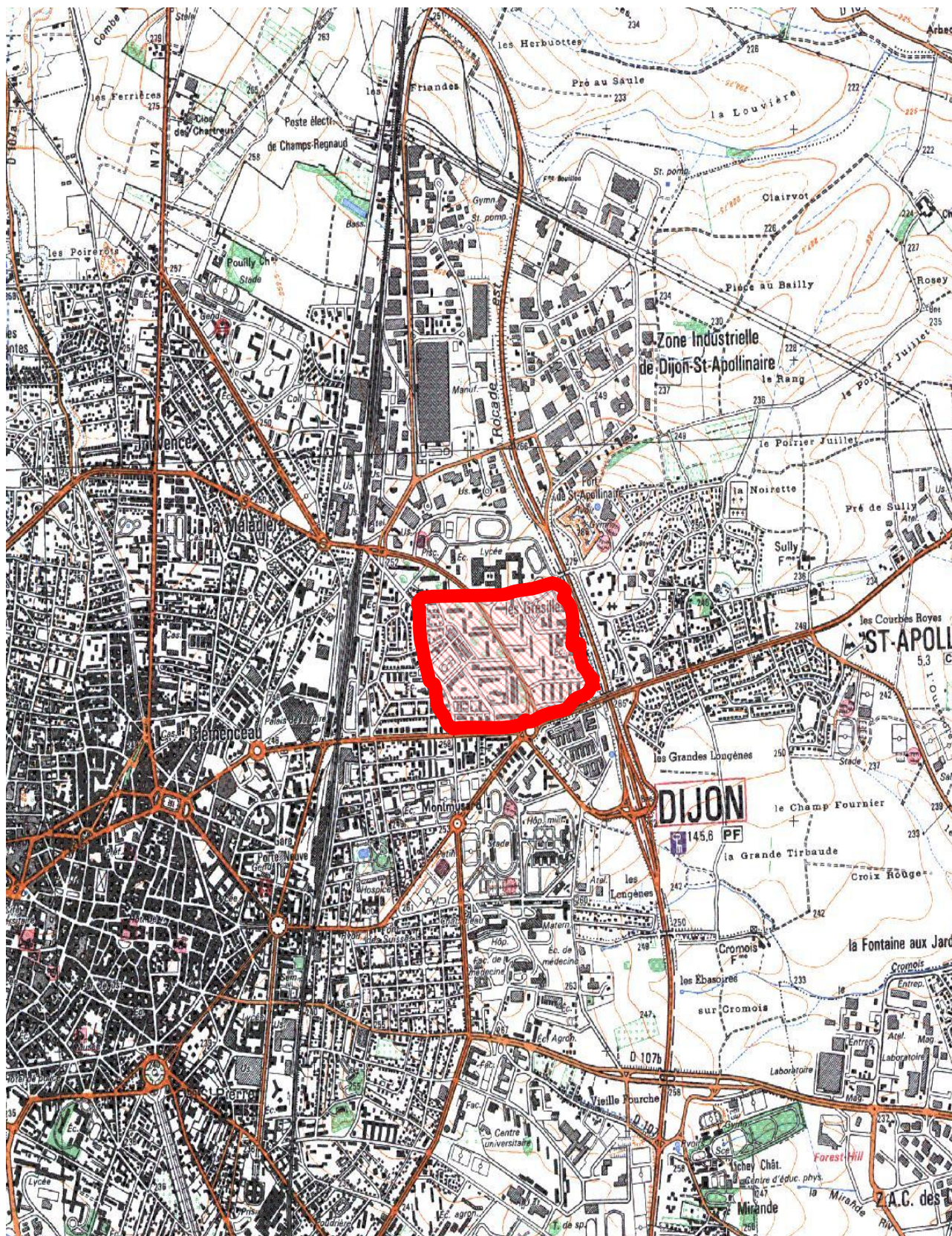
**\*créer une voie en prolongement de l'avenue des Grésilles pour relier le secteur pavillonnaire,**

**\*aménager un nouveau cœur de quartier dynamique, visible et accessible depuis l'avenue Champollion**

Les Grésilles est un simple quartier, représente une part de l'histoire de ville, c'est surtout la période des années des trente durant lesquelles les Grésilles ont vu le jour comme une ode à la modernité triomphante

Et malgré qu'on, on est loin du Dijon traditionnel, celui des ducs et des parlementaires, de la pierre de taille et des toits vernissés. C'est une autre histoire que raconte aujourd'hui ce quartier en pleine réhabilitation, celle du Dijon des années de crise, des tensions sociales et de la violence urbaine. Enfin celle, du Dijon à venir, de la réhabilitation urbaine et de la mixité sociale.

Alors une opération ambitieuse a été lancée en 2001 en vue de réhabilite les Grésilles, elle concerne un grand ensemble composé de 3500 logements dont 2200 HLM, le quartier situé à 800 m du centre ville et suite à sa bonne insertion et sa bonne desserte, ce quartier reçoit un nombre important d'équipements et pour un nombre d'espaces publics, cependant les Grésilles ont vu leur grands ensembles se transformer en ghettos caractérisés par l'insalubrité avancée où se manifestent des problèmes socio-urbains touchant La population, ainsi ce projet ambitieux se résume en cinq objectifs principaux sont :



Carte n°04 : Situation du quartier des grésilles

Source : <http://sig.ville.gouv.fr>

### **3.3. La diversification des fonctions urbaines :**

L'implantation et le développement des activités tertiaires beaucoup plus sur les terrains disponibles et les emprises libérés par les démolitions. Parmi les exemples on cite la construction des immeubles neufs avec des bureaux pour objectif est l'installation de certains organismes institutionnels dans ce nouveau quartier, conçu comme un projet de développement social et urbain. L'Etat a décidé d'implanter les services déconcentrés des administrations de la santé (D.R.A.S.S. - D.D.A.S.S.) ainsi que l'Agence Régionale d'Hospitalisation, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, l'Union Régionale des Caisses d'Assurance Maladie et la Délégation Régionale du Centre National de la Fonction Publique Territoriale. Le Projet est sous forme d'immeubles des grands standings construits par la **SEMAAD** (8) pour ces organismes regroupant bureaux, espaces d'accueil du public et divers locaux de travail. Ils s'intègrent sur trois parcelles d'environ 14 ha au total.



**Figure n°23 : Le futur complexe de la DRASS**

*Source* : projets urbains Dijon construit la ville De demain

La **SEMAAD** a utilisé trois types différents de montages immobiliers, au mieux des intérêts de chaque organisme: acquisition du terrain auprès de l'Etat, mise à disposition de la **SEMAAD** par bail emphytéotique de 20 ans, et convention de location de l'immeuble de 18 ans en sens inverse,

- Acquisition foncière par la **SEMAAD** et bail commercial classique,
- Construction en mandat par la **SEMAAD**, pour le compte du propriétaire-utilisateur

(8) *Semaad : Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise*



**Figure n°24 : médiathèque du quartier des grésilles**

Source : <http://sig.ville.gouv.fr>

À partir de critères de valeurs d'usage et d'image architecturale, programme reconstruction d'un habitat diversifié avec la création d'une grille d'équipements publics,



**Figure n°25 : La Caravelle : Un projet moderne pour les Grésilles**

Source : <http://sig.ville.gouv.fr>

### **3. 4. Densification du logement :**

Par la démolition de quelques immeubles (550 logements)

Un projet d'habitat collectif important à implanter dans le quartier des Grésilles en renouvellement, La Caravelle sera livrée courant 2009 entre l'avenue Raymond-Poincaré et la

rue Camille-Claudel, à Dijon. L'immeuble comprend trois bâtiments de 4 à 9 étages qui accueilleront un total de 96 logements .

Avec sa structure architecturale originale et très contemporaine, ses grandes verrières et ses matériaux nouveaux, La Caravelle, projet immobilier porté par la société dijonnaise BVM, ne passera pas inaperçu dans le quartier des Grésilles. Dès septembre 2007, l'immeuble entrera dans sa phase de réalisation sur un terrain situé entre la médiathèque et la nouvelle salle des fêtes du quartier, le long de l'allée piétonne reliant l'avenue Raymond-Poincaré et la rue Camille-Claudel. Plus de 90 logements Trois bâtiments, dont deux de quatre étages et l'autre de 9 étages, s'élèveront sur un espace de 3 000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la promenade des Lochères. Ce sont 96 nouveaux logements haut de gamme qui verront le jour à quelques minutes du centre-ville dijonnais. Il s'agira alors du premier immeuble d'habitation en acquisition à s'implanter dans le quartier des Grésilles en renouvellement urbain. Du studio T1 au T5, tous les appartements seront dotés d'un grand balcon ou d'une terrasse. Les futurs habitants du rez-de-chaussée disposeront de jardins privatifs entourés d'un espace vert dans lequel les arbres existants seront conservés. Des aménagements extérieurs qui, selon Michel Renault, directeur de BVM Immobilier, « marqueront l'entrée de Dijon depuis Saint-Apollinaire et la route de Gray ». Bureaux au rez-de-chaussée Dans le plus grand des trois immeubles, ce ne sont pas des habitations mais des bureaux qui prendront place au rez-de-chaussée. « Les étages supérieurs offriront aux habitants une vue panoramique sur le nouveau quartier des Grésilles et sur l'espace verdoyant du rond-point du 8 mai 1945 », souligne Michel Renault. Conformément à la réglementation en vigueur, des murets et grillages seront installés côté avenue Poincaré. Le stationnement se fera en sous-sol, où 100 places de parking seront disposées sur deux niveaux. « Autour du projet, la SEMAAD a également prévu des places de parking, sans compter celles déjà existantes dans l'avenue Poincaré », L'achèvement des deux premiers bâtiments est prévu pour début 2009 tandis que le plus haut des trois immeubles sera habitable à partir du second trimestre de la même année. La commercialisation a déjà débuté au siège de la société BVM Immobilier, rue des Godrans à Dijon. Nicolas MANZANO Premier projet d'habitat collectif en acquisition à s'implanter dans le quartier des Grésilles en renouvellement, La Caravelle sera livrée courant 2009 entre l'avenue Raymond-Poincaré et la rue Camille-Claudel, à Dijon. L'immeuble comprend trois bâtiments de 4 à 9 étages qui accueilleront un total de 96 logements.

### 3.5. Le renforcement et l'adaptation de l'armature commerciale :

Plusieurs milliers de m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, l'ouverture de nouveaux magasins d'alimentation, de nouveaux commerces et services

### 3.6. Valorisation des espaces publics :

recomposition de l'espace public, tous les secteurs seront à l'avenue des grésilles et du centre du quartier entièrement repensé.

## 4. Centre ancien de la ville de Damas (Syrie) :

Sous l'effet de la mondialisation la Syrie a été appelée à remodeler son paysage politique et économique des années 90, Les urbanistes ont essayé d'élaborer un (SD) schéma directeur qui répond aux besoins nouveaux de la mondialisation, Ce plan a pris en considération dans la partie centrale de la ville comme un élément fort (ancien centre ville de damas) et dont il souffre d'un certains nombre de problèmes tels que la circulation, l'hygiène, et l'insuffisance de services et d'équipements.

### 4.1. Le devenir du centre de Damas :

L'élaboration de nouveau schéma directeur a permis de lancer une dizaine de projets urbains, en particulier dans la zone centrale de la capitale. Un nombre important d'assiettes de terrains ont été mis à la disposition pour répondre aux besoins urgents en matière de services et d'équipements, il s'agit également de résoudre le problème de circulation.

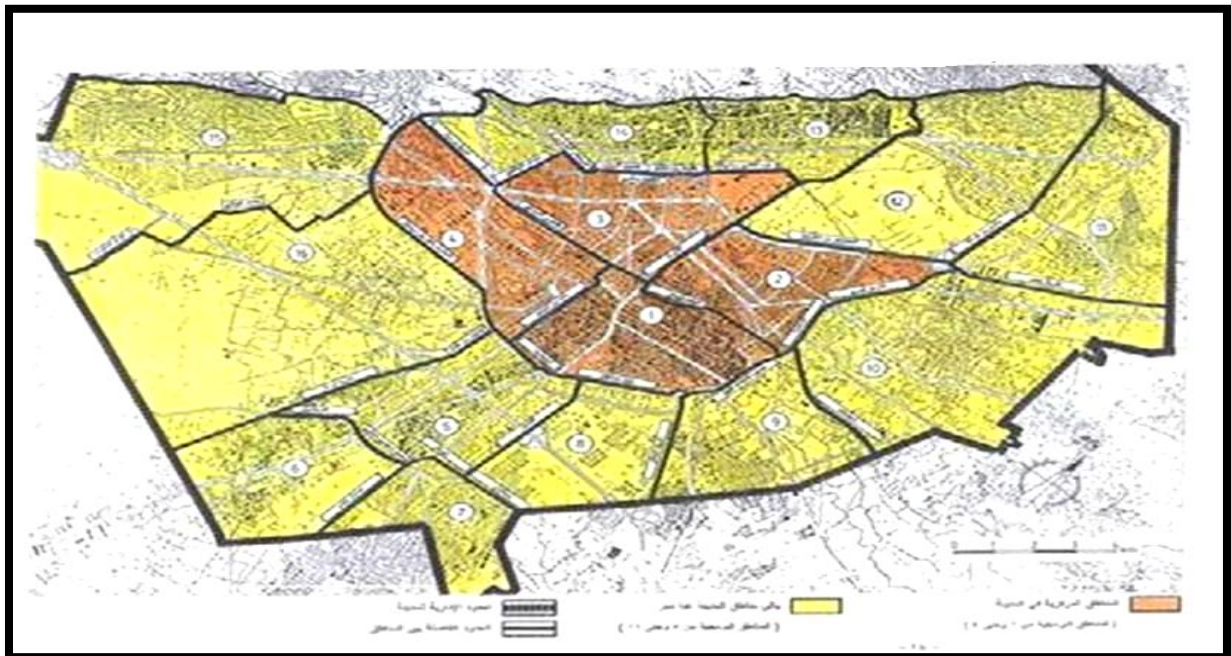


Figure n° 26 : Grand schéma directeur de 1999

Source : villes et territoires de moyen orient N :2, Fabrice Balanche

Selon le Grand Schéma Directeur de 1999, la ville de Damas a été divisée en 17 zones administratives, dont quatre d'entre elles ont été définies comme centrales. Cette division a été basée sur plusieurs critères : et en particulier, **la densité de population, l'accessibilité routière et la forme urbanistique**. La centralité urbaine a été voulue multiforme, elle se manifeste à la fois par des spécialisations plus ou moins marquées dans l'usage de l'espace et des bâtiments, et par l'existence de flux de fréquentation qui contribuent à l'animation générale de la ville. Les flux quotidiens de la périphérie vers le centre, autrement dit vers un espace surpeuplé pose de sérieux problèmes de congestion d'exploitation des réseaux de transports. Selon les études faites par le bureau d'études japonais JAYKA en 1997, Damas compte annuellement 800 millions de passagers et 70% des déplacements se font dans ou vers le centre.

Rappelons que le vieux centre représente un noyau originel qui forme un système urbain homogène, cohérent, et à caractère introverti. Il possède une grande cohérence fonctionnelle grâce à la présence des axes commerciaux, des activités artisanales et ludiques. Les problèmes liés au trafic urbain obligent cependant les urbanistes à repenser son aménagement.

Le secteur qui intéresse la présente étude est celui de l'axe Choukri Al Kouwatli (voir la carte) qui s'étend de l'ouest vers l'est et couvre une surface de 300 hectares. Cet axe se distingue par une trame verte linéaire, un site nivelé et spécialisé dans les activités culturelles et touristiques. La majorité des projets urbains proposés se concentre sur ce site et se présente comme suit (voir la carte) :



**Figure n° 27 : Secteur de l'étude**

*Source :* villes et territoires de moyen orient N : 2 Fabrice Balanche

- L'aménagement urbain et routier de la place des Omeyyades
- La construction d'un hôtel de luxe (« Four seasons »)

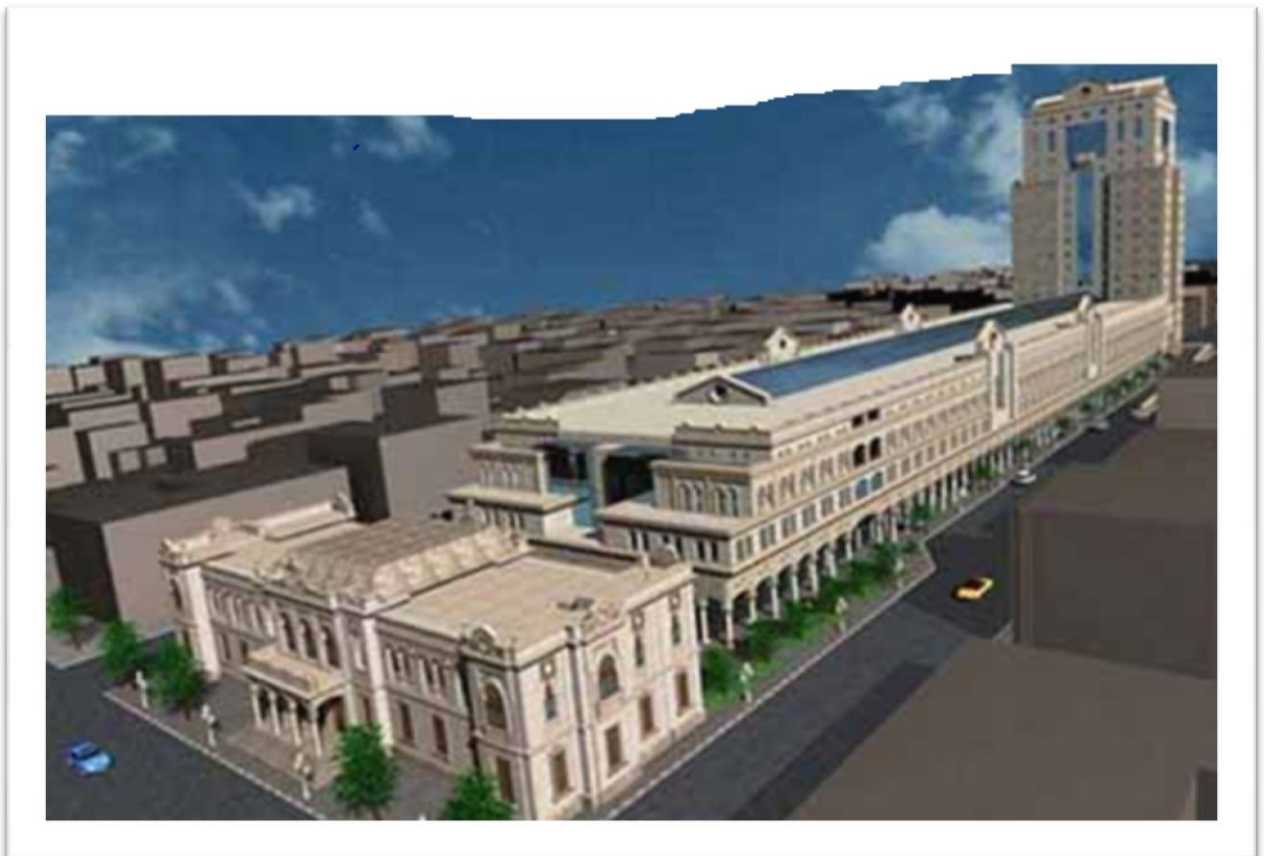
-Le réaménagement de l'ancien site de la foire internationale de Damas et de sa gare routière.

-L'aménagement de la rue Fayssal, certes en dehors de l'axe Choukri Al Kouwatli, mais qui doit former une continuité routière jusqu'à Bab Touma (une des entrées de la vieille ville).

-Le projet de la gare d'El Hijaz.

Ces cinq chantiers ont été lancés, le seul le « Four seasons », a terminé ses travaux et ouvert ses portes en septembre 2005. Les autres projets sont en chantier (la place des Omeyyades), toujours en discussion (la rue Fayssal, la foire internationale de Damas) ou arrêté comme celui de la gare El Hejaz.

### **5 .2.Le projet de la gare El Hejaz**



**Figure n° 28 :** Le projet de la gare El Hejaz

*Source :* villes et territoires de moyen orient N : 2 Fabrice Balanche

Ce projet urbain qui milite pour le développement économique, social et commercial exige une amélioration des moyens de transport ferroviaire. Or ce dernier s'est énormément dégradé

en raison d'une mauvaise maintenance et de l'absence de modernisation du réseau. Le réengagement de l'Etat dans le transport ferroviaire s'accompagne d'une volonté de faire évoluer le tissu urbain qui entoure les gares. En effet, s'est à la sortie de la gare que surgissent les impressions qui révèlent l'identité du lieu

Depuis des décennies, la vieille gare El Hejaz est restée figée. Les trains ne l'atteignent plus depuis la construction d'une nouvelle gare à la périphérie de la ville. Jusqu' aujourd'hui, aucun effort n'a été fourni pour intégrer cet espace dans son environnement urbain. Le projet urbain actuel vise à la réintégrer dans son environnement immédiat et même d'en faire un pôle de centralité doté d'une identité historique affirmée. Les orientations principales du réaménagement du site consistent d'abord à le libérer des locaux et entrepôts abandonnés et de les livrer plus aux piétons. Il est prévu de détourner la circulation routière en empréignant des tunnels afin de faciliter l'accès des piétons.

Le projet doit aussi prendre en considération la gare historique en permettant une bonne distance de visibilité. Rappelons que cette gare a été conçue au début du XXème siècle sous l'empire Ottoman. Elle a pour destination principale la Mecque.

Le site préparé pour le chantier est une assiette rectangulaire de 35 m de large par 250 m de long, soit 8750 m<sup>2</sup> de surface au sol. Cette gare qui va desservir essentiellement trois lignes en sous sol (Alep, Amman et Beyrouth), est conçue sur la base d'une salle pour les voyageurs et services attenants accompagnés d'un parking à quatre étages d'une capacité de 500 places et il est prévu la construction d'un centre commercial de 180 magasins avec des restaurants

Au nord de la gare se situe la gare historique tandis que dans la partie sud, une tour de 18 étages comprenant des bureaux achèvera la conception du projet.

Les détracteurs de ce projet estiment que la création d'une nouvelle gare sur un site congestionné en trafic routier, augmentera considérablement les flux ce qui rendrait encore plus le centre-ville inaccessible. En plus, la mise en service d'un centre commercial et une tour de bureaux encouragera d'avantage l'utilisation des voitures individuelles étant donné que la ville de Damas manque de moyens de transport en commun fiable et de qualité. Il est suggéré de transformer l'ancienne gare en musée de premiers trains utilisés et la création d'un espace public sur le terrain du chantier actuel. Le débat est toujours ouvert sur la faisabilité de ce projet et les travaux furent à peine commencés qu'ils ont été arrêtés pour une durée indéterminée.

Plusieurs autres projets de réaménagement et de rénovation dans des sites appartenant à l'Institution Générale des Chemins de Fer, tels que :

- Une nouvelle gare à Al Kaddam (banlieue sud de Damas) avec un hôtel quatre étoiles, un centre commercial, et des logements pour les ouvriers des chemins de fer.

Une gare de terminus avec un centre commercial à l'aéroport de Damas

Une gare avec un complexe touristique desservant la nouvelle cité des Expositions (entre l'aéroport et le centre ville)

Une gare avec un hôtel, des commerces et des clubs au Midan, le quartier sud de Damas.

L'ensemble de ce programme vise à créer un axe structurant dans l'agglomération de Damas.

Il a pour une ambition de reconquérir le tissu urbain à travers la création d'espaces publics fédérateurs. Enfin, cette politique de grands travaux doit contribuer à résorber le chômage urbain, qu'il s'agisse de celui des diplômés (architecture, génie ...) dans la construction ou les services.

### **5.3. Un besoin de projets urbains complets**

La problématique de la revitalisation du centre ville à Damas, et serait une préoccupation avec l'intégration des projets urbains complets, tels que celui de la gare El Hejaz, s'inscrivent dans un cadre global de planification à l'échelle de l'agglomération dont les priorités sont la diversification économique et la réduction de l'informel, en d'autres termes faire une ville durable. Cependant ses projets de construction et de réaménagement de la capitale, portent à la phase de leurs études toutes les attentions des projets urbains complets, mais ils se réduisent après leurs réalisations en projets proposant uniquement des solutions architecturales, l'origine de la réflexion et la conception de toute action urbaine est l'état, c'est lui le seul décideur, les autres intervenants demeurant des simples privés : maitres d'œuvres pour les études et des entreprises de réalisation engagés dans un partenariat programmé, les types de projets sont définis en fonction du marché et des propositions des investisseurs internationaux. La demande n'émane nullement des acteurs locaux ni de la population qui, du reste, ne sont pas associés à la conception du projet. Cela pose la question de l'adéquation des projets avec les besoins réels de la population damascène et par conséquent du devenir de ces projets.

L'attention des responsables politiques doit être donc constante et s'opérer avec une vision globale et complète qui déterminera les stratégies et les orientations motrices et nécessaires pour un développement durable

La problématique des centres anciens et du renouvellement urbain au cœur des villes ne dépend pas d'une simple intégration de projets urbains ponctuels mais une réflexion globale sur l'ensemble du cadre bâti, en prenant compte toutes les contraintes, physiques sociales Et économiques.

**Conclusion :**

Le tableaux suivant est un résumé des quatre expériences traitées dans ce chapitre, il montre bien que n'importe quelle intervention sur les anciens centres nécessite une réflexion profonde qui prenne en considération l'état du cadre bâti, le problème de la ségrégation sociale ,les problèmes de circulation, d'hygiène, et le manque des services et équipements , tout ca réclame impérativement une stratégie de réhabilitation bien pensée, nous avons constaté que l'exemple de Belsunce est une opération qui a réussi à atteindre ses objectifs Bien que l'exemple de Dijon montre une bonne maitrise de l'intégration des équipements nouveaux et la densification de l'habitat. Les expériences arabes et malgré les efforts fournis restent victime des choix politiques.

**Tableau n° 06 : conclusion de l'analyse des expériences retenues**

	<b>Toulon</b>	<b>Marseille</b>	<b>Dijon</b>	<b>Damas</b>
<b>Critère d'analyse</b>	*Etude des commerces  *Etude de la densité de l'habitat  *Qualifier les espaces publics (rues, places espaces verts .....) placettes	*la réhabilitation de l'habitat  *la création d'équipements structurants  *un effort sur les espaces publics	Développement du niveau d'équipements  Etude de la densité de l'habitat	Développement du niveau d'équipements  Etude de la densité de l'habitat et du peuplement  Qualifier les espaces publics (rues, places...)
<b>Constats</b>	Problème d'insertion sociale et professionnelle	Problème d'insertion sociale  Enclavement du quartier  Délaissement du Quartier par la population originaire	Quartier en crise, des tensions sociales et de la violence urbaine.	Problèmes de circulations, d'hygiènes, et manque des services et équipements

**CHAPITRE III: QUELQUES EXPERIENCES D'ADAPTATION D'ANCIENS CENTRES A DES NOUVELLES CENTRALITES**

<b>Objectifs</b>	Créer, faciliter et maintenir d'entreprise et les commerces par :  le renouvellement et la revitalisation  restauration de la diversité sociale  restauration de l'attractivité  requalification urbaine et mise en valeur du patrimoine	*Attirer une population plus solvable dans ce quartier précaire et communautaire  *Recherche de la mixité sociale  *la dynamisation commerciale  *la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architectural	la réhabilitation urbaine et de la mixité sociale.	répondre aux besoins urgents en services et équipements ou pour résoudre les problèmes liés à la circulation.
<b>Moyens d'identification</b>	*Recensement des commerces vacants  *Cartographie des équipements  *Localisation et qualité de la desserte en transports en commun (stations, arrêts, fréquence,...) à partir des données de la direction du transport  *Analyse de la qualité des espaces publics immeubles commerciaux	Identification des problèmes d'usage et des potentiels à valoriser par relevés de terrain (photographie, schémas...).	Localisation et qualité de la desserte en transports en commun (stations, arrêts, fréquence,...) à partir des données de la direction du transport  Analyse de la qualité des espaces publics	- Analyse de la morphologie urbaine (visite de terrain) pour évaluer le potentiel foncier, le bâti mutable et les possibilités de densification

*Source : Auteur 2007*

**CHAPITRE IV :**  
**MODELES D'ANALYSE**  
**DE TRAITEMENTS DES**  
**DIFFERENTES CENTRALITES**

*« Oum El Bouaghi est une ville qui cherche son  
identité perdue entre le petit village de  
**Canrobert** et la **décision politique** qui veut que  
Cette agglomération reflète le chef lieux d'une wilaya »*

**Introduction :**

Le résultat de l'analyse urbaine des facteurs de déconcentration des villes algériennes a montré que les suburbanisations récentes ne relèvent pas d'une logique de dispersion suivant la déconcentration de la population mais de la présence d'infrastructures et d'équipements nécessaires pour la vie quotidienne des hommes, cela constitue un facteur potentiel à l'émergence de nouvelles centralités et pôles périphériques. Plusieurs travaux ont été consacrés à l'étude et à l'analyse de ce mouvement de constitution de nouvelles formes de centralité périphériques celles ci influencées par l'ampleur de ce mouvement au sein des grandes aires métropolitaines américaines de nouvelles définitions et interprétations des espaces urbains périphériques ont vu le jour .

Cette interprétation de ces dynamiques spatiales nouvelles dans la périphérie est véhiculée par un ensemble de théories notamment celles des « **edge cities** » **Garreau 1991** qui préconise la création de véritable villes nouvelles ayant vocation à répliquer l'ensemble des fonctions économiques exercés traditionnellement par les centres d'affaires.

Dans le cas de l'Algérie, l'émergence de nouveaux pôles urbains suite à une décision administrative, a pour objectif la création d'une ville nouvelle dont la morphologie et la structure urbaine sont totalement différentes du centre originel vétuste et dégradé.

La promotion administrative des petits centres urbains, ou même des villages, cas de la ville d'Oum El Bouaghi 1974 a eu un impact considérable sur les plans : social, économique et culturel, un des aspects des conséquences de cet état de fait est l'étalement urbain vertigineux sur les surfaces , ainsi les gestionnaires de la ville et les planificateurs urbains ont opté pour des solutions qui consistent à intégrer des noyaux originaux dans la planification urbaine ainsi que la réalisation des nouveaux équipements et structures de services dans des zones nouvellement urbanisées pour répondre au besoins en matière d'habitat et équipements sans tenir compte de l'ancien centre et ses composantes .cependant la prise en charge des anciens noyaux se bute sur un certain nombres de problèmes qui ont entravé leur développement.

Cette manière de faire la ville à certes répondre à une certaine demande en matière de logements et équipements, cependant, elle a créé une rupture entre le tissu moderne et la ville ancienne qui n'arrive pas à répondre aux exigences de la vie moderne.

La nouvelle ville éclatée est construite sur la base d'un zoning fonctionnel qui rurbanise le paysages urbain.

A Oum El Bouaghi ; on passe d'un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.74 de l'ancien centre ville à un COS de 0.34 après la promotion de 1974, cet écart montre la volonté de créer de nouveaux espaces dont la densité est différente des anciens noyaux.

Comme déjà mentionné, cette recherche vise deux axes principaux : le premier s'intéresse à la dégradation liée au délaissement du centre ancien chargé d'histoire et du symboles en voie de perte ainsi que ses fonctions ancestrales, de plus l'ancien centre ville d'Oum El Bouaghi est fragile puisque il est très petit, il est pensé comme isolat sur le plan de la ville. Les espaces centraux sont en outre fragilisés par une politique de développement local favorisant l'implantation de l'habitat et les équipements en périphérie et fragilisé par le développement d'un nouveau centre pourvu d'administrations.

La nouvelle organisation spatiale a favorisé le développement des transports urbains, nous pensons que l'intégration de nouveaux équipements, accompagnés d'une amélioration de la qualité du cadre physique est une opération possible.

Une seule entité urbaine peut se transformer en une multitude d'entités, chacune d'elles se caractérise par des fonctions spéciales. On s'intéresse plus particulièrement à ce qui relève de tendances à l'évolution du système urbain dans la ville d'Oum El Bouaghi vers des formes plus polycentriques. et c'est notre deuxième axe de recherche :

**En effet, l'existence d'un centre ancien qui souffre d'une dégradation continue est devenu non seulement un lieu non adapté à la dynamique globale de la ville mais beaucoup plus un obstacle au développement de la ville en général**

**De ce fait, on assiste la montée en puissance d'un certain nombre de centralités secondaires qui sont entrain de structurer l'espace urbain de** la ville d'Oum El Bouaghi peut, cet état de fait peut être interprétée dans ce sens, venir bousculer les mono-centralités qui caractérisent le tissu ancien.

### **1. Systèmes de mobilité et formes de fréquentation**

Ces questionnements sont testés dans deux contextes, très nettement Différenciés par la configuration de leur structure initiale de peuplement. Ce choix comparatif repose notamment sur le souhait d'éclairer les liens qui sous-tendent la relation entre la forme des réseaux urbains locaux d'une part, et la nature, l'intensité des interactions spatiales qui fondent la cohésion de cet espace urbain d'autre part.

On considère en effet que la dimension polycentrique d'un territoire peut être abordée de deux points de vue, certes différents mais indissociables et complémentaires. L'un morphologique, et l'autre relationnel.

**Du point de vue morphologique, un système urbain parfaitement polycentrique suppose un semis urbain « équilibré » où chaque centre a le même poids dans l'ensemble. La deuxième composante du polycentrisme a trait au système d'interactions qui relie ces différents pôles. Alors que dans un système strictement hiérarchisé, toutes les relations tendent à s'organiser**

**de façon ascendante des niveaux inférieurs vers les niveaux supérieurs, dans un système au fonctionnement polycentrique, les interactions définissent des réseaux beaucoup plus complexes et multidirectionnels**

Notre propos consiste justement ici à interroger ces liens entre dimensions morphologiques et relationnelles. Ainsi nous émettons l'hypothèse suivante : **l'intensité et la structuration des mobilités dépendent de la forme du réseau urbain**. On examine donc dans quelle mesure un réseau constitué d'un pôle majeur entouré de pôles secondaires, en termes de mobilités quotidiennes, a un fonctionnement similaire ou différent de celui d'un réseau où les niveaux hiérarchiques des pôles sont peu différenciés. Ces effets d'urbanisation sur la forme et l'intensité des interactions seront pris en compte pour vérifier jusqu'à quel point les mécanismes de polarisation des déplacements changent de nature quand on passe d'un pôle à un autre dans la même ville, depuis longtemps polycentrique, à celui d'une ville marquée par un fort monocentrisme. Pour ce faire, on cherche des spécificités dans les logiques spatiales des flux, en termes de sens, de direction, etc.

Enfin, on se demande si, dans ces contextes différents, les évolutions récentes se font non seulement dans le même sens, mais avec la même intensité et la même rapidité. Les tendances au polycentrisme s'expriment-elles de la même façon dans les deux contextes ?

Les centres-villes et certains pôles de quartier ou des parties de la ville constituent des espaces de référence et de repères dans la ville. Ils s'organisent autour d'éléments qui participent à leur animation (commerces, services, activités économiques, équipements administratifs, culturels transports en commun.....)

Les sites témoins (centres villes et pôles de quartiers) montrent clairement la manière de renforcer les sites en termes d'accessibilité comme une priorité majeure en vue d'introduire des aménités urbaines à proximité des lieux de vie des habitants.

Rappelons qu'une centralité qui se caractérise par un seul type de concentration, le même degré de fréquentation, les mêmes flux, .....etc. ne peut jamais satisfaire les besoins divers de la population, une centralité doit s'appuyer sur une diversité de fonctions.

**La centralité se définit comme l'espace organisant une certaine diversité des fonctions urbaines à l'échelle de la ville, voire d'un bassin d'habitat.**

**Suivant la taille du centre, l'urbanisation s'est organisée (ou doit s'organiser) autour de pôles de quartier avec des services de proximité à la population**

Dans notre cas d'étude c'est le regroupement des équipements qui a créé la centralité administrative au sud de la ville. Notre demande consiste d'abord à définir les tenants et les aboutissants des centralités, leurs nombre et leurs localisations.

L'organisation spatiale des espaces nouveaux de la ville d'Oum El Bouaghi a créé un tissu urbain composé de petites unités disposées en « *chapelet* » le long de ses lignes de transport en commun. Au sein de chaque unité, l'habitat collectif est implanté à proximité immédiate des arrêts de bus et constitue un cœur dense vers lequel convergent des artères venant des lotissements et d'autres quartiers de la ville

Afin d'extraire les éléments problématisés, l'analyse croisée des documents va permettre la définition des éléments urbains nécessaires à la diversification des fonctions. Devant la diversité des contextes locaux, de la structure et du contenu des documents, la méthode adoptée s'est basée sur les principaux enjeux d'aménagement et de développement identifiés dans les diagnostics des sites témoins.

L'approche méthodologique adoptée consiste à relever les éléments utilisés et les raisonnements ayant permis de définir chaque enjeu (les données, les analyses et leurs croisements), à partir d'un référentiel d'analyse. Celui-ci cherche à donner des pistes d'investigations minimales à effectuer au moment du diagnostic, qui doivent être adaptées au contexte local.

## **2. Passage de l'Ancien centre à des espaces nouveaux :**

Le centre ancien était une partie bien intégrée dans la dynamique globale du village, pour bien analyser cette situation, il ya lieu de mettre en évidence tous les éléments qui composent ce centre ainsi que l'état originel puis son évolution spatiale et son état actuel.

Il est question aussi de prêter une attention particulière aux nouveaux espaces en mettant en évidence leurs genèses, leurs évolutions spatiales leurs caractéristiques urbaines et leurs relations avec les autres pôles importants en se basant sur les concepts de nos hypothèses de départ, cela implique l'intégration de deux chapitres : un cinquième qui traite la ville d'Oum El Bouaghi, le sixième s'intéresse uniquement au centre-ville ancien puis en entame l'analyse et l'interprétation de nos données dans les deux derniers chapitres.

## **3. Identification des centralités à l'échelle communale**

L'étude des sites témoins vise à définir les éléments qui créent une centralité autour de laquelle se structure (ou devrait se structurer) la ville.

Ainsi, il s'agit :

**\* d'un commerce varié de détails ou gros**

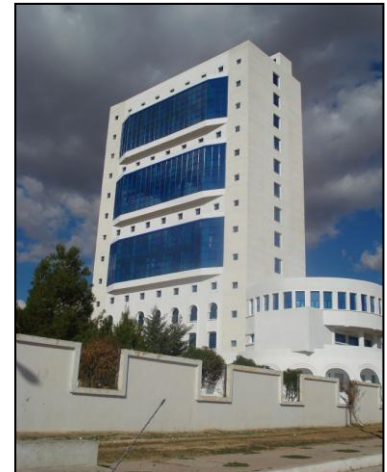
**\*d'un nombre importants d'équipements, administratifs, culturels ou au**

Ainsi, cette démarche nous permet à même de répondre aux questionnements suscités par la problématique posée à l'entame de ce travail de recherche.



**Figure n° 29** : siège régional de Banque de l'Agriculture et Développement Rural

« **Équipement réalisé avec un budget important et une architecture Moderne ou le vitrage domine sur toutes les façade malgré le climat de la ville, Es une volonté de modernisation ?**



**Figure n° 30** : centre universitaire  
Vue sur la tour (rectorat)

**Cette tour avec ses 12 étages brise l'aspect de l'horizontalité qui domine la ville et reflète les nouvelles tendances de l'aménagement**



**Figure n° 31** : Vue de dessus sur des habitations de l'ancien centre ville,

*La dégradation est très apparente, sur les toitures en tuiles, les murs, cet état Influe sur la qualité des fonctions du centre ancien*



**Figure n° 32** : Vue sur une partie du souk

*Les anciennes pratiques de l'ex-village (vente et expositions des petits objets sur les trottoirs) existe toujours et présente l'une des plus importantes caractéristiques*

*Source* : Auteur 2007



**Figure n°33 :** Vue sur le centre ville ancien  
(Partie nord)

*L'ancien centre ville garde ses caractéristiques sur une distance importante de la R.N.10*



**Figure n°34 :** Vue sur la R.N.10  
(ancien- centre ville)

*Les premières extensions anarchiques  
Au nord du damier colonial extension bloquée par la montagne de Sidi R'ghisse*



**Figure n°35 :** Vue sur le boulevard de la wilaya coté Ouest



**Figure n°36 :** Vue sur le boulevard de la wilaya coté Est

*Les extensions du sud de la ville  
A gauche le boulevard de la wilaya avec le siège de cette dernière et le siège de la sureté, les distance entre les immeubles, la largeur des voies, des trottoirs le traitement des espaces Tout ca s'inscrit dans une politique nouvelle d'aménagement de l'espace, a droite le même boulevard Avec l'hôpital*

Source : Auteur 2007

*Conclusion :*

la profonde mutation qui a touché l'urbain du village de Canrobert et la transformation de ce dernier a une ville moyenne, administrative et le changement considérable du mode d'occupation de l'espace , et l'apparition des nouveaux espaces différents du tissu ancien

Et dans ce petit chapitre, on a essayé de démontrer l'approche des nouveaux espaces, qui va se basé sur la morphologie et la diversité fonctionnelle.

**CHAPITRE V**  
**PRESENTATION DE LA VILLE**  
**D'OUM EL BOUAGHI**

**Introduction :**

Il s'agit de comprendre le pourquoi de l'état actuel de ces centralités dispersées dans le tissu urbain, c'est pourquoi l'objectif de ce chapitre consiste à présenter le cadre physique et spatial de la ville d'O.E.B, notre cas d'étude, afin de cerner l'évolution de cet espace urbain.

Prendre l'étude d'une ville moyenne peut sembler insolite surtout dans un pays où le domaine d'intervention en géographie urbaine se concentre essentiellement sur les métropoles et les grandes villes. En effet c'est dans ces dernières que les problèmes demandent des solutions urgentes telle que la mauvaise gestion urbaine mais parfois les petites et les moyennes villes ne sont pas à l'écart des différents problèmes qui entravent la bonne gestion urbaine et sociale elles souffrent d'un certain nombre de pathologies aussi dangereuses que celles des grands centres urbains, néanmoins elles peuvent jouir d'un intérêt important dans l'équilibre de l'armature urbaine. Elles peuvent aussi devenir des relais de diffusion du développement par l'intermédiaire de leurs équipements socioculturels et économiques. Leur dynamique actuelle est un bon stimulus pour une meilleure répartition des citadins sur le système urbain afin d'atteindre un certain niveau de vie acceptable de la population.

**1. Contexte historique :**

Plusieurs vestiges dans les alentours de la montagne de Sidi R'ghiss attestent de la présence de troglodytes vivants de la chasse et de la cueillette, cela est un indicateur que l'histoire de la région plonge dans l'ère préhistorique à environ 8000 ans avant J-C. Cette ville a connu plusieurs appellations :

**Makomades** : à l'époque des berbères.

**Oum El Bouaghi et Canrobert** : pendant la période coloniale

**Oum El Bouaghi**. Uniquement : après l'indépendance

**1.1. Epoque romaine et post – romaine :**

Le village berbère a été colonisé par les romains sous l'empereur Targon, Le site a été choisi autant que lieu de commandement de la région Est, il est entouré d'anciennes villes aussi importantes que : Cirta, Thevest, Sigus, Timgad, et les Aurès.

Le nom romain du village n'est pas connu, cette région faisait toujours partie intégrante du royaume de Numidie jusqu' à la veille de la période punique, Son évolution met en évidence un système agraire dominé par la culture de l'olivier faisant de Guediovalla (kasar –sbahi) et Macomades (Oum El Bouaghi) des centres d'échanges commerciaux importants. Les invasions répétées ont mis la Numidie sous le commandement de l'empire Romain, aussi l'agriculture céréalière est devenue la principale ressource des habitants de la région ce qui lui a valu la dénomination du grenier de Rome.

Les Byzantins ont régné sur la région de 701 à 523 avant J-C chassant les berbères vers les montagnes. Sous la domination des vandales entre 593 et 430 avant J-C l'économie locale s'est désintégrée et les échanges désorganisés. La résistance développée par les berbères a pu venir à bout de l'occupation des vandales avec la reprise de Temgouda, Baghai et Ain EL Bordj.

### 1.2. Epoque musulmane :

L'arrivée des musulmans en 645 s'est heurtée à une grande résistance des berbères .17 ans après le heurt de 647, koceila a organisé la lutte contre les armées de Hassen-Ibn-Nomane dans la vallée de la Meskiana où fut prisonnier Khaled –Ibn –Yazid.

Après la mort d'El kahina à Oued Nini en 708, les berbères ont embrassé l'islam et participé activement à la conquête de l'Andalousie.

D'après les dynasties berbères, ayant régné sur le Maghreb, les Aghlabides ont restauré un essor économique et une stabilité sociale jusqu' à l'arrivée des fatimides en 1029.

Les cités, telles baghai et tiddis ont perdu leur position économique et administrative au profit de Tevest. L'arrivée de Beni Hallal a eu pour conséquence la désorganisation de l'économie et de la société. Ce n'est qu'en 1160, sous le règne des Almohades que la région a retrouvé une certaine stabilité dans un Maghreb réunifié.

Aucune trace de l'empire ottoman n'a été signalée dans toute cette région.

### 1.3. Epoque coloniale :

La colonisation Française n'a réussi à occuper la région qu'en 1842 et en 1880 : la première administration (**institution communale**) fut installée le **08 juin 1881** Oum El Bouaghi fut intégré à la commune subdivisionnaire (1) de Batna et à partir du **15 février 1882** la commune mixte d'Oum El Bouaghi a vu la lumière, cette commune comprend 12 douars et 05 antennes administratives dont : Ain Arco, Berriche, Ksar Sbihi, Ain Babouche et Oued Nini, le **11 mars 1895** un débat de la commission municipale eut lieu pour donner le **nom** de **carnotville** (pour la mémoire **de l'ancien président** de la république française: Carnot, mais ce **nom** a été déjà attribué à un village algérois)

(1) *commune subdivisionnaire : est un vaste groupement de population excessivement musulmane elle comprend des Douars et des centres européens qui n'ont pas atteint un stade suffisant de développement économique , social et politique pour être érigés en commune de plein exercice , l'est algérien comptait en 1956 , 34 communes mixtes au total*



Figure n° 37 : la poste de Canrobert

Source : [www.oum-el-bouaghi.org](http://www.oum-el-bouaghi.org)

**Le 13 juillet 1895** : Oum El Bouaghi prit l'appellation de **Canrobert** (en se référant **au nom** d'un maréchal français)

**-1913** : création d'un centre professionnel rural (unique organisme dans son genre) en Algérie dont la mission se limite au développement des instructions professionnelles et artisanales des "indigènes"

**-1940** : le centre colonial d'Oum El Bouaghi est pourvu de : 2 écoles primaires, 3 cantines scolaires, un hôpital, un marché, un abattoir, une église, une assistance de secours.

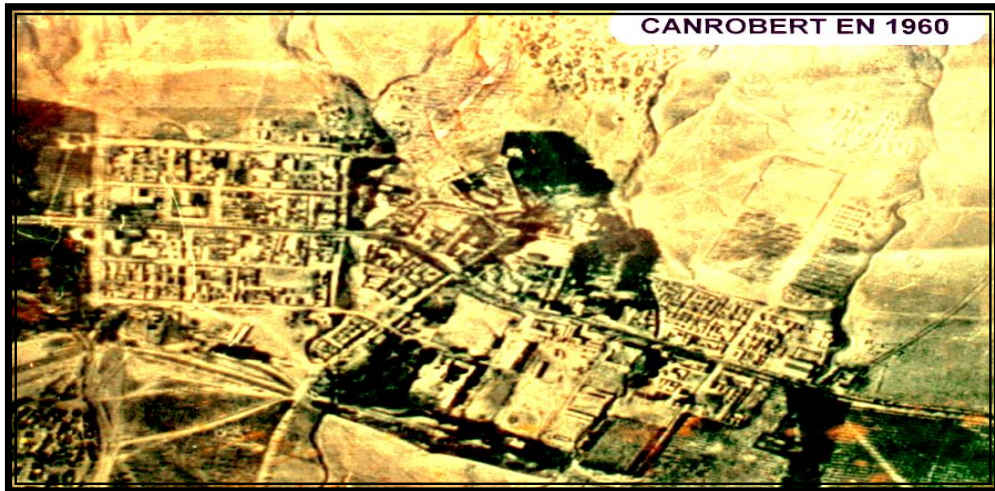


Figure n° 38 : le souk de Canrobert en 1930

Source : revue OEB évolution 2003 p 04

- **1951** : la division de l'ensemble de commune d'Oum EL Bouaghi et le centre de **Canrobert** **deviennent** le siège de la commune et de quatre localités : -Ain Zitoun -village Sidi -Rghis et village Touzeline et douar El Medfoun.

-**1954** : après le déclenchement de la révolution, cette région a versé un lourd tribut et marqué sa participation à la guerre de libération par les célèbres batailles d'Ain Zitoun , Cherchar et Dlemout Arrar.



Carte n° 04: la ville d'Oum El Bouaghi en 1960 (photo aérienne)

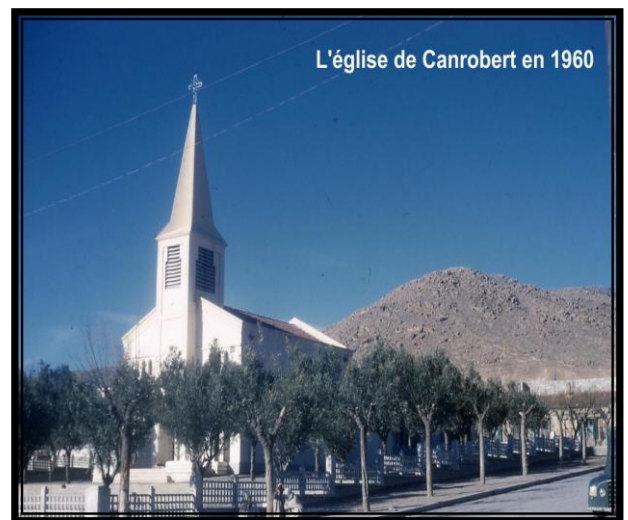
*Source* : "institut national de cartographie "

Travail réalisé par : La société française stéréo topographie 1960



**Figure n° 39** : centre ville dans les années 50

*Source* : [www.wilaya-OEB.ORG](http://www.wilaya-OEB.ORG)



**Figure n° 40** : l'église en 1960

*Source*: [www.ghoste2004@yahoo.fr](mailto:www.ghoste2004@yahoo.fr)

#### 1.4. Epoque de l'indépendance :

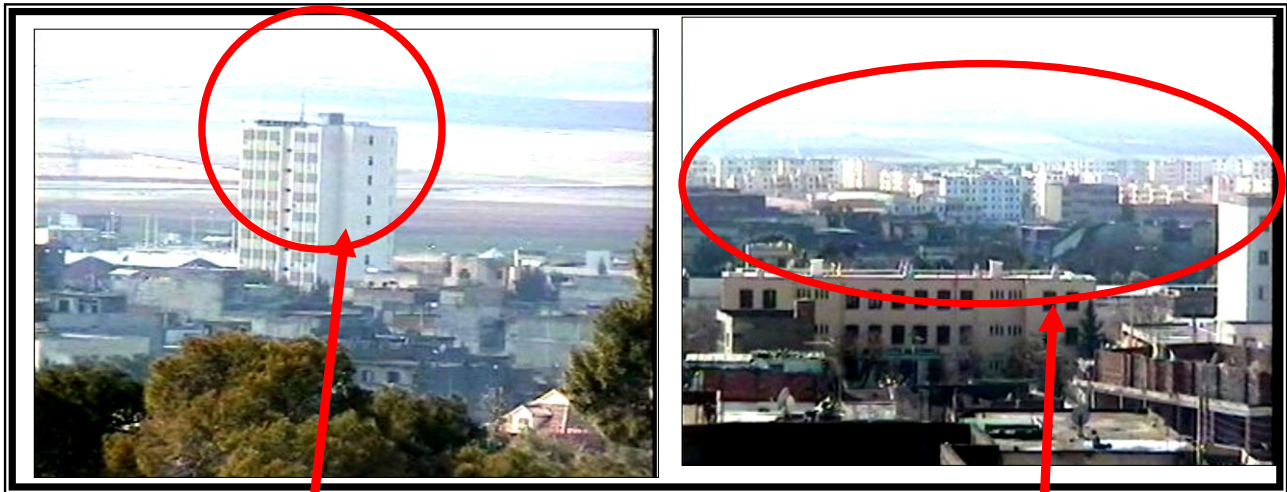
Avec l'indépendance Canrobert était redevenue Oum EL Bouaghi dont la gestion était confiée à une délégation spéciale jusqu' en 1967, durant cette période la ville a connu une évolution administrative :

-**1963** : le rattachement de la commune de Ain Zitoune et d'autres rassemblements secondaires (Sidi -Rghis et Touzline). dont l'impact est considérable sur le développement aussi urbain que social.

- **1967**: installation de la première assemblée populaire communale ( A.P.C).

- **1974** : la promotion de la ville d'Oum El Bouaghi en chef lieu de wilaya : était un fait majeur qui a propulsé ce petit village en un centre urbain important, pourvu d'un ensemble de structures et institutions et caractérisé par des équipements et des institutions diverses.

-**1984** : suite au découpage administratif de cette année la wilaya est désormais constituée de quatre localités urbaines suivantes: Sid -Rghis, Touzline, Bir khechba, Fidsouar. La ville de khenchela et ses environs ont été détachés de la wilaya mère Cette répartition a donné un emplacement exceptionnel à la ville lui permettant d'avoir les principaux services et subvenir aux besoins de la population.



Siège de la wilaya (01 ère construction en hauteur)

Le village qui commence à apparaître comme une ville

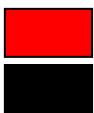
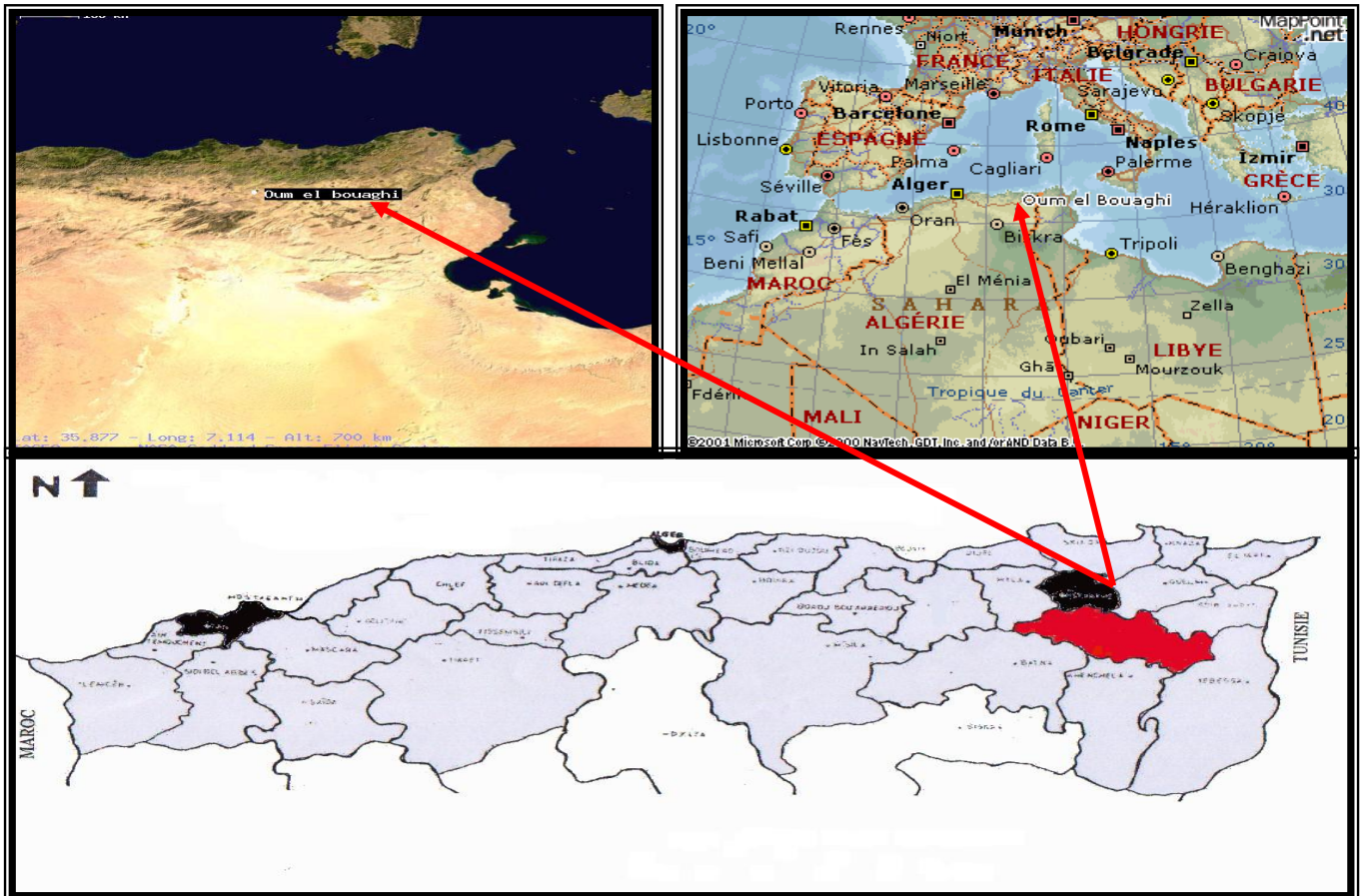
Figure n° 41 : la ville d'Oum El Bouaghi et les premiers essais pour refléter  
Un chef lieu de wilaya

Source: Auteur, 2007

**2. Contexte géographique:**

**2.1. Situation à l'échelle nationale :**

La wilaya de Oum EL Bouaghi se situe dans les hauts plateaux au centre de l'est algérien à 500 km nord est de la capitale Alger, elle s'étale sur une superficie de 6187.96 km<sup>2</sup> et regroupe 29 communes encadrées par 12 daïras .d'un nombre d'habitants de 570763 habitants en 2002 soit une densité de 92 habitants au Km<sup>2</sup>.



Wilaya d'Oum El Bouaghi

Les métropoles (Alger – Constantine- Oran)

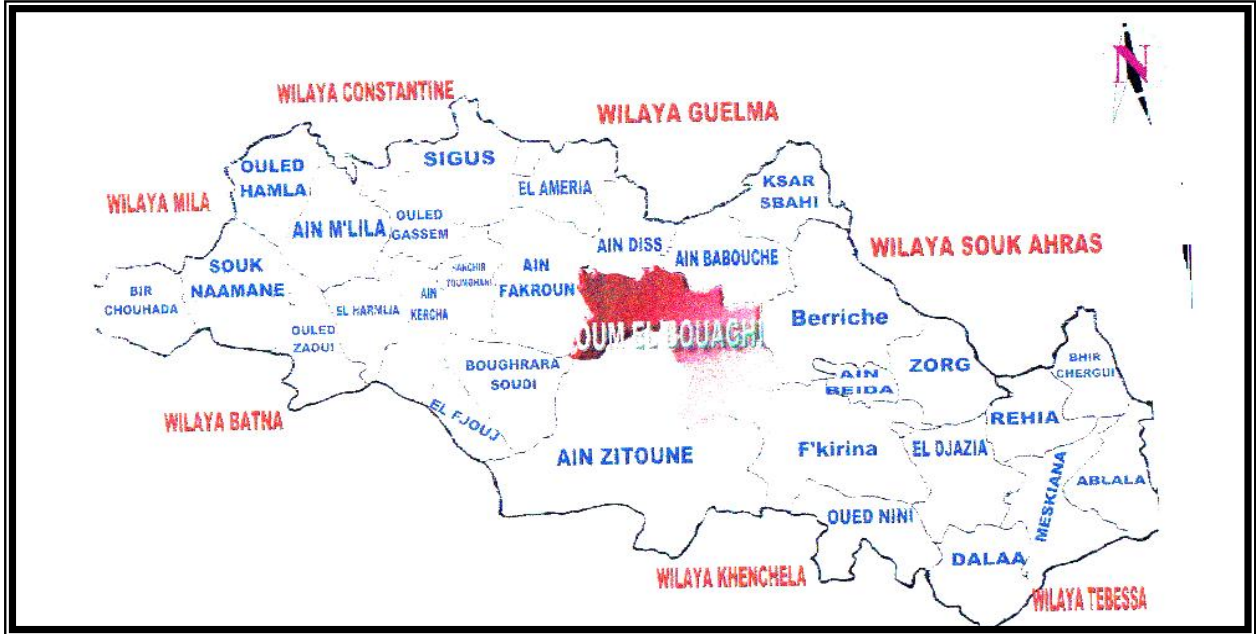
**Carte n°05 : situation géographique de la wilaya d'Oum El Bouaghi**

*Source* : Atlas + traitement de l'auteur

**2.2. Situation de la commune d'Oum El Bouaghi dans le territoire de la wilaya :**

Oum El Bouaghi, chef lieu de sa wilaya reste parmi les petites villes de l'Est Algérien elle est la plus petite par rapport aux chefs lieu de wilaya de l'Est Constantine Batna, Sétif, Guelma, Khenchela, en effet elle n'était qu'un village lorsqu'on a décidé de faire d'elle un chef lieu de wilaya lors du découpage de 1974 jusqu'à l'entrée en service des nouveaux chefs lieu de wilaya.

La commune d'Oum El Bouaghi est située au centre de la wilaya. Elle comporte le centre (le chef lieu) d'une population de 11.41% de la population de la wilaya et d'une densité de 158.19h/ et 4 agglomérations secondaires : Touzline, village Sidi R'ghiss, Bir Khachba et village Abasse Laghrour ( fid souar )



Carte n°:06: situation de la ville d'Oum El Bouaghi dans la wilaya

Source : CADAT + amélioré par l'auteur 2007

La situation de la ville d'Oum El Bouaghi offre beaucoup d'avantages, elle occupe une position centrale par rapport aux principales villes de l'Est: Constantine, Guelma, Batna, Khenchela, Souk Ahras, Mila et Tébessa, ceci a permis de rendre cette agglomération un centre idéal d'échanges entre les trois villes moyennes importantes de la wilaya: Ain Beida , Ain M'lila et Ain Fakroun. Elle est bornée d'un axe routier très important: R.N.10 qui constitue le catalyseur du développement de la ville et son ouverture vers le monde extérieur. Cette position centrale a été parmi les arguments les plus forts des autorités publiques pour justifier sa promotion en chef lieux de wilaya en 1974

## 2.3. Site particulier pour une agglomération moyenne en pleine extension :

### 2.3.1. Description du site :

Oum El Bouaghi occupe un site situé au piémont de Sidi Rghiss, ce site domine une vaste plaine d'une superficie de 1.177Km<sup>2</sup>. La ville est bâtie sur un terrain en pente douce, il s'étend du nord au sud, de 1635m (Djebel Sidi R'ghiss) point le plus haut à 808m (Garet-Tarf) point le plus bas.

La vue aérienne de la ville montre un ensemble cloisonné par quatre reliefs qui dominent une plaine céréalière, au Sud et sud-ouest de la ville, d'ensemble montagneux discontinu forment un arc les Djebels Et-tarf (1100m), Fedjoudj (1248m) et Guellif (1188m).)

Le Djebel Sidi R'Ghiss auquel la ville est adossée, constitue une barrière qui la protège des vents fréquents et humides du Nord –Ouest mais aussi une barrière de croissance urbaine .

La ville  
D'Oum  
El  
Bouaghi  
Montagne

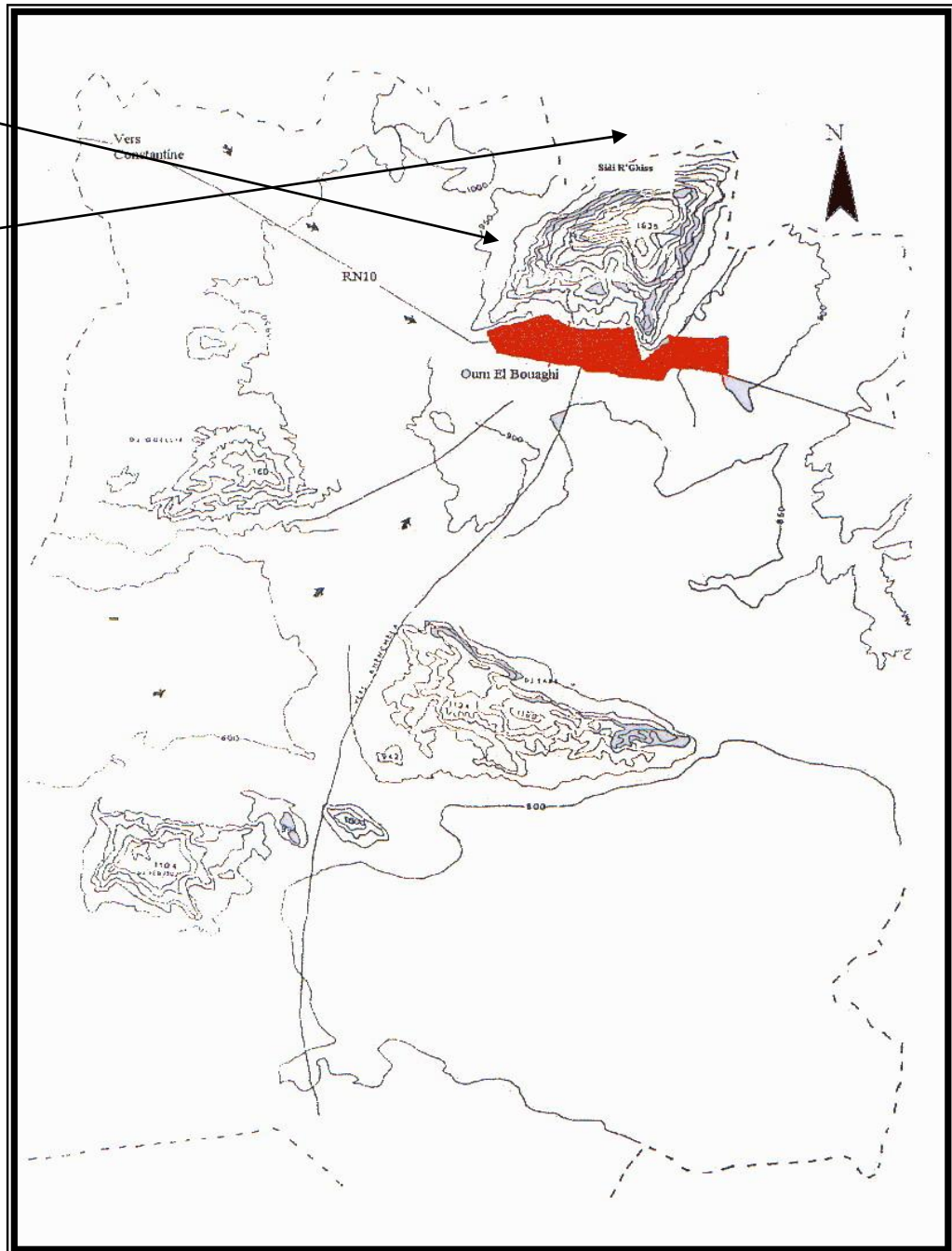


Figure n° 42 : Situation de la commune d'Oum El Bouaghi au piémont de la montagne de Sidi R'ghiss

Source : CADAT +amélioration hauteur

### 2.3.2. Données climatiques et leur influence sur la répartition du cadre bâti :

Ce qui nous intéresse dans ce contexte c'est bien l'impact du climat de la ville d'Oum EL Bouaghi sur la répartition et la distribution des habitants, alors la ville est caractérisée par un climat de type continental rude, et de fortes aptitudes thermiques diurnes ou annuelles, présente des irrégularités des précipitations.

Les pluies sont faibles, la station pluviométrique d'Oum El Bouaghi enregistre une moyenne interannuelle inférieure à 400 mm, 382 mm d'une année à une autre et en fonction de l'altitude, la moyenne c'est : Oum El Bouaghi ville : 382mm, Djebel sidi r'ghiss : 700 à 750mm, Ce dernier volume se dirige toujours vers la ville à cause de l'absence des ouvrages qui minimise le débit de ses ruissellements, les eaux de pluies descendent de la montagne ; traverse la ville pour arriver à la partie-sud et provoque de sérieux problèmes et causent des dégâts importants. Ses inondations sont surtout avec les pluies de type orageux ou torrentiel

La température est l'une des caractéristiques climatiques importantes, qui influe sur les zones arides et semi-arides. La variation de la température, se situe entre 2° et 40°.

La ville d'Oum El Bouaghi, se caractérise par un hiver très rude (températures basses pouvant descendre en dessous de zéro). et un été très chaud.

Les vents dominants sont de direction Nord-Ouest et Nord en hiver où ils sont froids et secs, et au Sud-Ouest en été (le sirocco principalement en Juillet, Août, septembre)

La vitesse de ces vents est variable et plus importante à la fin de l'automne et au début du printemps (Novembre et Avril). Ces vents permettent à la ville un renouvellement de l'air ambiant.

### 2.3.3. Servitudes et nuisances :

Représentent tous les éléments constituant un obstacle au développement urbain soit par une réglementation qui limite l'occupation, soit par une fonction d'équilibre du paysage (forêts et D.R.S) soit par des caractères incompatibles avec l'établissement humain. Les terrains auxquels s'appliquent ces servitudes et nuisances devraient être définitivement protégés de l'urbanisation. A titre d'exemple nous citons:

- La décharge publique située au sud de l'agglomération.
- Les terrains militaires, au Nord vers Ain Babouche.
- Les zones inondables, à l'extrême Sud.
- Le boisement (forêt), au Nord de la ville.
- Les sites classés.

Les réseaux existants avec leur emprise: route nationale et C. W, réseau électrique à haute et moyenne tension, réservoirs, voie ferrée.

**La synthèse de sols urbanisables :**

La carte de la synthèse a été effectuée à partir du croisement des différentes variables analysées précédemment.

Le croisement synthétique fait ressortir les catégories des terrains classés en fonction de leur aptitude à la constructibilité:

**\*terrains favorables :** ne comportent aucun obstacle à l'urbanisation.

**\*terrains moyennement favorables :** terrains aptes à l'urbanisation se caractérisant par une moyenne aptitude à la constructibilité sur le plan géotechnique.

**\*terrains défavorables :** se caractérisant par une totale inaptitude à la constructibilité.

Les terrains aptes à l'urbanisation représentent une importante part du périmètre d'étude. 89, 58 % sont constitués par des catégories 1 et 2.

Les terrains favorables au développement urbain sont situés principalement au Sud et Sud - Ouest des agglomérations existantes.

Les terrains défavorables sont situés au Nord - EST de l'Agglomération et sont en grande partie limités par le Djebel Sidi R'ghiss.

**3. Situation démographique :**

Jusqu'à la fin du 19 siècle, la densité de la population dans la commune d'Oum El Bouaghi était faible à cause des conditions difficiles de cette localité, caractérisée par un climat assez aride, Le passage du village à la ville a eu un impact sur l'aspect démographique, d'une croissance lente et régulière à une croissance rapide et spontanée.

**3.1. Période coloniale: une croissance régulière :**

**Tableau n°07 :** Evolution de la population de Canrobert  
Pendant l'époque coloniale

ANNEE	1881	1901	1921	1926	1936	1941	1954
N/ POPULATION /H	57	312	636	826	1388	1565	2881
TAUX DE CROISSEMENT %	-	8.87	3.63	5.44	5.29	2.43	3.28
Augmentation pure	-	13	16	39	56	35	63

*Source :* ARCHIVES O.N.S + Enquête de l'auteur 2007

Les tableaux suivants montrent que l'évolution de la population de la ville d'Oum El Bouaghi a été régulière, La population est en 1881 comptait 57 habitants, ce chiffre est multiplié en 1901, il atteint 312 citoyens, cela signifie un taux d'accroissement annuel de 8.87%

Le nombre d'habitants continue à augmenter jusqu'en 1954 pour atteindre le nombre de 2381

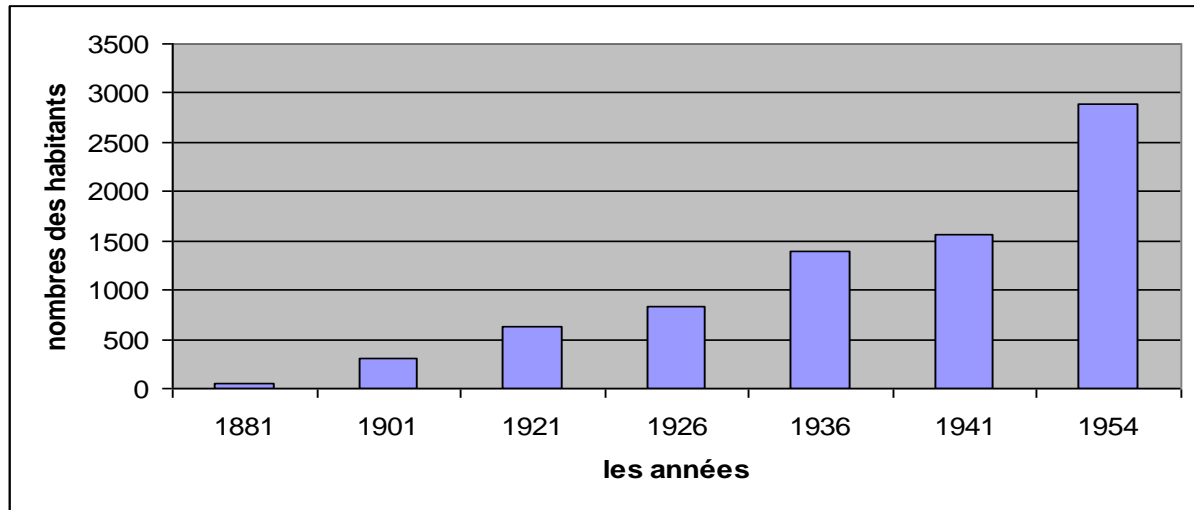


Figure n° 43 : évolution de la population de Canrobert pendant l'époque coloniale

Source : ARCHIVES O.N.S + Enquête de l'auteur

### 3.2. Période 1954-1966 : une croissance spectaculaire dans les premières années de l'indépendance :

Durant les 04 premières années d'indépendance le chiffre a franchi le nombre de 9000, C'est-à-dire un taux d'accroissement de 11.70%, soit 8989 habitants en 1966. Cet accroissement était le plus grand de l'histoire de la ville à cause de l'exode rural massif conséquence de la révolution.

### 3.3. Période 1966-1977 une évolution liée au nouveau statut :

Dans cette période, la population est passée de 8989 habitants en 1966 à 25600 en 1977 soit un taux d'accroissement de 8.22 %, Donc la ville a connu une nette croissance démographique rapide à cause de l'amélioration des conditions de vie, en plus de l'exode rural.

### 3.4. Période 1977-1987 une évolution rapide et accélérée :

Dans cette période la population est passé de 25600 habitants en 1977 à 44199 habitants en 1987 soit un taux d'accroissement de 10.99 %, la ville a bénéficié de programmes ambitieux créateurs d'emplois et à la base desquels des nouveaux équipements, ont vu le jour, ainsi la ville est devenue un pôle d'attraction par rapport à l'ensemble de la population de la wilaya.

### 3.5. Période 1987-1999 une baisse du taux d'accroissement :

Durant cette période le taux d'accroissement était en nette régression pour atteindre le chiffre de 3.54% ; le nombre des habitants est passé de 44199 habitants en 1987 à 58699 en 1999, les conditions économiques difficiles traduites par un chômage élevé, suite à la fermeture d'un grand nombre d'unités économiques et industrielles, les gens n'étaient plus encouragés à s'installer dans ce chef lieu de wilaya ce qui a conduit à un reflux de l'immigration.

### 3.6. Période 1999-2004 le retour a l'évolution rapide :

Dans cette période le nombre des habitants est passé de 58699 habitants en 1987 a 67737 habitants en 2004 soit un taux d'accroissement de 2.23 %

Ces données sont indispensables pour la détermination des efforts de programmation et d'investissement en matière de logements, d'équipements collectifs et d'infrastructures.

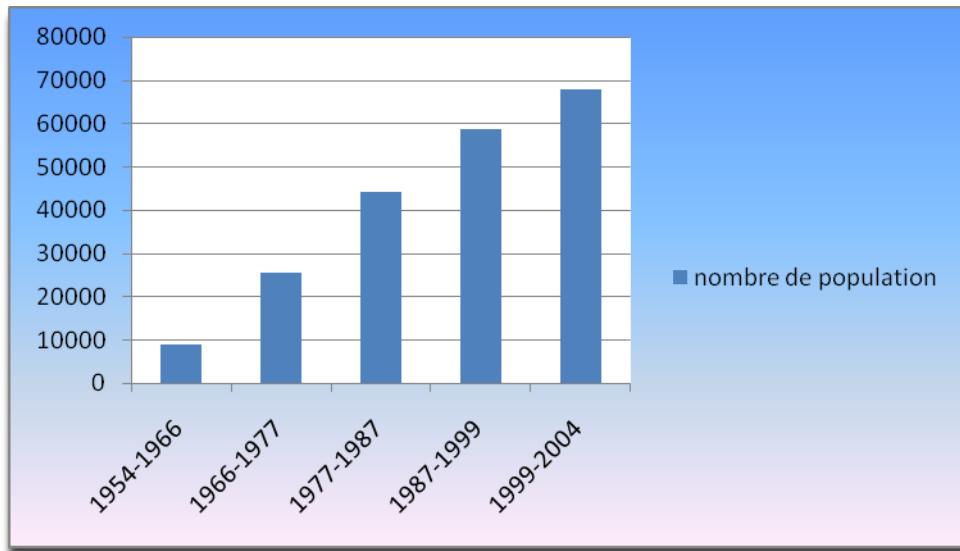


Figure n°44 : Evolution de la population de la ville d'Oum El Bouaghi entre 1954 et 2004

Source : ARCHIVES O.N.S + Enquête de l'auteur

## 4. Situation sociale et économique :

### 4.1. Parc logements, le besoin permanent :

La majorité du parc logement de la ville d'Oum El Bouaghi est réalisé après la promotion administrative de l'agglomération, la veille de cette promotion la ville d'Oum El Bouaghi contient 1500 habitations pour un nombre d'habitants de 24600 (tableau n 08).

Années	1881	1901	1926	1936	1941	1954	1962	1966	1973
Nombre des citadins	57	312	829	1388	1565	2381	7181	8989	24600
Nombre des logements	7	40	102	172	200	284	886	1124	1500

Tableau N° 08 : Evolution du parc de logement entre 1881 et 1973

Source : DPAT 2007

Oum El Bouaghi comptait seulement 1277 logements en 1966 dont plus de la moitié en ruine et 2297 logements en 1977 dont 40% était de type bidonville (Dechra Nord et Dechra Sud) entre 1977 et 1985, 2593 logements neufs furent construits sur les 11891 logements prévus par le PUD, en 1985 le nombre de logements réalisés est de 8175 logements.

Après 1974, la réalisation de grands ensembles périphériques et les différentes ZHUN devient alors l'élément de croissance spatiale majeure de la ville. Et sur un autre niveau du

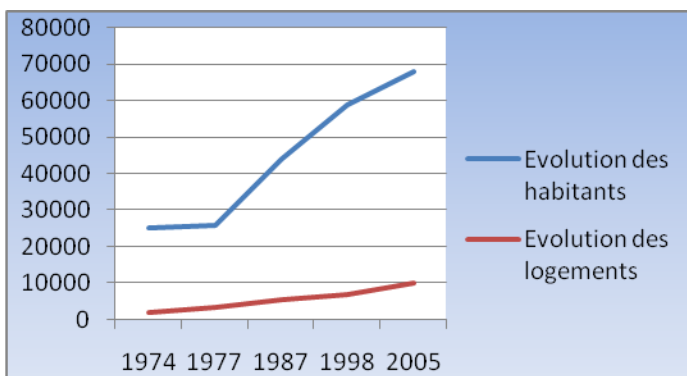
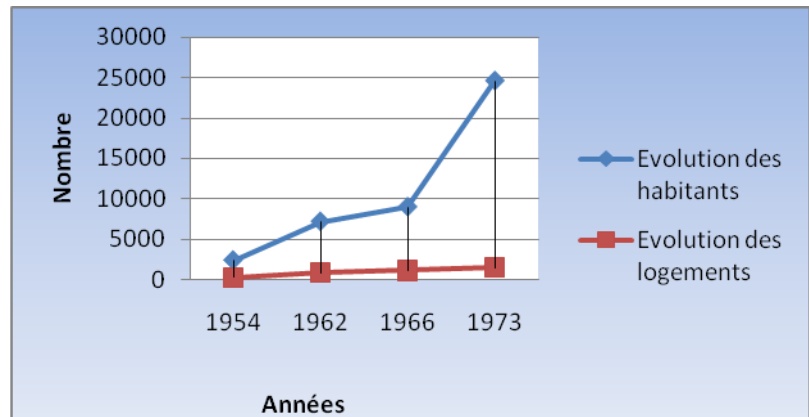
constat, ces zones périphériques sont trop éloignées des équipements et des espaces animés, Plusieurs équipements de proximité demeurent inexistantes, à l'exception des écoles primaires et quelques commerces de premières nécessités. Le tableau ci-après montre l'évolution du nombre de logements entre 1977 et 2004

**Tableau n° 09** : Evolution du parc de logement entre 1977 et 2004

Année	Nombre de logement
1977	✓ Atteignait 2300 logements
Entre 1977-1985	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2600 logements nouveaux ont été construits</li> <li>✓ sur les 12000 logements collectifs prévus</li> <li>✓ 2300 sont achevés</li> <li>✓ 300 logements sont en voie d'achèvement.</li> </ul>
Depuis 1985	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les travaux sont engagés pour 1500 logements.</li> <li>✓ 1600 lotissements étaient prévus seulement</li> <li>✓ 300 sont d'ores et déjà habités.</li> <li>✓ 700 en cours d'achèvement.</li> </ul>
1998	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Auto constructions 4988.</li> <li>✓ Logements 10360</li> </ul>
Entre 1999-2004	✓ 1020 logements

Source : DPAT+OPGI 2008

*Avant la promotion  
L'écart est remarquable*



*Après la promotion, l'écart entre le nombre des logements et la population devient de Plus en plus Important*

**Figure n° 45** : Evolution du parc de logements par rapport à l'évolution de la population de la ville d'Oum El Bouaghi avant et après la promotion

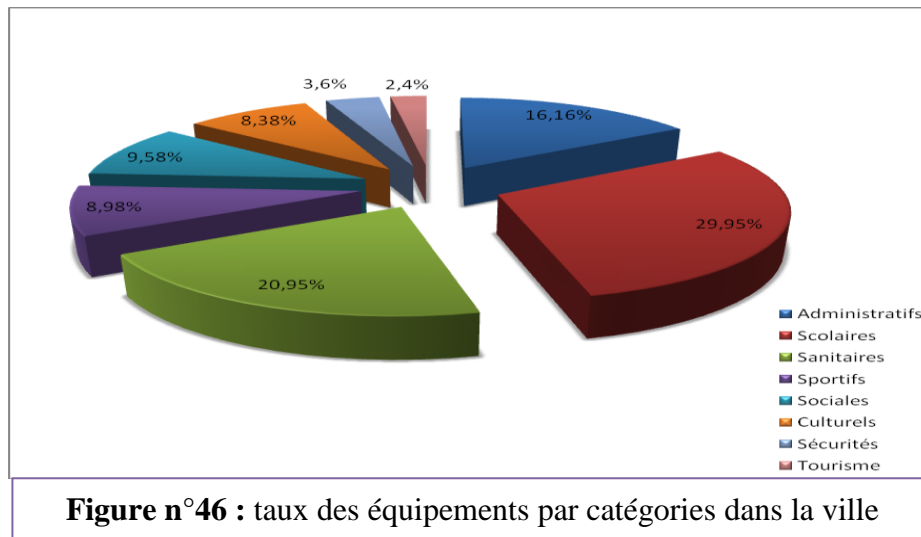
Source : DPAT+OPGI 2008

#### 4.2. Grilles des équipements et services : évolution et renouvellement :

La ville d'Oum El Bouaghi a bénéficié d'un grand nombre d'équipements administratifs, pratiquement tout l'effort s'est orienté dans ce genre d'équipements : le siège de la wilaya, la daïra, l'APC, presque toute les directions, les banques, les sièges de la sûreté et la gendarmerie, la protection civile, la cité administrative qui abrite l'ensemble des équipements administratifs.

En matière d'équipements socio-éducatifs, l'INFSP(1) réalisé à l'entrée Ouest de la ville, quatre lycées et deux technicums sont bien desservis par les réseaux routiers. Les équipements culturels sont bien distribués, cimetières et lieux de culte (mosquées) quadrillent au mieux la ville, mais les équipements culturels, ~~on constate qu'ils~~ ne répondent guère aux aspirations de la population actuelle. L'extrémité de la ville est dotée d'une zone d'activité et de dépôt à l'est avec une emprise au sol de 176.5 hectares et un centre universitaire d'une superficie de 37.8 hectares à l'Ouest.

Toutefois, au sein de l'espace urbain de la ville, la plus forte concentration d'équipements se trouve au sud de l'ancien centre ville mais bien relié, il s'agit de plusieurs équipements sanitaires comme l'hôpital de wilaya de 420 lits une polyclinique et les équipements administratifs déjà cités. La ville d'Oum El Bouaghi est déficitaire en matière de lits d'hôpital. Ce déficit est évalué à 140 lits ~~malgré l'existence d'une polyclinique et d'une maternité.~~



Source : DPAT 2008

(1) INFSP : Institut national de formation spécialisé et professionnel

### 4.3. Commerce : une ville basse et commerciale :

La ville d'Oum El Bouaghi **est** une ville basse pleine de petits commerces de détail variés concentrés de part et d'autre sur la route nationale N° 10, commerces qui présentent des effets de congestionnement liés d'une part à l'inexistence de parkings, et d'autre part à la précarité du cadre bâti, et aux grand nombre de citoyens qui les fréquentent, que ce soit ceux de la ville où les gens qui transitent. Mais la plus forte concentration se trouve dans un quartier appelé : Cité de la gare il est essentiel de signaler l'absence de grands centres commerciaux, **mis** à part des projets en cours de construction qui rentrent dans le programme présidentiel de 100 locaux dans chaque commune.

### 4. Evolution urbaine de la ville :

L'évolution de la l'agglomération d'Oum El Bouaghi est caractérisée par quatre périodes importantes, le choix de ces périodes s'est porté sur l'évolution réelle de la ville qui a été tirée, selon notre enquête menée sur terrain, d'entrevues réalisées successivement auprès des anciens responsables de l'aménagement et **de** l'urbanisme, d'anciens maires et responsables des services de la commune.

L'urbanisation de cette ville a été régie par les différents instruments et d'aménagement durant toute la période post indépendance jusqu'**à** ce jour, notons que cette évolution spatiale, cette urbanisation brutale et rapide de la ville, n'a eu lieu qu'après la promotion de 1974 date à laquelle le village a accédé au rang de chef lieux de wilaya. Aussi la ville a bénéficié des programmes d'investissements dans les plans nationaux **de** développement **à savoir** :

Le plan triennal **(1967-1969)**: le centre d'Oum El Bouaghi n'a bénéficié d'aucun investissement étatique, La vie économique et sociale du centre continuera à s'articuler autour de l'agriculture et l'élevage **ovin**. Le premier plan quadriennal **(1970-1973)**: période durant laquelle furent lancées les premières opérations d'aménagement, cependant ces programmes demeurent insuffisants par rapport aux besoins en matière d'habitat et équipements. Le second plan quadriennal **(1974-1977)**: cela constitue le début des programmes d'investissement de grande envergure suivis de programmes spécifiques et autres :

Le programme spécial de la wilaya **(P.S.W) 1974-1975**:

Le plan d'investissement centralisé **(P.G.S) 1975**:

Le plan de modernisation urbaine du chef lieux **(P.M.U) 1976**:

Le premier plan quinquennal **(1980-1984)** :

Le second plan quinquennal **(1985-1989)** :

Les projets annuels **(1990-2004)**:

Le programme quinquennal du président **(2005-2009)**.



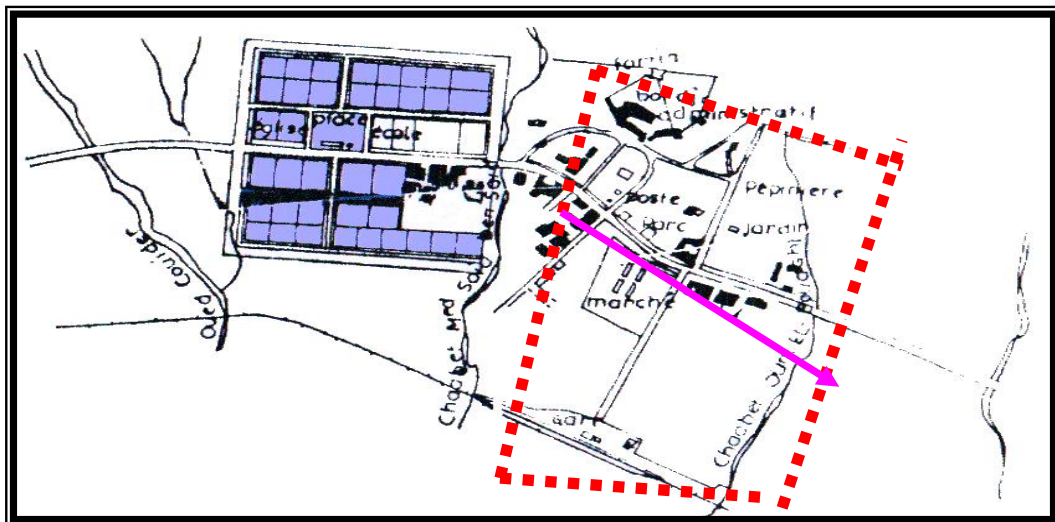
**Carte des équipements et commerces**




**5 -1-Evolution urbaine durant la période coloniale :**

Durant cette période, l'évolution spatiale du village était très lente, ce village n'était qu'un ensemble de constructions dispersées. Et son premier plan n'a vu le jour qu'en 1896.

La réalisation du premier noyau urbain sous forme de damier bien structuré à partir de 1902. A cette époque l'espace urbain se limite à ce tissu colonial et quelques habitations traditionnelles à patios "ahouaches arab" réparties entre chaabet Med Said Ben Said et chàabet d'Oum El Bouaghi, Les équipements se limitaient à 02 écoles primaires, un marché, une église, une gare ferroviaire en plus des fontaines, et une forteresse de l'ancienne cité administrative, la superficie qu'occupait le tissu urbain était de :34 hectares. Entre 1921 et 1953, l'urbanisation s'est orientée vers l'Est de la ville, sous forme de quelques habitations traditionnelles au delà du chaabat Mohamed Said Ben Said, ce sont les premières formes d'extension du village. C'est à partir de 1951, que les deux premiers groupements de "gourbis" (habitat précaire) commençaient à ce faire sentir, le premier au "Nord Est" sur un terrain accidenté (au piémont de la montagne de sidi R'ghiss), le deuxième au Sud Ouest, ces gourbis constituaient par la suite les deux dechras sous forme de bidonvilles.

L'unité de base de la croissance dans la ville était la maison traditionnelle, la maçonnerie traditionnelle domine l'aspect extérieur, ces maisons basses de pierres et de toitures en tuiles inclinées occupent les îlots et se répartissaient le long de la R.N.10 axe important du village qui offre une forme linéaire et ne cessait de se densifier surtout durant la révolution où on a assisté à un exode massif.



-  Damier colonial (noyau primaire de la ville)
-  Limite de l'habitat traditionnel
-  Direction d'extensions

ECH :1/2000

**Carte n°08:** la ville d'Oum El Bouaghi en 1902

*Source* : CADAT + amélioré par l'auteur 2007

## 5.2. Evolution urbaine dans la période post- indépendante :

### 5.2.1 Période entre 1962- 1974 (développement vers l'Est le long de la R.N.10)

A l'instar de certaines villes de l'intérieur, Oum El Bouaghi n'a pas bénéficié de vrais programmes de construction. De ce fait l'urbanisation s'est limitée aux tentatives individuelles. Cette période enregistre aussi un prolongement du noyau colonial en direction de l'Est, par addition d'unités répétitives le long de la route nationale.

Cette croissance spontanée a donné aussi naissance à des maisons traditionnelles de type rural.

Sur un autre registre les Dechras Nord et Sud, créées en 1962 continuent à s'étaler, en atteignant : 79 hectares de superficie, cela représentait 7.56% de la ville actuelle. L'espace le plus dominant c'est la zone boisée à l'Ouest de la ville (voir carte N :05)

Domination des espaces boisés sur l'entrée ouest et l'état de l'extension spatiale du village la veille de la promotion

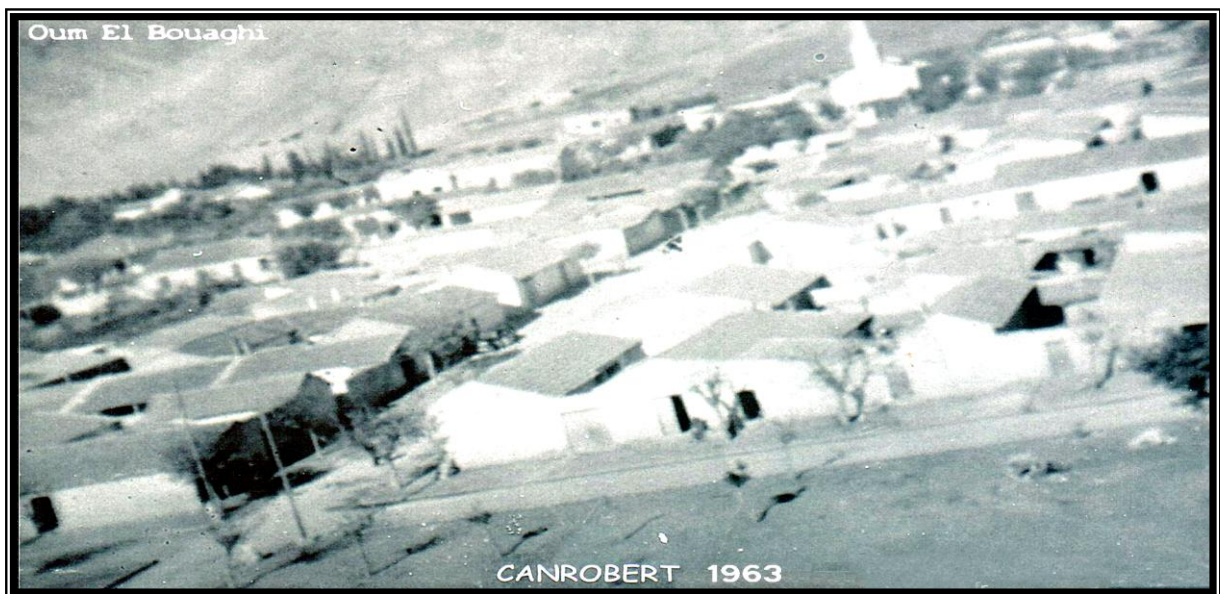
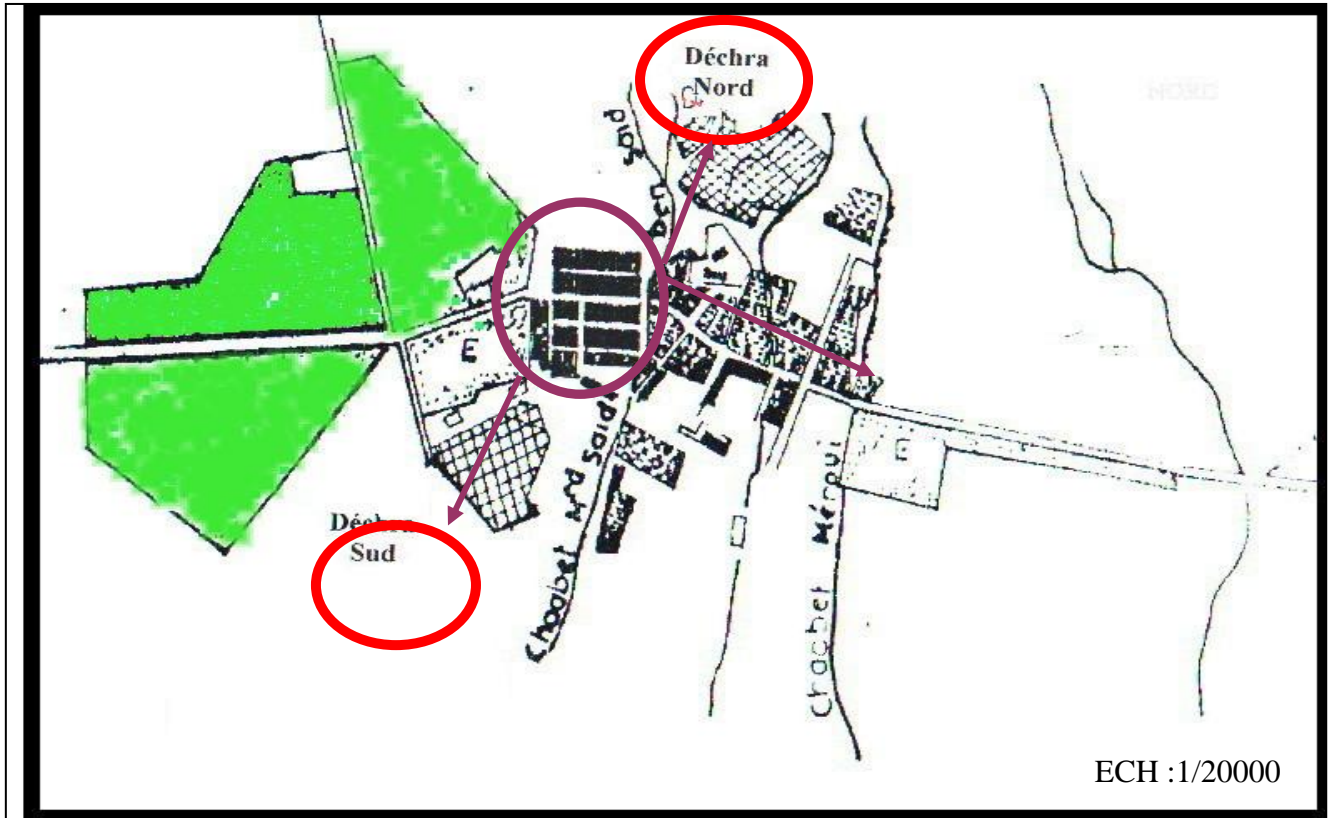


Figure n° 47 : "Canrobert" 1963, "logements avec cour"

*Source*: [www.ghoste2004@yahoo.fr](mailto:www.ghoste2004@yahoo.fr)



- Les dechras nord et sud      → Direction de L'extension
- Le Damier Colonial

Carte n°09: plan de la ville d'Oum El Bouaghi en 1974

*Source* : CADAT et amélioré par l'auteur 2007

### 5.2.2. Période entre 1974-1980 :

En fait la construction en masse de logements collectifs inspirés de modèles européens, et la dotation de la ville d'une gamme d'équipements administratifs et des services à caractère régional, a transformé le village en ville moderne. La ville s'est étalée au delà de Chaabet Maeroui à l'Est et Oued Kouider à l'Ouest, cette extension était très rapide le long de l'axe de la R.N.10, en plus on assistait à la création d'une zone d'activités et de dépôt à l'Est de la ville et de nouveaux quartiers au Nord et au sud sous forme de ZHUN.

Toute extension au sein même du noyau colonial était pratiquement impossible à cause de l'insuffisance voire l'indisponibilité des réserves foncières. Ainsi la ville n'a cessé de s'étendre

**ZHUN** : zone d'habitat urbaine nouvelle (forme originale d'extension urbaine planifiée **dont** l'idée remonte au programme du second plan quadriennal (1974-1977)

au détriment des terres agricoles pour construire les équipements administratifs et les diverses ZHUN prévus par le P.U.D 1980 dont les programmes inscrits étaient pratiquement tous réalisés, de ce fait le nombre des logements types HLM a presque doublé (2293 unités en 1977 Par rapport à 1297 en 1966), en plus on a enregistré en 1979 et 1980 la naissance de 08 lotissements d'une superficie de 79.87 hectares



**Carte n°10:** Vue aérienne de la ville d'Oum El Bouaghi en 1980

*Source* : INC aout 1980

### 5. 2.3. Période entre 1980- 1990 :

La ville nouvelle (une urbanisation verticale en rupture avec l'ancienne urbanisation). La ville qui s'est développée linéairement le long de la route nationale N°10 d'Ouest vers l'Est a connu **donc** plusieurs formes d'extensions qui se sont greffées à la périphérie de l'ancien tissu, soit sur des terrains communaux soit sur des terrains agricoles privés :

une urbanisation linéaire le long de la route nationale avec un centre universitaire à l'ouest qui a ouvert ses portes en 1982, ce centre couvre une surface de 16 hectares

- La zone d'activité et de dépôt, est située à l'est qui couvre une surface de 176 hectares et composée de 74 lots destinés à des activités industrielles.

Un vaste programme de logements collectifs et individuels, le nombre de logements atteint 8175 logts en 1988 et l'apparition de plusieurs lotissements dans le cadre de l'habitat on a enregistré en 1981 et 1989 : 07 lotissements (2) d'une superficie de 40.80 hectares) – un programme ambitieux d'équipements d'administration et de services au sud du noyau colonial Cette urbanisation a été faite en fonction des réserves foncières, elle se contente tantôt d'un remplissage des intersections urbaines (densification) tantôt par la conquête de nouveaux terrains.



Figure n° 48 : Oum El Bouaghi en 1983, "

*Les premiers immeubles collectifs achevés au Nord-est de la ville",*

*Source : [www.ghoste2004@yahoo.fr](mailto:www.ghoste2004@yahoo.fr)*

#### **5.2.4. Période 1990 - 2004 : le rôle des instruments d'urbanisme**

Cette période est caractérisée par la continuité des réalisations des différents projets inscrits dans les programmes des années 80, Le premier et le second programme quinquennal notamment le programme des logements collectifs et individuels (lotissements), les ZHUN planifiées par le PUD d'Oum El Bouaghi sont pratiquement réalisés ou en cours d'achèvement. 24 lotissements réalisés entre 1990 et 2004 sur une surface de 183.57 hectares pour un nombre de 2809 lots. 1705 logements collectifs ont été réalisés, L'extension de la ville se confirme dans la direction sud où les plus importants équipements, notamment les sièges

administratifs sont en cours de réalisation, On assiste à un transfert des diverses administrations éparpillées dans l'ancien tissu

ce qui caractérise cette période c'est l'apparition des nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU et POS) conformément à la loi n°: 29.90 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, a conduit à l'établissement du PDAU de commune en 1994 pour mettre à la disposition des autorités locales un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine, afin de mettre fin à la surconsommation des terrains urbanisés, un gaspillage des terrains agricoles et un développement d'un marché foncier informel malgré le respect des programmes du P.U.D.

La situation de la ville d'Oum El Bouaghi en 1994 année de l'élaboration du PDAU qui regroupe les communes d'Oum El Bouaghi et Ain Zitoun, est caractérisée par une saturation des réserves foncières prévues par le P.U.D, la ville s'étale sur une superficie de: 1462.50 hectares, y compris les terrains intra-muros.

Cependant les besoins en matière du foncier sont de 92.40 hectares pour le secteur à urbaniser (réserve à court et moyen terme) et pour réaliser cette exigence le PDAU a proposé le POS A, le POS B au sud ouest et à l'Ouest de la ville.

Pour le secteur d'urbanisation futur, le PDAU a prévu le POS C d'une superficie de 163 hectares, situé à l'est de la ville, et limité au Nord par la route nationale 10, et à l'Est par ligne de chemin de fer.

Ces propositions d'aménagement sont le résultat des projections prévues par le PDAU 1994 sur la base du R.G.P.H de 1987, et le bilan d'actualisation fait dans le cadre du PDAU état de fait (1994) , sur 02 termes , le moyen et le court 1994-2004 , et long terme 2004-2014

Cet étalement de la ville a conduit à l'émergence de nouvelles centralités éparpillées dans le tissu urbain nouveau et un centre-ville ancien avec une position centrale et occupe aujourd'hui des constructions basses et spontanées par rapport aux autres quartiers de la ville et la dépendance qu'il exerce sur eux en matière de commerce et services. Néanmoins la fragilité de ces constructions et l'état vétuste de son cadre bâti, ne peuvent permettre à la ville spontanée de continuer à remplir cette fonction de centre, sans que des changements importants dans sa structure et sa morphologie ne soient effectués.

**Tableau n°10** : Evolution de la population : horizon 2004-: horizon 2014

Agglomération	Pop 1994	Taux d'accroissement	Estimation Pop 2004	Accroissement Absolu	Taux d'accroissement	Estimation Population 2014	Accroissement Absolu
Oum El Bouaghi	44542	4.50	69172	24630	3.08	93686	24514

*Source* : PDAU 1994

**Tableau n°11 : Evolution de la population scolarisable : horizon 2004/2014**

Agglomération	Population Scolarisable 1et2 cycle 2004/2014	Population Scolarisable 03 cycle 2004/2014	Population Scolarisable Lycée 2004/2014	Total
Oumel bouaghi	11413/15458	4634/4635	2172/2172	18219/22262

*Source* : PDAU 1994

**Tableau n°12 : Besoin en logements : horizon 2004/2014**

Agglomération	Horizon 2004 Population Totale 2004	T.O.L	PARC THEORIQUE 2004	Horizon 2014 Population Totale 2014	T.O.L	PARC THEORIQUE 2014
Oum el bouaghi	67172	6	11529	93686	6	15615

*Source* : PDAU 1994

Les besoins en logements, équipements à créer horizon : 2004-2014 et leurs surfaces dans la commune d'Oum El Bouaghi :

**Tableau n°13 : Les besoins en logements, équipements à créer horizon : 2004-2014**

Besoins	Désignation	Existant	En cours	En projet	A créer 2004	A créer 2014
LOGEMENTS	Logements collectifs et individuels	8377	11529	5463	2311	4086
ENSEIGNEMENT ET FORMATION	Ecole primaire	18	03	-	12	18
	C.E.M	07	02	-	02	04
	Lycée	04	-	01	-	01
	C.F.P.A	02	-	-	-	01
SANTE	Pharmacie	16	-	-	08	24
	Centre de santé	01	-	-	03	02
	Salle de soin et de consultation	06	-	-	01	04
	Polyclinique	02	-	-	02	01
	Hôpital	01	01	-	-	-
Maternité	01	-	-	-	01	

CULTUREL	Mosquée	05	01	-	01	01
	Bibliothèque	-	-	-	02	02
	Centre culturel	01		-	-	01
	Maison de jeunes	01	01	-	02	-
	Salle polyvalente	-	-	-	02	02
	Salle de cinéma	01	-	-	-	01
	Théâtre	-	-	-	-	01
	Cimentière	04	-	-	-	-
	Parc d'attraction	-	-	-	01	-
SPORT ET LOISIR	Stade	01	01	01	-	-
	Salle de spectacle	-	-	-	01	01
	Piscine	01	-	-	-	-
	Foret récréatif	01	-	-	01	-
	Hôtel	03	-	-	02	03
	Auberge de jeunes	01	-	-	01	-
SOCIAL	Crèche – jardin d'enfants	01	-	-	01	01
	Ecoles pour jeunes aveugles	01	-	-	-	-
	Ecoles pour jeunes sourds	01	-	-	-	-
	Foyer pour personnes âgées	-	01	-	-	--
	Pouponnières – foyer pour enfants assistés	-	-	-	-	-
ADMINISTRATIF	Siège de wilaya	01	-	-	-	-
	Siège de daïra	01	-	-	-	-
	Siège d'APC	01	-	-	01	02
	Siège des PTT	02	-	-	-	02
	Protection civile	01	-	-	-	-
	Gendarmerie	03	-	-	-	-
	Sûreté urbaine	02	-	-	01	01

ET EDILITAIRE	Tribunal	01	-	-	-	01
	Sécurité sociale	01	-	-	01	01
	Banque	06	-	-	01	02
	Recette des contributions	01	-	-	-	-
	Caisse D'Assurances	02	-	-	-	-
	Maison d'arrêt	02	-	-	-	-
	CNAS	01	-	-	01	01
	Cité administrative	01	-	-	01	-
COMMERCE ET ACTIVITES	Marché couvert	-	-	-	06	08
	Centre commercial	-	-	-	02	02
	Marché en plein air	02	-	-	-	01
	Station d'essence	04	-	-	01	-
	Gare routière	-	-	-	-	-
	Gare ferroviaire	-	01	-	-	-
	Abattoir	01	-	-	-	-
	Grande surface	01	-	-	01	03
	Zone d'activité et de dépôts	01	-	01	-	Extension
	Zone industrielle	-	01	-	-	Extension
SURFACES (HECTARS)	Surface des logements, équipements inclus	1462.50	-	-	92.40	163.00

*Source* : PDAU 1994 +Enquête hauteur

la lecture de ce tableau montre que la demande en matière de logements n'est pas satisfaite étant donné que le déficit est de 4086 logement en 2014 malgré le nombre important des logements déjà réalisés qui est de l'ordre de 8377 logements. Le manque ne se limite pas aux logements, mais aussi aux équipements, Ainsi 92.40 hectares pour le moyen et le court terme sont exigés et proposés dans le **Pos A** et le **Pos B** pour répondre aux besoins en matière d'équipements et habitats, ~~aussi~~ et 163 hectares proposés dans le pos C pour le long terme.

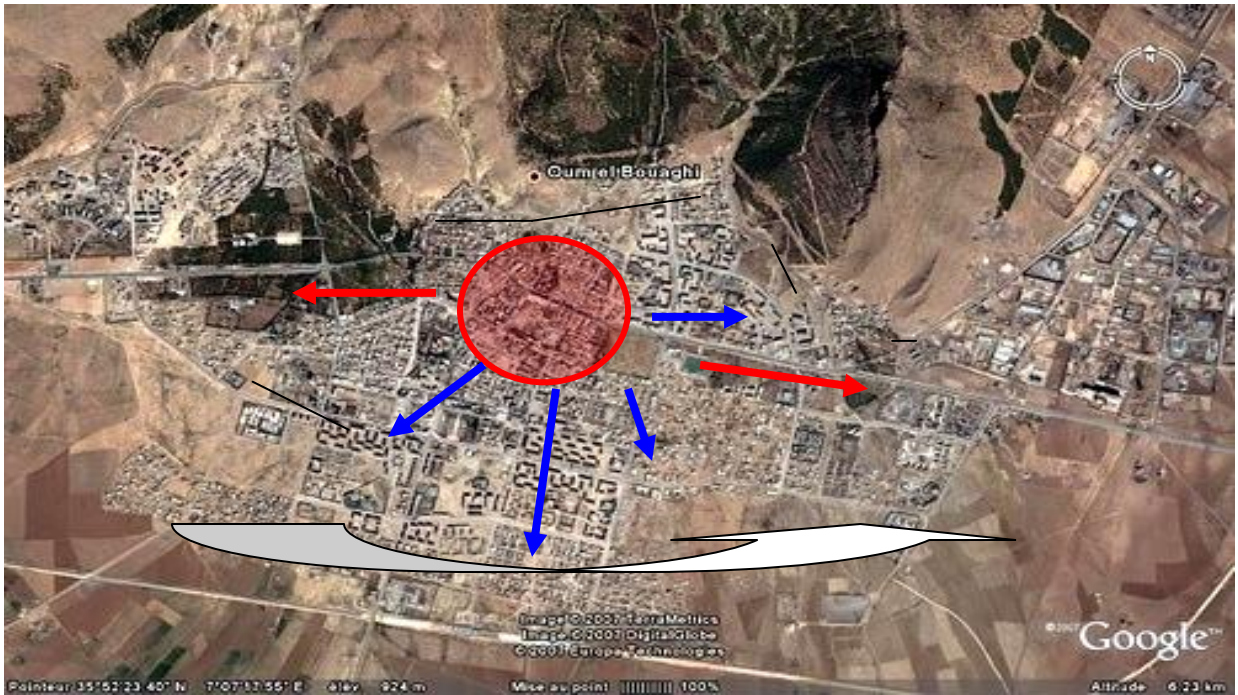


Figure n° 49 : l'explosion spatiale de la ville d'Oum El Bouaghi

Source : www.google earth.com.2007

Amélioré par l'auteur 2007

### 5.2.5. Période après - 2004 : la nécessité d'une révision du PDAU :

Il est clair qu'après les années 90 la réalité urbaine la ville d'Oum El Bouaghi a dépassé toutes les prévisions du PDAU en matière d'habitat, d'équipements, infrastructures et besoins en matière du foncier pour satisfaire les exigences nouvelles de la ville qui a connu une extension accélérée. La révision du PDAU est devenue une nécessité majeure pour la programmation de nouvelles zones, chose qui a été faite à partir de 2004 par le bureau d'études URBACO Oum El Bouaghi, ( voir annexe ) et ces deux tableaux montrent les besoins en matière d'équipements et leurs surfaces, ce qui implique des extensions futures importantes.

Tableau n ° 14: récapitulatif des besoins en équipements Au chef - lieu à court et moyen terme

CATEGORIE	NATURE DE L'EQUIPEMENT	NOMBRE	SURF UNIT ( m <sup>2</sup> )	SURFACE TOTALE (m <sup>2</sup> )
SCOLAIRES	Ecole Primaire	05	5000	25000
	C.E.M	04	12000	48000
	Lycée	02	18000	36000
SANITAIRES	Centre de santé	06	200	1200
	Clinique	03	3000	9000

**CHAPITRE V : PRESENTATION DE LA VILLE D'OUUM EL BOUAGHI**

	pharmacie	06	200	1200
ADMINISTRATIFS ET EDILITAIRES	Recette des postes	02	2000	4000
	agence Bancaire	03	1000	3000
	Assurance	02	1000	2000
	Mahkama	01	3000	3000
	Centre téléphonique	01	1500	1500
	Siège services Publics	01	2000	2000
	Sûreté urbaine	02	2500	5000
SOCIAUX	Crèche	02	1500	3000
	Jardin d'enfants	02	1500	3000
	Aires de jeux	04 ou 05		8000
	Jardins publics	04		5000
CULTURELS ET CULTUELS	Centre culturel	01	3000	3000
	Maison de jeunes	01	2500	2500
	Multi - cinéma.	01	2000	2000
	Salle des fêtes	01	2000	2000
	Mosquée	02	1500	3000
	Théâtre	01	4000	4000
SPORTIF ET DE DETENTE	Salle de sport	01	3000	3000
	P.E.P.S	02	1200	2400
	Piscine	01	2000	2000
COMMERCE ET ACTIVITES	Marche couvert	02	1500	3000
	Marché F.L	02	1500	3000
	Centre Commercial	04	1000	4000
	Réserves	01	10000	10000
BESOIN TOTAL EN SURFACES A COURT et MOYEN TERME				208800 m <sup>2</sup> (20,88 ha )

*Source* : Révision du PDAU d'Oum El Bouaghi

**Tableau n ° 15** : récapitulatif des besoins en équipements À long terme au chef lieu

CATEGORIE	NATURE DE EQUIPEMENT	NOMBRE	SURFACE UNITAIRE m <sup>2</sup>	SUPERFICI E TOTAL (M2)
SCOLAIRES	Ecole primaire	03	5000	15000
	C.E.M	02	12000	24000

**CHAPITRE V : PRESENTATION DE LA VILLE D'OUM EL BOUAGHI**

	Lycée	01	18000	18000
SANTAIRES	Centre de Santé	02	200	400
	Clinique	02	3000	6000
	Extension Hôpital	01	15.000	15000
ADMINISTRATIFS ET EDILITAIRES	Antennes Administratives	04	500	2000
	Agences Postales	03	500	1500
	Sûreté Urbaine	02	2500	5000
	Banques	02	1000	2000
	Assurances	02	1000	2000
SOCIAUX CULTURELS ET CULTUELS	Aires de jeux	06	500	3000
	Jardins Publics	04	600	2400
	Maison de jeunes	01	3000	3000
	Mosquée	02	1500	3000
	Jardin d'enfants	01	3000	3000
	Crèche	01	3000	3000
SPORTIFS DE DETENTE	Salle de sport	01	3000	3000
	P.E.P.S	03	1200	3600
COMMERCE ET ACTIVITES	Gare routière	01	20000	20000
	Centre Commercial	03	3000	9000
	Marche de F.L	02	1500	3000
	Marche couvert	02	1500	3000
	Réserve Pour éventuels	--	---	10000
	Equipements			
BESOIN TOTAL EN SURFACES A LONG TERME			191400m <sup>2</sup> (19,14 ha)	

*Source* : Révision du PDAU d'Oum El Bouaghi

Le développement de l'espace urbain et de ses composantes sera traduit dans un schéma d'affectation des sols aux différentes échéances fixées par le nouveau P.D.A.U et selon certains critères d'intervention.

Les possibilités d'extensions : d'après le PDAU la ville d'Oum El Bouaghi pouvaient s'étendre dans les directions est, ouest et sud mais le PDAU n'a même pas pris en

considération qu'il s'agit des terres agricoles et fertiles. Qui vont être consommées d'une manière rapide et non rationnelle.

D'après le PDAU toujours, l'espace urbain de la ville d'Oum El Bouaghi contient plusieurs espaces vides à l'intérieur du tissu urbain actuel, ces terrains sont bien étudiés dans le cadre des différents P.O.S qui n'ont pas encore été aménagés. Ces terrains théoriquement sont affectés à l'habitat (tous types confondus) et aux équipements, forment d'importantes réserves pour l'urbanisation à court terme.

La superficie globale est de: 105ha (regroupant 3 POS) et servira à couvrir les besoins en matière d'habitat et d'équipements pour le court terme qui sont de 114ha. Le PDAU propose l'aménagement de ces espaces ou une densification selon les besoins en matière de logements et équipements. Les avantages liés à cet aménagement sont :

Minimiser les ruptures urbaines à l'intérieur du tissu urbain

Assurer une bonne répartition des citoyens (La densité moyenne de la population)

\* La proximité; et parfois l'existence de la voirie et des réseaux d'A.E.P d'assainissement et d'électricité qui permettent l'utilisation rationnelle et immédiate de ces terrains

\* éviter le polycentrisme par une position et une situation de ces espaces qui permet à la fois l'éparpillement et la centralité de ces équipements et habitat qui seront proposés afin de leur assurer une meilleure servitude.

**Conclusion :**

Nous avons montré dans ce chapitre les potentialités de la ville d'Oum El Bouaghi, ainsi sa situation géographique centrée et stratégique au pied de la montagne de Sidi R'ghiss et l'extension spectaculaire de cette ville à partir de 1974, une extension concrétisée au début par la croissance du parc de logements au détriment des équipements sociaux, et grâce à cette opération les décharges (habitations précaires) ont été démolies en 1987. C'est la politique des ZHUN, l'habitat dominant est le type HLM, puis c'est la grille d'équipement qui a été élargie par un programme ambitieux, et on arrive en 2008 à la réalisation de plusieurs dizaines d'équipements administratifs, politiques, culturels, scolaires et autres surtout après le programme quinquennal du président de la République.

Les instruments d'urbanisme utilisés n'ont pas pu minimiser le taux de croissance de la ville et l'extension au détriment des terres agricoles, le rôle de ces instruments s'est limité dans la réglementation et encore plusieurs failles ont été enregistrées par les collectivités locales et les citoyens.

La révision du PDAU est une nécessité qui a été faite et achevée en 2007, la réservation de plusieurs centaines d'hectares pour les extensions futures et la densification du tissu existant

par l'exploitation rationnelle des vides et poches existants ont été les objectifs principaux de cette révision qui demeura insuffisante pour qualifier les différents espaces de la ville.

## **CHAPITRE VI :**

### **L'ANCIEN CENTRE VILLE D'OUM EL BOUAGHI FACE À LA PROMOTIN**

**(Potentialités existantes et incapacités futures)**

### **Introduction :**

L'ancien centre d'Oum El Bouaghi est parmi les centres d'agglomérations ayant subi des transformations aussi positives que négatives de la promotion administrative de 1974, qui a permis à ce village d'accéder au rang de chef lieu de wilaya. Ce nouveau statut a exigé des besoins nouveaux et divers. Cependant, l'état des lieux de ce centre urbain dans la même période était caractérisé par un nombre insuffisant des infrastructures nécessaires pour recevoir tous les administrations.

Sur un autre registre l'état du cadre bâti était dans une vétusté avancée, en plus il ne cessait de se densifier suite à l'afflux permanent des gens en quête d'emplois, ce qui a exigé des opérations de revalorisation et de requalification.

En fait ces opérations n'étaient faites **pas** à entreprendre, cela **a** exigé le déblocage des crédits importants pour indemniser les personnes concernées par l'expropriation.

Toutefois, tout le monde est tombé d'accord sur le fait que ce noyau était en mesure d'abriter les activités commerciales étant donné qu'il était situé sur la R.N.10 et présente une valeur symbolique pour la population autochtone, cependant certains pensent que la revalorisation de ce noyau ancien n'est possible que si la diversité de ses activités (résidentielles, commerciales, culturels administratives et symboliques) demeura encore.

Alors d'autres vont plus loin en proposant la démolition pour le cadre dégradé.

En réalité La question de l'image de l'ancien centre de la ville n'a pas pu être améliorée, du **fait** de la confusion au degré de la qualité du statut foncier de propriétés (des copropriétés, des locataires.) et l'intervention souvent inefficace des acteurs de l'urbanisme.

Dans le cas d'études présent, l'enjeu ne **se** situe pas au niveau de la valeur historique ou symbolique du centre. Le cadre ne présentant pas de rigidité particulière (au sens de Zuchelli), la préoccupation du futur semble dominer les enjeux autour du devenir du centre-ville d'Oum El Bouaghi.

### **1. Délimitation de l'ancien centre ville :**

L'urbanisation accélérée dans les petites agglomérations du Nord algérien et la progression rapide du tissu urbain, ont rendu difficile la délimitation de leurs anciens centres ou la détermination des éléments de ruptures, **cependant**, rappelons qu'il existe plusieurs critères de délimitation de l'aire d'un centre ville, à savoir le critère morphologique, fonctionnel et psychologique (René Paul PIETRI 1979).

**Carte n°12 : Situation et Délimitation de l'ancien centre ville**

Source : Auteur 2008 (traitement sur fond du pos)

Le critère morphologique repose sur le principe d'une délimitation d'un périmètre qui suit les voies externes au quartier à occupation dense et d'une définition en second lieu de l'aire qui contient un tissu assez homogène par l'état physique de ses constructions et la morphologie des ses bâtisses (architecture, gabarit) et le degré de leur ancienneté. Cette opération est complétée par l'examen des limites naturelles ou artificielles qui peuvent exister dans le tissu.

Ce critère semble efficace pour notre cas d'étude puisque le deuxième critère repose sur les fonctions du centre soit des fonctions directionnelles ou de distribution et de service et autres. Ces fonctions ont subi une mutation importante depuis la promotion de la ville d'Oum El Bouaghi.

Ce noyau est caractérisé actuellement par des fonctions de service et de commerce. Cette spécificité rend ce critère moins fiable pour la délimitation, il existe également la troisième délimitation selon le critère psychologique mais celle-ci exige une analyse profonde et coûteuse et en résumé il est judicieux de se limiter au premier critère puisqu'il répond facilement aux exigences de notre cas d'étude.

L'étude élaborée par le bureau d'études URBACO a délimité l'ancien centre de la ville d'Oum El Bouaghi dans le cadre d'un P.O.S, il s'agit d'une étude qui vise à densifier le tissu ancien par la programmation de quelques équipements mais la délimitation a été bien faite elle a pris en considération l'ancienneté du tissu et les caractéristiques spatiales et fonctionnelles de ce noyau.

## **2. Situation de l'ancien centre dans la ville :**

L'ancien centre ville qui est en forme de damier constitué du noyau central (secteur constitué par l'ancien noyau central) est polyfonctionnel composé d'habitat colonial, de commerces, et de quelques équipements publics. Il s'étend sur une superficie de 50.00 hectares qui représentent 8.08 % de la surface globale de l'agglomération, donc l'ancien tissu est délimité comme suit:

- \* Au Nord par le boulevard Nord limite de la montagne de Djebel Sidi R'ghiss,
- \* Au Sud par le boulevard situé sur le tracé de l'ancien chemin de fer qui sépare le site et les lotissements (autoconstructions) : El Houria, El Montakad, El Amel.
- \* A L'Est la route transversale reliant le boulevard nord et le boulevard sud, il s'agit de la rue Aabbad et Bouaziz dans le deuxième tronçon.
- \* A l'Ouest par le boulevard Yousfi qui sépare le site et les espaces boisés (forêts urbaines)



**Figure n° 50** : Vue sur l'ancien centre ville d'Oum El Bouaghi ( partie Ouest )

*Source* : Auteur (octobre ,2007)

### **3. Contraintes et Servitudes :**

Les servitudes les plus remarquables sont :

- \* El Oued de chaabet Sidi Saïd traversant le tissu urbain du centre-ville du Nord au Sud
- \* Une conduite d'alimentation en eau potable traversant le tissu du nord au sud
- \* Le château d'eau
- \* Le cimetière
- \* Le secteur militaire qui occupe une superficie importante

Ces contraintes ont une relation directe avec l'évolution, le fonctionnement de l'ancien centre ville.

Il est à signaler que la délimitation de notre terrain d'investigation est rendue difficile du fait que les limites ne sont pas clairement identifiées, Au sud le tissu est dense et assez homogène et cohérent avec les quartiers qui l'entourent et la ville nouvelle. A l'Est il est caractérisé par une morphologie urbaine où les boulevards sont les éléments structurants, du côté nord il n'existe pas de limites physiques apparentes avec l'ancien noyau cependant du côté Nord-Ouest toute extension de la ville est invraisemblable à cause de la montagne de Sidi R'ghiss et les espaces boisés qui présentent une contrainte naturelle.

#### **4. Etat physique et composition de l'ancien tissu de la ville d'Oum El Bouaghi :**

Quel est l'état physique actuel de l'ancien centre ville? Est ce qu'il s'agit d'un tissu principalement constitué d'habitations âgées de plus d'un siècle, souvent incompatibles avec les besoins de la vie contemporaine ?

Plusieurs questions se posent dès qu'on aborde le sujet de la thématique de l'ancien centre, c'est une question d'actualité et concerne tous les centres anciens tels que les médinas, les vieux Ksour, les centres coloniaux etc.

La spécificité de notre cas d'étude réside dans le fait que ce centre est très petit et il est dépourvu d'équipements et infrastructures nécessaires pour un chef lieu de wilaya. En fait ce centre ancien se compose de trois tissus différents :

**Le tissu colonial :** C'est un tissu assez dense organisé en damier, les habitations sont de formes assez homogènes et elles sont alignées le long des voiries, leurs gabarits sont assez homogènes sans rupture d'échelle importante, le tissu en général est caractérisé par une horizontalité très pensée et puise son langage architectural du modèle européen (RDC et R+01), les matériaux utilisés sont la pierre et le toub, La plus grande partie des toits est en pente.

**Le tissu traditionnel :** les habitations sont par rapport à celles du tissu colonial moins organisées, le tracé géométrique ne semble ne pas faire l'objet d'une réflexion au préalable cependant il garde quelques principes d'alignement, son architecture d'inspiration rurale est intravertie et organisée autour d'une cour intérieure (houache)

**Le lotissement régularisé :** ce sont des habitations construites dans le cadre de l'urbanisme opérationnel à l'instar de ce qui se passe ailleurs en Algérie, ces espaces ont été détournés de leur mission originelle à savoir l'habitation, ils sont le lieu de plusieurs types d'activités dont certaines sont brillantes et nuisibles. Ce centre a pendant longtemps été le support d'activités commerciales et de services. Après la promotion de la ville en chef lieu de wilaya, il a continué de jouer ce rôle et d'accueillir les fonctions nouvelles allant de paire avec le nouveau statut. La question qui s'impose maintenant est de définir les fonctions de cette zone à tendance polyfonctionnelle, l'origine de sa population actuelle et la manière d'occuper le sol.



**Figure n° 51** : Vue d'ensemble sur l'ancien Centre ville

*Un amalgame de tissu colonial –  
traditionnel et moderne*



**Figure n° 52** : vue sur l'ancien Centre ville direction Ouest

*Les espaces boisés à l'entrée ouest de  
l'ancien centre sur la R.N.10  
De loin apparaît la tour de l'université*



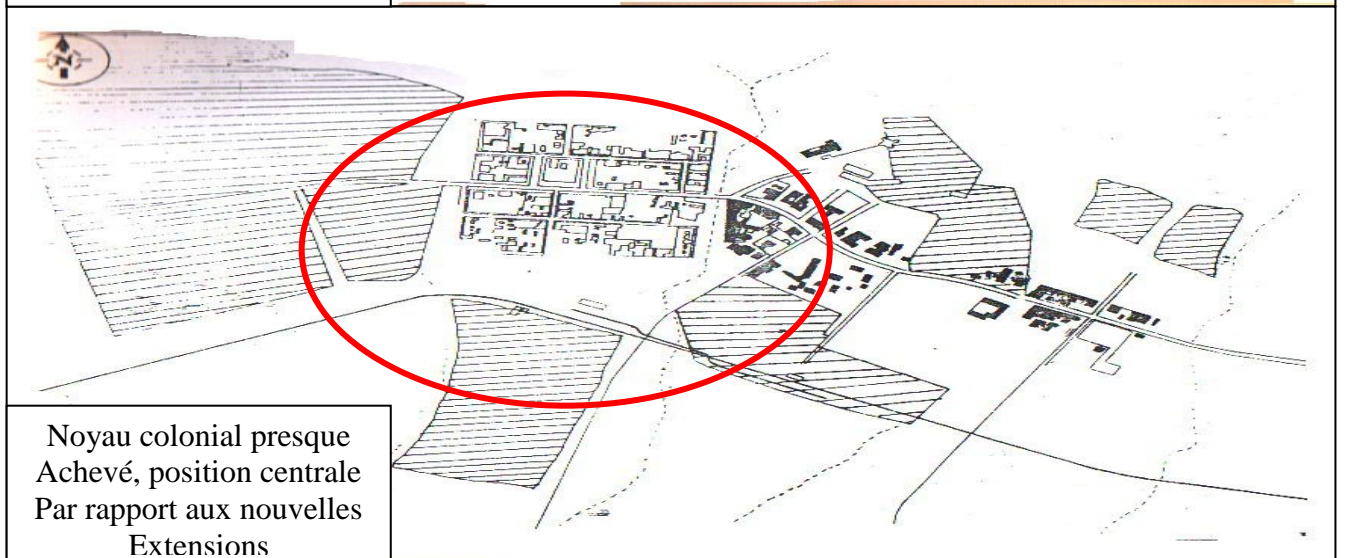
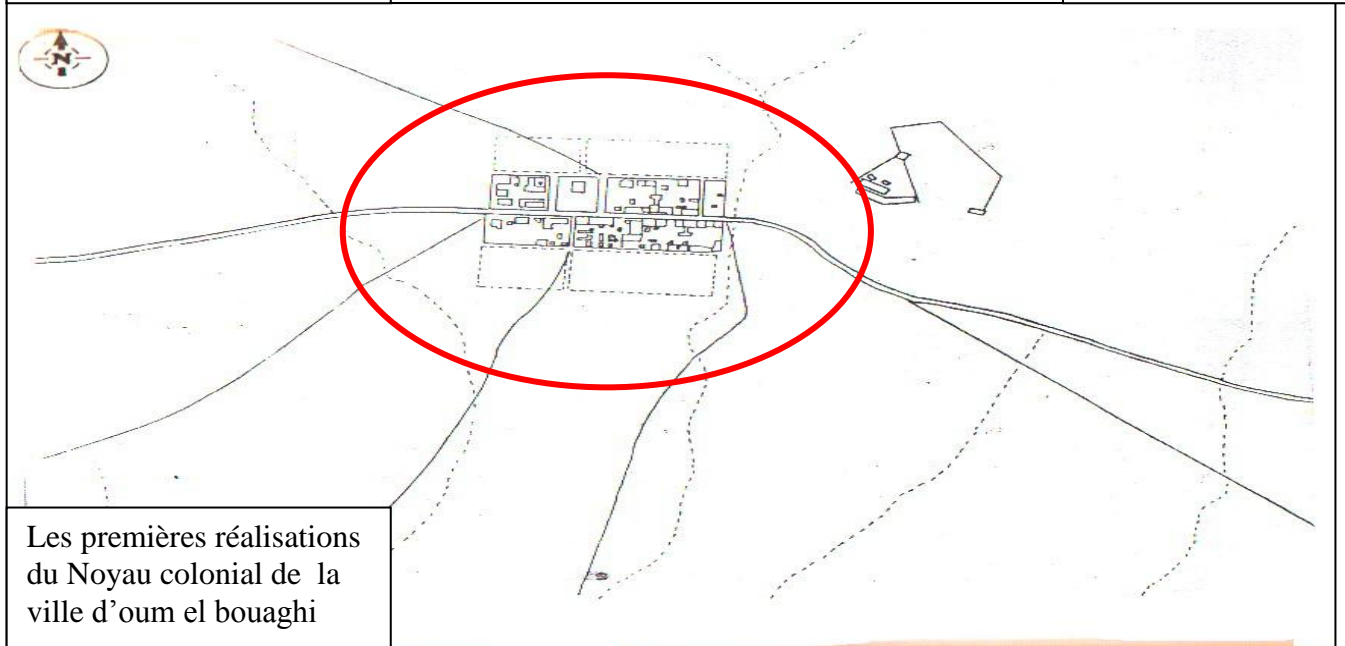
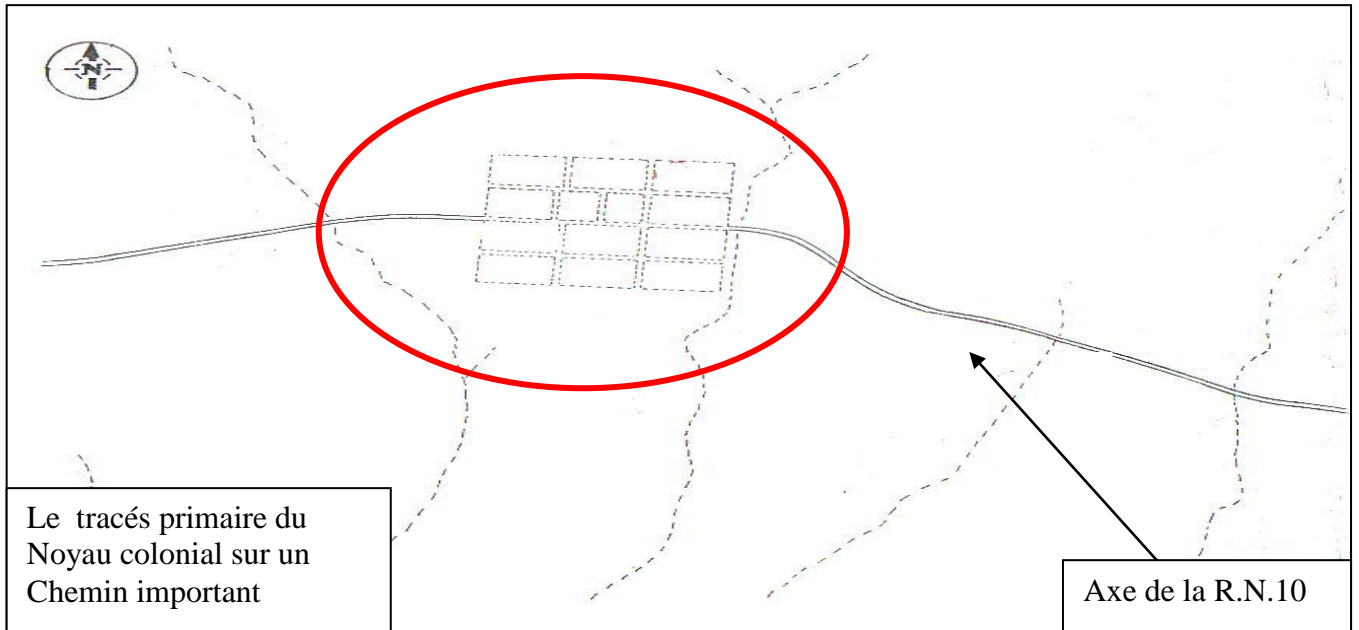
**Figure n° 53** : Vue sur la direction Est de l'ancien centre ville

*Paysage urbain résultat de juxtaposition de plusieurs fragments morphologiques*

Source : Auteur (octobre ,2007)

**Carte n° 13: Composition urbaine de l'ancien centre**

Source : Auteur 2008(traitement sur fond du pos)



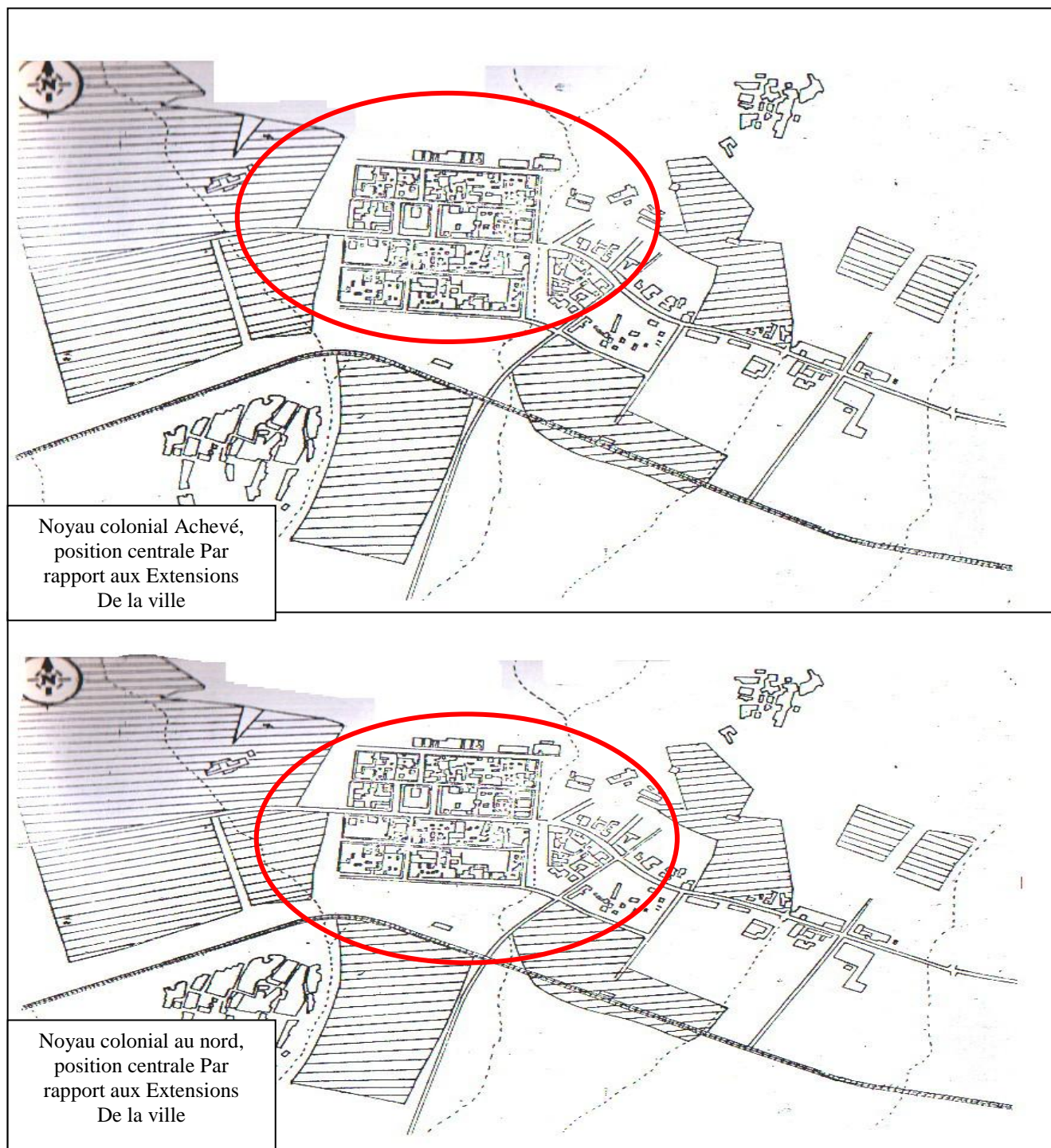


Schéma n°03 : l'évolution du centre –ancien de la ville d'Oum El Bouaghi

Source : PDAU 1994 +amélioré par l'auteur 2007

**4.1. Etat physique du cadre bâti :** Sur le long de la route nationale N°:10, une simple visite peut révéler le degré de dégradation qui atteint la majorité des habitations, à caractère villageois déformant aussi l'image d'une partie importante de la ville surtout celle située sur l'axe structurant liant Tébessa à Constantine. Ainsi suite au manque d'opérations de restauration et de rénovation, ce tissu est en dégradation permanente bien qu'il abrite la plus ancienne vitrine commerciale et de services publics quotidiens de la ville, ainsi l'enquête menée suite à des sorties sur terrain en juin 2007 fait ressortir les résultats suivants : un Parc immobilier de 28 % jugé en bon état et 42 % en moyen état et 30 % en état de vétuste avancée.



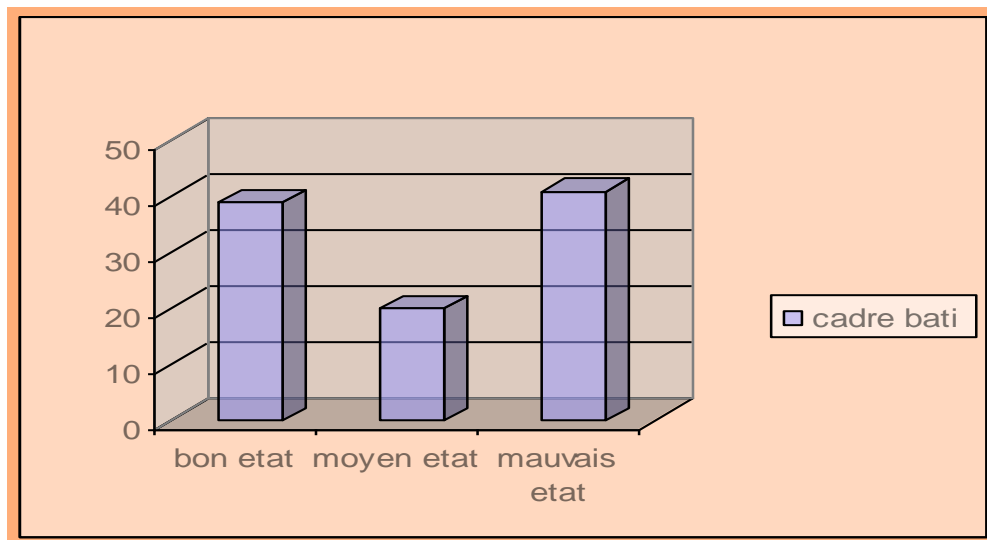
**Figure n° 54:** Exemples d'état moyen du cadre bâti

*Ces deux photos montrent bien que malgré l'ancienneté de ces habitations du style colonial, leur état est moyen, et acceptable*

*Source :* Mazouz .T (juin ,2007)

Le bâti jugé en état bon concerne d'abord le type collectif dont le nombre est assez restreint puis les habitations des lotissements et les constructions coloniales qui ont fait toujours l'objet des travaux de restauration ou de rénovation, et les nouveaux appartements construits à la place des habitations traditionnelles ayant subi des mutations partielles ou complètes sous forme d'une nouvelle construction en hauteur après la démolition du gabarit initial. Selon l'enquête effectuée sur le terrain (juin2007) il a été constaté que l'état mauvais est remarquable et il touche beaucoup plus les habitations coloniales et traditionnelles implantées sur le long des boulevards principaux, la dégradation est visible sur un bon nombre de constructions, elle est apparente sous forme de fissures sur les murs et toitures , Les propriétaires, les locataires et les copropriétaires consultés préfèrent quitter ces espaces considérés comme obsolètes et inadaptés aux besoins nouveaux. Ceux qui pratiquent une

activité commerciale optent pour reconstruction des anciens édifices cependant le statut foncier est un obstacle contre l'accomplissement de cette opération.



**Figure n°55:** Etat physique du centre ville d'Oum El Bouaghi

*Source :* Auteur, 2007



**Figure n°:56:** Exemples des habitations en bon état du cadre bâti

*Des travaux simples : peinture, crépissage ont permis de préserver cet état moyen du cadre bâti au centre-ancien*

*Source :* Mazouz .T juin 2007



**Figure n°:57** cadre bâti en mauvais état (centre ancien)

*Ces images montrent bien le degré de dégradation et l'état vétuste de plusieurs habitations au cœur de la ville*

*Source* : Auteur, juin 2007

#### **4.2. Présentation de la trame viaire du tissu ancien :**

Le site présente une trame structurée et organisée dans la partie coloniale, elle est caractérisée par une certaine hiérarchie dans la partie traditionnelle, et elle est dotée d'espaces de circulation étroits (trottoirs, voies), la R.N.10 est l'axe qui structure les tissus colonial et traditionnel selon une direction Est-Ouest. Il est bordé par des commerces divers et des équipements, dans le sens Nord – Sud. Ce sont les chemins secondaires qui assurent des liaisons importantes entre le l'axe de la R.N.10, il s'agit des deux chemins situés dans les deux extrêmes Est-Ouest, structuré de commerces de détail variés.

**Carte n ° 14** : Etat du cadre bâti du centre ancien

Les différentes parties du noyau sont desservies par des voies secondaires qui sont aussi le lieu d'activités commerciales à l'instar des villes traditionnelles, les habitations s'ouvrent sur des impasses qui donnent sur les voies secondaires.

Etant donné que la R.N.10 est toujours en activités malgré le déplacement de la majorité des équipements vers le nouveau centre et l'impossibilité d'élargir la chaussée, le trafic urbain est sujet à des perturbations quotidiennes, par exemple au niveau d'intersection suivants : Intersection du R.N.10 avec boulevard Abed Alloua et l'intersection du R.N.10 avec boulevard 20 aout 1955



Largeur de 12 m jugée insuffisante pour une R.N qui traverse la ville

**Figure n°58** : les problèmes de circulation sur la : R.N.10

Source : Mazouz .T juin 2007

#### **4.3. Diverses tentatives de réhabilitation et de reconstruction** : dans ce paragraphe

on va présenter les mutations du centre ancien et leur influence sur la morphologie et le fonctionnement de ce tissu.

**4.3.1. Mutations effectuées par les propriétaires privés** : Depuis la promotion de la ville au rang de chef lieu de wilaya plusieurs tentatives ont eu lieu pour améliorer le cadre bâti de l'ancien tissu, ces opérations sous forme de réhabilitation, reconstruction de rénovation et de réaménagement n'ont pas réellement d'impact sur l'ancienne image de la ville traditionnelle pour être le siège de nouvelles activités commerciales et de services comparable avec le nouveau statut.

D'après l'enquête menée sur terrain (juin 2007) les habitants ont **mené** les opérations suivantes :

**-La rénovation** qui vise l'amélioration des conditions de vie et du confort à l'intérieur de l'habitation, et/ ou l'exploitation pour un nouvel usage, et/ou l'amélioration de l'état physique de la construction. **on cite** 145 habitations **renovées** aux niveaux du **tissu** ancien. **Surtout** dans les quartiers el Amel, cité Abed Alloua etc.

**-La démolition** : dans les cas des constructions totalement **dégradées**

**-La reconstruction** de la bâtisse pour abriter de nouvelles activités commerciales et les étages pour l'habitat, elle peut être une surélévation pour les habitations puisque l'ancienne construction n'offre aucune possibilité de surélévation, donc le logement ou la construction se transforme à une superposition d'étages.



**Figure n°59:** Cas d'une démolition d'une habitation traditionnelle

Source : Auteur, juin 2007



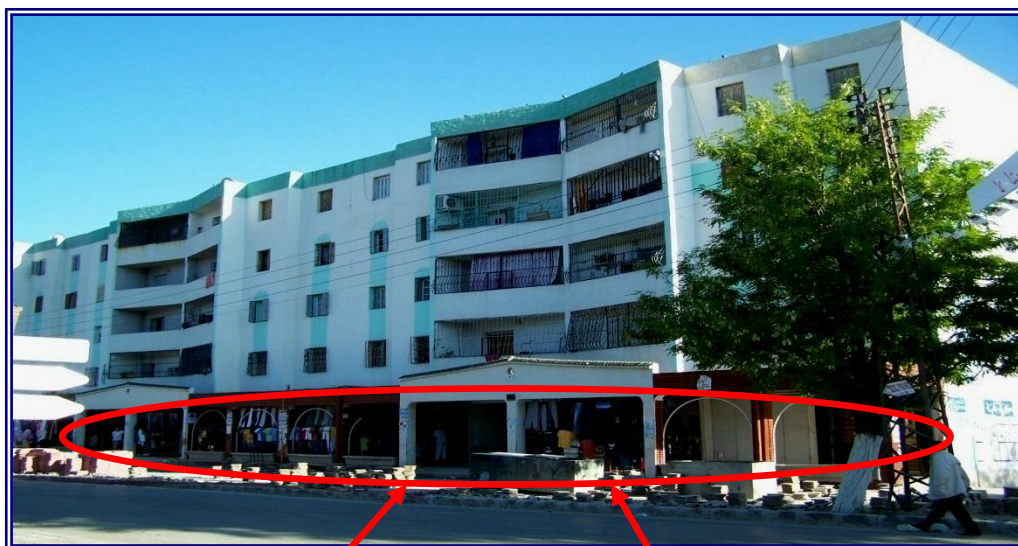
Figure n° : 60 : Exemples de surélévation au centre ville ancien

Source : Mazouz .T juin 2007

#### 4.3.2. Opérations publiques :

Il a été constaté que dès la promotion administrative de 1974, l'Etat a intervenu de deux manières pour améliorer le tissu urbain ancien, étant donné l'indisponibilité des infrastructures existantes, certains édifices ont été transformés et réaffectés pour des activités administratives tel que le siège de l'APC devenu le siège de la wilaya après une opération de rénovation, cet édifice est encore rénové en vue d'abriter le siège du palais de justice , une deuxième opération de reconstruction a eu lieu au niveau de la R.N.10 ,il s'agit de construction de nouveaux logements collectifs à la place des anciennes maisons

traditionnelles ayant subies des opérations de démolition. Ces opérat jugées trop coûteuses alors les autorités ont mis fin d'une manière définitive à ce genre d'action.



*Des locaux commerciaux au niveau du R.D.C dans un essai d'animation d'une partie du centre*

*habitat collectif intégré au centre ville*

**Figure n°: 61** : l'intervention de l'état

*Source* : Auteur, juin 2007

### **5. Accessibilité à l'ancien noyau : une accessibilité peu ouverte aux modes de déplacements :**

Cette accessibilité est peu ouverte aux différents nouveaux modes de déplacements, en fait La question de la mobilité urbaine dépende de l'accessibilité du centre aux divers moyens de transport, la fluidité du va et vient entre les divers parties du centre aux divers moyens du transport, la fluidité du va et vient ente les diverses parties du centre et entre le centre et la périphérie **pour réduire** les effets de la pollution. Cependant l'étude de l'accessibilité dans le contexte des centres anciens prend en considération la dimension temporelle jours-nuits, week end **et** reste de la semaine jours de fête **et** reste de l'année, ~~de~~ tout cela a eu un impact sur la fréquentation de certains espaces qui exigent en conséquence plus d'ouverture et d'accueil aux flux de la population.

**Carte N ° 15** : les voies et les points chauds (encombrement) de l'ancien centre-ville

## **6. Les fonctions de l'ancien centre ville:**

On a procédé dans cette partie à une enquête directe sur terrain, pour démontrer les majorités des caractéristiques socio-économiques de notre ancien centre-ville :

Centre colonial créé par les autorités françaises dans l'intérêt est d'urbaniser cette zone riche en matière agricole par la création d'un centre professionnel rural, qui fait l'unique organisme en son genre expérimenté en Algérie. Effectivement, ce centre a joué ce rôle pendant la période coloniale, il a été le point de départ des agriculteurs, et le dépôts de céréales (la création du CCLS), il a assuré l'activité **résidentielle** pour les colons et également pour les « indigènes ».

Après l'indépendance, ce centre n'a pas subi des grands changements, il a gardé ses fonctions en intégrant le nouveau statut d'une commune algérienne, l'activité agricole demeure la fonction la plus dominante malgré la réduction de la superficie de la commune qui a perdu à cette période sept douars. Il faut noter que jusqu'à 1974 l'ancien centre ville actuel représente la totalité de la ville d'Oum El Bouaghi.

A partir de 1974, notre centre a été **destiné** pour jouer de nouvelles fonctions liées à la promotion de la ville, c'est surtout le rôle administratif et politique, le siège de la wilaya a été **intégré** au centre par l'exploitation d'un siège créé pour la commune et actuellement c'est un palais de justice (photo 46), les premières directions sont toutes installées à l'ancienne cité administrative **réalisée** pour ce but, la recette des impôts etc.



**Figure n° 62 :** le palais de justice : Première construction étatique au centre- ville ancien

*Source :* Auteur 2007

### 6.1. Le pouvoir administratif (un acquis perdu) :

L'ancien centre – ville est pourvu d'une variété d'équipements, elle a permis une ambiance et une animation particulière à un certain nombre d'espaces, ces équipements sont les points de restructuration des lieux de rencontre et d'échange, particulièrement le long de la R.N.10 nous pouvons citer le Siège de la conservation foncière, Palais de justice, Direction des PTT, Tribunal, Sûreté urbaine, Secteur militaire, Brigade de gendarmerie .

### 6.2. Équipements d'enseignement : un manque quantitatif et situation délicate :

Le noyau ancien regroupe un nombre très limité d'équipements d'enseignement qui répond uniquement au besoin des habitants du centre, il s'agit d'une école primaire et un CEM, et un institut national de formation professionnelle CEPA, ces trois équipements sont implantés sur des voies primaires ~~et~~ ce qui expose les élèves aux risques routiers , tous ces établissements scolaires ont été réalisés pendant la période coloniale et depuis, aucun autre équipement de cette catégorie n'a vu le jour au centre, la priorité ayant été accordée aux équipements administratifs et de services.

**Tableau n °16:** équipements d'enseignement au centre – ville ancien :

Etablissement	Nombre D'enseignants	Groupes Salles		Nombre des élèves	Surface Foncière M <sup>2</sup>	Nature De l'établissement
Ecole El Khanssa	16	12	11	353	4500	Ecole primaire
Hamou bouzid	39	21	23	736	10600	Cem
C.F.P.A	14	14	16	1297	900	Centre de formation
<b>Total</b>	92	100	92	3847	24300	

*Source* : direction de l'éducation  
Et l'enseignement 2007

### 6.3. Équipements de Service: services quotidiens limités :

Ces équipements englobent toutes les banques, les assurances et même les bureaux privés des différents prestataires, il est à signaler l'existence d'une : Banque C.P.A, et un hôtel, mais aussi des prestations tels que bureaux d'architectes, avocats, médecins etc.

### 6.4. Les commerces du centre : un commerce du détail très varié :

L'activité commerciale de l'ancien noyau provoque une animation permanente, elles sont localisées le plus souvent au rez-de-chaussée des habitations le long des axes routiers, et particulièrement celui de la (R.N.10), et la cité de la gare (Cité el Amel) devenue point de rencontre et d'échange par excellence surtout avec l'existence du marché hebdomadaire

**CHAPITRE VI : L'ANCIEN CENTRE VILLE D'OUM EL BOUAGHI FACE À LA PROMOTION**  
(Potentialités existantes et incapacités futures)

l'effet de ces commerces est remarquable par les aménagements effectués, les étalements, la décoration, le rajouts des éléments métalliques de couvertures, les vitrines, ses améliorations absorbent des flux de fréquentations importantes, par leurs variétés et qualité comme de service quotidiens (les habits, les restaurants , cafés ,vente de fruits et légumes , laiteries crémeries, librairie / papeterie), d'autres commerces font la particularité par rapport au reste de la ville comme les habits des femmes, articles de beauté, bijouteries, ces commerces sont orientés, petit à petit, vers d'autres quartiers et se concentrent actuellement au quartier de la cité de la gare, le centre ancien de la ville contient également un marché qui occupe une position centrale et assure une animation commerciale et sociale importante.

**Tableau n°17 : les commerce et services au centre – ville ancien entre 1984 et 2007**

Type de commerces et services exercés	Ancien centre ville 1984	Total Ville 1984	Taux de concentration Au centre ville ancien 1984	Ancien centre ville 2007	Total ville 2007	Taux de concentration Au centre ville ancien 2007
Alimentation générale	93	105	88.57%	35	360	9.72%
Vente des fruits et légumes	23	26	88.46%	23	35	65.71%
Boucheries divers	19	19	100%	52	90	57.77%
Habillement /	19	20	100%	07	179	3.91
Chaussures/	04	04	100%			
Souk el fellah	00	01	00%	00	00	00%
Boulangeries	07	08	87.50%	03	07	
Cosmétiques	00	03	00%	02	17	11.76%
Laiteries, crémeries	00	00	00	13	15	
Articles managers Appareil électroménager	04	06	66.66%	05	50	10%
Laboratoire de photographie	01	01	100%	04	08	50%

**CHAPITRE VI : L'ANCIEN CENTRE VILLE D'OUM EL BOUAGHI FACE À LA PROMOTION**  
(Potentialités existantes et incapacités futures)

	Gallerie allgerienne	<b>01</b>	<b>01</b>	<b>100%</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>
	Bijouterie	<b>03</b>	<b>03</b>	<b>100%</b>	<b>04</b>	<b>35</b>	<b>11.42</b>
	Limonadier	<b>01</b>	<b>02</b>	<b>50%</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00%</b>
	semoule	<b>01</b>	<b>01</b>	<b>100%</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00%</b>
	droguerie	<b>01</b>	<b>01</b>	<b>100%</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00%</b>
	Restaurants	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>94.73%</b>	<b>34</b>	<b>48</b>	<b>70.83%</b>
	cafés	<b>08</b>	<b>10</b>	<b>80%</b>	<b>27</b>	<b>50</b>	<b>54%</b>
	Pharmacies	<b>02</b>	<b>02</b>	<b>100%</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>68%</b>
	Coiffeurs/hommes	<b>06</b>	<b>08</b>	<b>66.66%</b>	<b>04</b>	<b>25</b>	<b>16%</b>
	Coiffeuses / femmes	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>02</b>	<b>30</b>	<b>6.66%</b>
	Libraries / papeterie	<b>01</b>	<b>02</b>	<b>50%</b>	<b>09</b>	<b>100</b>	<b>09%</b>
	Vente des téléphones portables	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00%</b>	<b>63</b>	<b>80</b>	<b>78.75%</b>
	Taxis phones –	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00%</b>	<b>16</b>	<b>180</b>	<b>8.88%</b>
	Prestation informatique	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00%</b>	<b>10</b>	<b>45</b>	<b>22.22%</b>
	Cibber café (Internet)	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>0.00%</b>	<b>02</b>	<b>07</b>	<b>28.57%</b>
	Hammams/douches	<b>02</b>	<b>02</b>	<b>100%</b>	<b>06</b>	<b>42</b>	<b>14.28%</b>
	Vente des matériaux de construction	<b>/</b>	<b>00</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>45</b>	<b>0.00%</b>
	Kiosques	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>0.00</b>	<b>02</b>	<b>40</b>	<b>05%</b>
	Menuisiers /bois	<b>/</b>	<b>/</b>		<b>00</b>	<b>15</b>	
	Menuisiers /aluminium.	<b>00</b>	<b>01</b>	<b>00%</b>	<b>00</b>	<b>02</b>	<b>00</b>
	Forgeront	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>100%</b>	<b>00</b>	<b>01</b>	<b>00</b>
	Pièces détachés	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>04</b>	<b>35</b>	<b>11.42%</b>
	Mécaniciens	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>04</b>	<b>02</b>	<b>50%</b>
	Lavage et vidange des véhicules	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>02</b>	<b>20</b>	<b>10%</b>

**CHAPITRE VI : L'ANCIEN CENTRE VILLE D'OUM EL BOUAGHI FACE À LA PROMOTION**  
(Potentialités existantes et incapacités futures)

	Tôliers	/	00		01	04	25%
	quainquellerie / Plomberie sanitaires	01	01	100%	04	35	11.42%
	Faste – food	/	/		09	168	5.35%
	Tailleur	/	/		05	30	16.66%
	Cordonniers	/	/		02	9	22.22%
	Auto école	05	07		02	7	28.57%
	<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>322</b>	<b>87.26%</b>	<b>280</b>	<b>2015</b>	<b>13.89%</b>

*Source* : mémoire laib hafid + enquête directe

Le tableau montre que l'activité commerciale et, malgré le nombres des commerces qui est le même au niveau du centre ancien mais en fait la concentration est passé de 87.26% en 1984 à 13.89% en 2007 soit une baisse de 73.37% , ce qui explique la perte de la dominance de ce centre en matière de commerce.



*Un état dégradé qui touche même les commerces et influe sur la qualité de cette activité*

**Figure n°: 63** le commerce sur la R.N.10 Au centre- ville ancien

*Source* : enquête directe sur terrain 2007

**6.5. L'animation culturelle et sportive (une nécessité inexistante au centre ancien)**

Bien que dans toute ville l'activité culturelle soit indispensable, pour dynamiser la vie sociale de la population urbaine, la structure chargée de cette activité fait défaut, en outre, les équipements sportifs n'existent pas à l'exception d'une piscine qui n'est pas en service.



**Carte n°17 : localisation des commerces du centre**

**Tableau n° 18 : équipements culturels au centre – ville ancien**

<b>Activités de services et de distribution</b>	<b>Ancien centre ville</b>	<b>Autres Quartiers</b>	<b>Total ville</b>
<b>Equipements culturels</b>			
Maison de culture	00	01	01
Théâtre	00	00	00
Salle de cinéma	00	00	00
Maison de jeunes	00	02	02
Salle des fêtes	00	02	5
<b>Equipements sportifs</b>			
Piscine	00	01	01
Terrain de jeux	00	07	

*Source* : enquête directe sur terrain 2007

### **6.6. Absence des espaces de distraction et de loisir :**

L'espace ancien central de la ville d'Oum El Bouaghi souffre d'une absence totale d'espaces de détente **aménagés**, les cafétérias ~~qui~~ sont les seuls lieux privilégiés **pour** accomplir cette activité bien qu'il existe le jardin du 01 er Novembre crée après la démolition du l'église coloniale, ce jardin est moins fréquenté par les habitants car il est trop **protégé** et spatialement pas ouvert.



*L'église l'élément symbolique du noyau traditionnel est devenue un jardin clôt et mort*

**Figure n° 64 : Jardin du 01 er Novembre**

*Source* : Auteur 2007



**Figure n° : 65** : Espaces vides sans activité

Source : Auteur. 2007

### **6.7. La fonction résidentielle : héritage des familles multiples**

Ce noyau initial était destiné à abriter la population coloniale. Ce noyau exerce des activités liées à l'agriculture et l'élevage, aux alentours du noyau colonial viennent se greffer les maisons traditionnelles autochtones, Le style de constructions se caractérise par des habitations simples, basses en pierres et pourvues d'une toiture basse et inclinée en tuiles. Les fonctions exercées par ses habitants sont d'ordre résidentiel mais aussi économique.

### **6.8. Les typologies des habitations :**

L'habitat assez varié, est sous quatre formes de quatre types : individuel colonial, individuel traditionnel, individuel moderne et collectif, l'habitat individuel représente plus de 95% et 05% pour l'habitat collectif, qui se localise sur la R.N.10, sous forme de trois blocs, Ces taux élevés de l'habitat individuel est un indicateur que l'ancien centre est principalement caractérisé par une architecture simple à un seul niveau mais constitue le cœur du noyau ancien qui demeure le lieu de pratique sociale encore vivante.

#### **6.8.1. Habitat individuel colonial : unité du noyau central :**

Il constitue aujourd'hui le lieu le plus animé dans ce centre-ville ancien, ces d'habitations construites sur la base d'une trame orthogonale de type européen, existe aujourd'hui dans le damier, et le long de la R.N10 axe principal, ce type d'habitat est réalisé de pierre et toub, les toitures en tuiles sont inclinées.



**Figure n° 66:** habitat colonial au centre-ville ancien

*Source :* Auteur, juin 2007

### **6.8.2. Habitat traditionnel: résultat des pratiques sociales héritées :**

Il fait partie d'un tissu mitoyen qui se retrouve juste a côté du colonial, il est structuré et moins organisé, il est réalisé par les algériens durant la période coloniale afin de bénéficier des services offert par les colons ; le tissu de l'habitat traditionnel a subi une dégradation à travers le temps, il ne cesse de subir les aléas du temps, une bonne partie de ce tissu est rénovée cependant 27 % des habitations sont des copropriétés, ce qui a empêché toute opération d'amélioration de ces propriétés.

### **6.8.3. L'image des ghettos en plein centre-ville :**

Les images si dessous (Fig 67) montrent le degré de pauvreté urbaine, à cause du problème de foncier, un cadre bâti frappé par le vieillissement et la dégradation, malgré les mutations sociales des propriétaires



**Figure n° 67:** pauvreté urbaine à l'ancien centre-ville

*Source :* Auteur, juin 2007

#### **6.8.4. Habitats individuels modernes : résultat des initiatives privées après l'indépendance :**

Ce type, se présente comme le résultat des mutations socio économiques de la population

**Elles** sont le résultat des initiatives des propriétaires afin d'améliorer le cadre bâti , par des travaux de restauration et de rénovation, de surélévations, d'entretiens et d'embellissement,



**Figure n°: 68:** habitat moderne à l'ancien centre-ville

Source: Auteur, 2007

### 6.8.5. Habitat collectif : un essai limité de modernisation du centre :

Sous forme de trois bâtiments de RDC+04 implantés sur le long de la partie Sud de la R.N.10, cet habitat était **réalisé** dans les années 1980. Afin de mettre à la disposition des employés de la cité administrative, ces logements de fonction **réalisés** en béton armé présentaient **une** tentative de modernisation de l'ancien centre en intégrant un style d'habitat collectif, Cependant l'expérience n'a pu être menée à terme pour diverses causes à savoir la copropriété des logements à louer.



Figure n° 69 : habitat colonial à l'ancien centre-ville

Source : Auteur, juin 2007

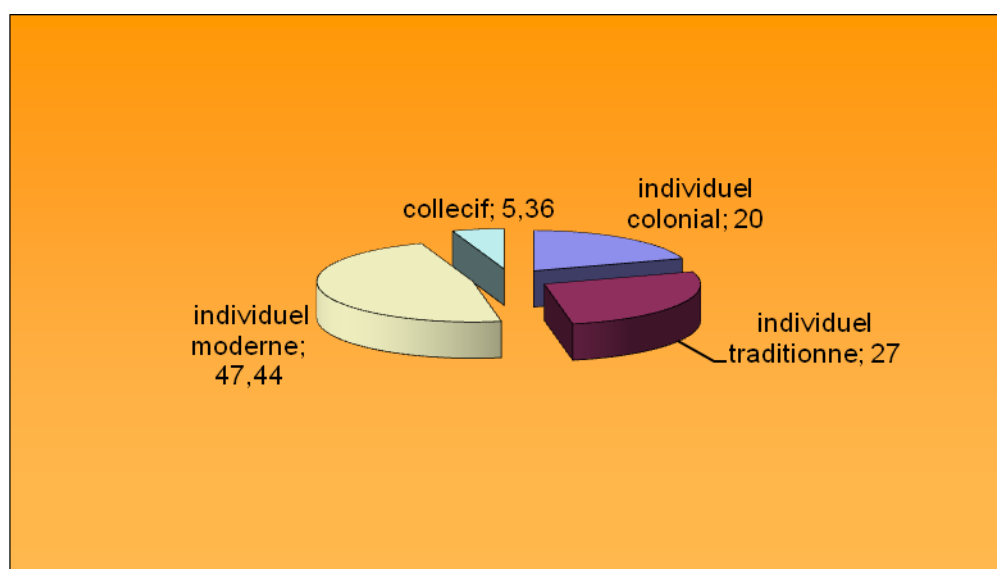


Figure n° 70 : typologie de l'habitat à l'ancien centre-ville

Source : Auteur, 2007

**Conclusion :**

Le noyau ancien composé de deux tissus colonial et traditionnel présente un état physique et une image qui ne correspond pas au centre d'un chef lieu de wilaya, il est dominé par un cadre bâti dégradé, le vieillissement marque ces espaces. Il est important à signaler que ce centre occupe une superficie restreinte par rapport à l'ensemble de la ville, elle est de 07% en 2008, il assure à la fois la fonction résidentielle, commerciale et plusieurs autres activités, il garde une certaine dynamique.

Il est toujours l'âme de la ville puisque il possède un historique et des événements attachés dans la mémoire collective de la population.

Mais ce qu'il garde toujours c'est l'animation et la dynamique digne d'un centre-ville qui a pu accueillir les nouvelles structures afin de répondre aux besoins du statut nouveau.

**CHAPITRE VII :**  
**LE CENTRE ANCIEN FACE AUX**  
**BESOINX NOUVEAUX**

**La saturation rapide**

## Introduction :

L'intervention dans les anciens centres pourrait prendre plusieurs formes : la rénovation, la requalification, la reconstruction, la restauration, la restructuration, toutes ces opérations visent à adapter l'ancien centre aux besoins nouveaux tant pour le transport urbain , le stationnement la prestation de services et l'amélioration du cadre de vie.

Certains centres anciens exigent des stratégies de reconstruction de la ville sur elle-même, c'est en quelques sortes des actions de renouvellements urbains cependant elles ne sont pas faciles à mener des contraintes sérieuses pourraient entraîner toute tentative dans ce sens.

L'exemple de l'ancien centre-ville d'Oum El Bouaghi est édifiant, le statut foncier des habitations à décourager, à plus d'un titre, toute opération de requalification de l'ancien centre

### 1. Les enjeux et les difficultés de la requalification de l'ancien centre :

#### 1.1. Les enjeux politiques et de gestion:

Les opérations qui doivent être menées sur un tissu ancien relève d'un acte politique ou plutôt d'une véritable "volonté politique", rappelons que ce type d'opérations est difficile à mener même dans les pays développés et dans ce contexte nous ferons référence aux constats du Conseil National Français des villes (CNV) qui disait que la verticalité des décisions et les procédures normatives voire industrialisées de l'état ~~qui~~ ne sont pas du tout adaptées aux conditions locales, même constat en Algérie indépendante les politiques menées dans ce domaine ne sont pas assez satisfaisantes surtout que les outils d'aménagement et d'urbanisme sont presque une reprise intégrale de ceux de la rive nord de la méditerranée ( PUD , PDAU, POS) ces mêmes outils version algérienne ne sont pas exempts de lacunes telles que :

- La faiblesse, la discontinuité et la sectorisation de la volonté politique.
- Le manque de vraies stratégies urbaines nationales.

la macro forme sur laquelle l'urbaniste peut établir un équilibre entre centre périphérie au détriment de la qualité des échelles réduites.

- Le manque de structures de coordination des services chargés du foncier.

Dans notre cas d'étude, après l'enquête sur terrain sous forme d'entrevues avec des anciens responsables des services de l'urbanisme et de la DPAT, et des anciens élus de l'APC l'évolution des espaces urbains de la ville d'Oum El Bouaghi était le résultat d'une politique volontariste dont l'état était le seul acteur, c'était en quelque sorte un défi à relever par l'administration centrale pour justifier son choix qui consiste à promouvoir un petit village au rang de wilaya , depuis l'état n'a cessé d'investir des sommes importantes par le billet de construction et de rénovation , cependant ces programmes sont de grands consommateurs de

terrains à urbaniser difficilement disponibles ainsi les ZHUN ont été bâties sur les terres agricoles, alors la ville d'Oum El Bouaghi qui a connu ce bouleversement le lendemain de la promotion, est devenue une entité urbaine consommatrice, d'argent, de terrains, de programmes amiteux de l'état, ce dernier était le seul décideur .Il n'a jamais pensé à mener des opérations d'adaptation d'un tissu ancien à des exigences d'un statut plus intéressant.

### 1.2. Les enjeux fonciers et leur gestion :

Les opérations de rénovation dans l'ancien noyau urbain ne pourront se faire d'une manière efficace sans revoir le statut de foncier des anciennes bâtisses (93.77% propriétés privées ) d'une part les propriétaires ne sont pas prêts à céder leurs biens, d'autre part il ne sont pas disposés à rénover ou à reconstruire leurs vieilles habitations avec leurs propres moyens ceci a abouti à une situation de crise qui exige une solution par les pouvoirs publics afin d'arriver à redonner à ce noyau historique la place qui 'il mérite.

#### 1.2 .1. Les statuts juridiques et les occupations :

L'ancien centre-ville de la ville d'Oum El Bouaghi est caractérisé par des statuts juridiques divers vis-à-vis de la propriété, ce qui rend toute opération (Rénovation, restauration) impossible, des situations délicates est la source d'un vrai blocage, ce qui domine cette situation du foncier c'est bien le secteur privé qui atteint un taux de 93.77 % contre 4.22% pour l'étatique.

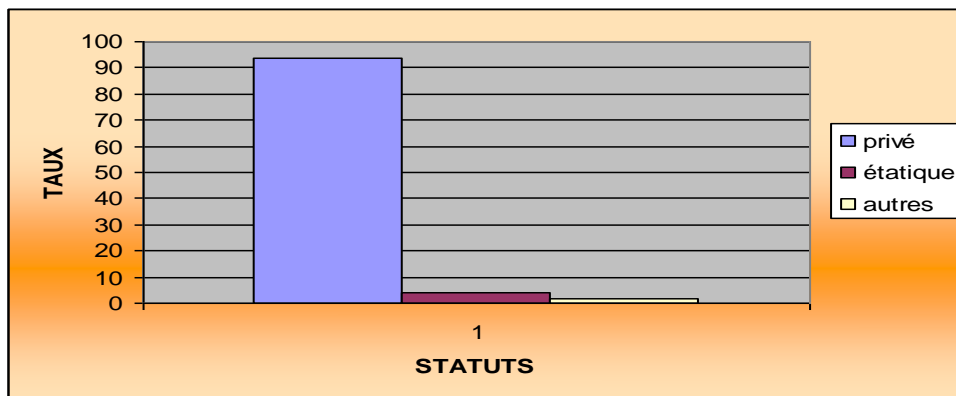


Figure n° 71: statuts juridiques des terrains du centre- ville ancien

Source : Auteur 2007

Avant l'indépendance toutes les habitations du noyau colonial étaient la propriété des colons, avec actes, les habitations traditionnelles appartenient aux "indigènes" sans actes, donc la propriété était le statut dominant durant cette période

Après l'indépendance, à l'exception de quelques maisons de colons vendues par leurs propriétaires, le reste était réoccupé par la population locale, après le départ des colons .la

situation demeure délicate à ce jour ( des propriétaires , des copropriétaires, des locataires , mais aussi des propriétaires habous Rappelons qu'une grande partie de ce centre n'est pas **cadastré**, les documents qui traitent ce sujet sont beaucoup plus des actes délivrés par la conservation foncière de Guelma pour l'époque coloniale, le reste des habitations sont l'héritage d'une ou de plusieurs familles.

Mêmes l'étude réalisée par l'URBACO en 1986 et l'étude du P.O.S du centre –ville ancien réalisée par l'URBACO en 2002 ne donnent pas la réalité foncière de l'ancien centre, ce qui nous a conduit à mener une enquête sur terrain dont les résultats montrent ce qui suit l'occupation des habitations du centre reviennent au statut du propriétaire avec 52% plus de la moitié des statuts existants mais ce taux concerne beaucoup plus les lotissements et l'habitat **organisé**, mais en ce qui concerne l'ancienne **habitation** (Coloniales et traditionnelles) l'occupation est variée entre copropriétaires 34% , c'est des habitations héritées et dans l'indivision et des locataires 12%, ces derniers possèdent des actes sous imprévu qui datent depuis 1961

D'autre statuts présentent un taux de 04% comme les **biens** habous ou waqfs c'est des immeubles affectés à titre perpétuel par des particuliers à des institutions religieuses islamiques (waqfs publics) qui doivent en utiliser les revenus à des fins pieuses ou charitables, d'autres états juridiques reste ambigu et on a pas pu clarifier leurs situations vu l'absence des occupants.

Ces statuts différents **influent** directement sur l'état physique de ce centre, l'acquisition **de ces** propriétés pour assurer une intervention par l'état est un travail délicat, **surtout** le noyau central **composé** de l'habitat colonial et l'habitat traditionnel, et de même pour les occupants qui se trouvent dans l'impossibilité de procéder à des travaux d'embellissement ou de surélévation, ou n'importe quelle transformation qui peut changer le visage de ce centre , parce que toute ces opérations exigent **une** autorisation administrative auprès des services de l'APC ( permis de démolir, permis de construire, un permis de réaménagement ...**etc** et bien sur pour obtenir **ces** autorisations il faut fournir un dossier composé de plusieurs pièces parmi elles :l'acte de propriété pour but **d'**assurer la conformité des travaux et des transformations avec les règles d'urbanisme .

Tous **ces** statuts rendent toute intervention urbaine délicate voir impossible, selon la réglementation en vigueur (permis de lotir, de construire, de démolir).

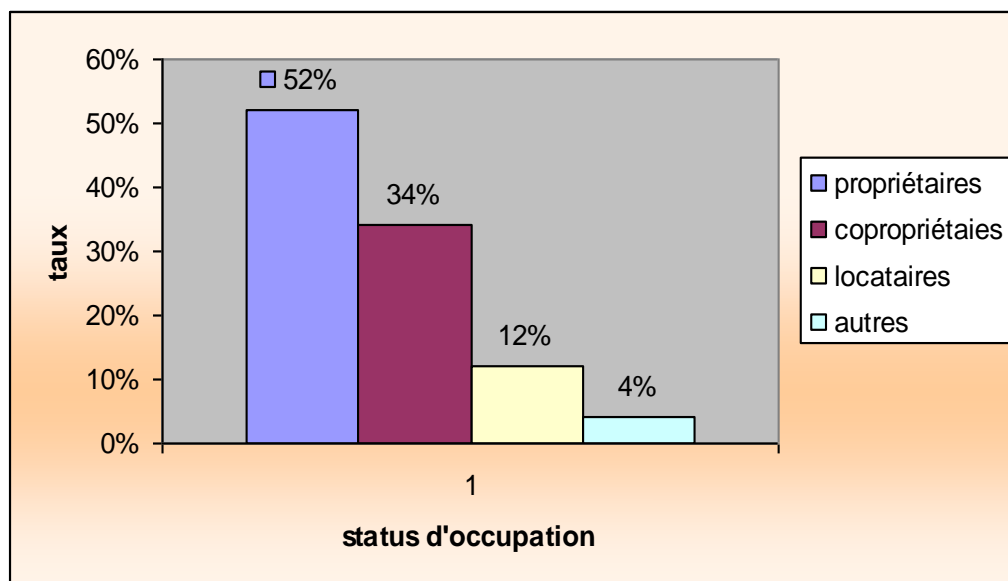


Figure n° 72: Statuts d'occupations des terrains à l'ancien centre-ville

Source : Auteur enquête directe 2007

### 1.2.2. Le statut de la propriété domine sur l'ancien centre-ville :

Le groupe des propriétaires domine sur l'ancien centre – ville d'Oum El bouaghi avec un taux de 52%, plus de la moitié, ce qui nous mène à s'interroger sur les modes d'acquisitions de ses habitations et immeubles qui appartiennent à l'époque coloniale et d'après un questionnaire élaboré dans ce contexte, ces propriétaires déclarent que le mode d'acquisition de ces habitations a été effectué par un achat direct auprès des colons ou des anciens propriétaires, le deuxième mode d'acquisition de la propriété est l'héritage du bien immobilier généralement légué par les parents.

Ce statut a permis aux propriétaires de transformer les anciennes habitations à des constructions plus organisées, et plus modernes en utilisant le béton armé et le système de construction poteaux –poutres, cette auto construction a transformé plusieurs parties de l'ancien centre-ville beaucoup plus dans la partie nord que le sud-ouest et partiellement, sur la R.N10 et la partie centrale

Il est essentiel de noter que ces transformations sont des tentatives individuelles qui ne dépassent pas dans tous les cas une simple réalisation d'une habitation avec les moyens personnels.

### 1.2.3. L'existence des biens habous ou waqf :

Les biens habous ou waqf représente 04%, ces bâtisses représentent un véritable obstacle pour les projets urbains, ces projets sont généralement perçus comme éléments d'une forte inertie foncière, du fait de leur inaliénabilité. Cela n'a pas empêché certains gestionnaires de ces biens de saisir des opportunités de valorisation notamment immobilière.

### 1.3 Les enjeux économiques et financiers:

En 1974, date de la promotion du village d'Oum El Bouaghi au rang de wilaya, l'état n'a pas pensé à une requalification de ce petit centre urbain. Plusieurs paramètres interviennent dans cette décision, parmi ces paramètres la disponibilité des réserves foncières autour du centre ancien et leur prix moins chers que le centre en lui-même. Et il est évident que n'importe quelle intervention urbaine implique l'acquisition de réserves foncières, et dans la rénovation ou l'adaptation d'un nouveau tissu, le coût devient très cher avec l'expropriation des terrains privés ou étatiques.

## 2. Le cadre physique non adapté aux besoins nouveaux :

L'ancien centre –ville a été conçu par les autorités coloniales pour abriter des colons pour exercer des activités agricoles, le noyau initial crée en 1920 était pourvu de 02 écoles primaires un marché, une église, une gare ferroviaire, des fontaines éparpillées dans le village et une forteresse de l'ancienne cité administrative, la superficie du village à cette période est de 34 hectare et En 1974 après 54 ans le même village n'avait pas évolué , presque aucun nouveau équipement n'a été construit (à l'exception d'une école primaire) aussi suite à la promotion administrative pratiquement les locaux n'existaient pas pour accueillir tous les sièges des administrations en plus de la dégradation avancée de l'ancien centre .

### 2.1. Equipements administratifs nouveaux :

Presque tous les équipements qui peuvent répondre aux besoins d'un chef lieu de wilaya ont été d'abord implantés au niveau de l'ancien centre sur la R.N.10, soit par le réaménagement d'un édifice colonial, ou par la construction de nouveaux locaux.

**Tableau n°19** : équipements administratifs intégrés à l'ancien centre

Equipements Administratifs	Date de création	Le siège
Siège A.P.C	1963	Bâtiment colonial
Siège de la wilaya	1974	créé pour la commune
La recette municipale	1963	Bâtiment colonial
Inspection des impôts	1978	Cité des 1000 logts
Siège de daïra	1974	l'Ancienne cité administrative

		Réalisée en 1978
La poste centrale (PTT)	1963	Bâtiment colonial
Direction de l'habitat et la construction (DUCH)	1974	l'Ancienne cité administrative Réalisée en 1978
Direction de l'office de la promotion et la gestion immobilière	1982	Cité des 1000 logts
Direction de la jeunesse et sport	1974	1000 logts
Direction de l'agriculture	1978	l'Ancienne cité administrative Réalisée en 1978
Direction de l'hydraulique	15/09/75 En 1976	Subdivision hydraulique ain m'lila l'Ancienne cité administrative Réalisée en 1978
Direction des travaux publics	1975	l'Ancienne cité administrative Réalisée en 1978
Direction des transports	1975	L'Ancienne cité administrative Réalisée en 1978
Direction de la santé et la population	1974	L'Ancienne cité administrative Réalisée en 1978
Direction des travaux publics	1974	L'Ancienne cité administrative Réalisée en 1978

Source: Auteur, enquête directe sur terrain 2007

## 2.2. L'état actuel des équipements administratifs situés dans l'ancien noyau :

Les équipements du centre ancien présentent un état qui ne peut dans aucun cas satisfaire les exigences de la ville actuelle ni du point de vie nombre, ni superficie des planchers utilisés, et pour confirmer cette situation, on a essayé de calculer les surfaces des équipements administratifs d'un chef lieu. Les résultats sont donnés par le tableau suivant :

**Tableau n° 20** : équipements administratifs et politiques du centre ancien actuel

N°	Equipements	Surface existante réelle (m <sup>2</sup> )	Surface du programme Officiel	Observation
01	PTT (annex)	750.00	1400.00	insuffisante
02	Tribunal	450.00	1000.00	Insuffisante
03	Palais de justice	580.00	1200.00	insuffisante
04	Annexe communale	175.00	300.00	insuffisante
05	Siège du parti RND		/	/
06	Siège due party FLN		/	/
07	La ligue des fils des martyres	310.00	/	/
08	Direction des affaires religieuses	315	650.00	insuffisante
09	Union des travailleurs algériens	270.00	/	/

10	Conservation foncière	200.00	1400.00	<b>insuffisante</b>
11	Organisation nationale des ???????	431.00		<b>insuffisante</b>
	<b>Ancienne cité administrative composée de :</b>			
12	Organisation nationale des fis Moudjahidine	431.00	/	/
	Direction de la formation Professionnelle	260.00	850.00	<b>insuffisante</b>
	Direction <b>du commerce</b>	301.00	650.00	<b>insuffisante</b>
	Direction de l'agronomie	250.00	1200.00	<b>insuffisante</b>
	Organisation nationale des <b> fils de chouhadas</b>	350	/	/
	Direction de wilaya pour la gestion et l'organisation du foncier	250.00	950.00	<b>insuffisante</b>
	Algérienne des eaux	230.00	420.00	<b>insuffisante</b>

Source : DLEP + enquête directe sur terrain

Les édifices dans l'ancien centre ne satisfont pas les exigences et le nouveau statut sur tous les plans : (surface, nombre) et le tableau ci-dessous montre la différence entre les surfaces des équipements existants et les normes officielles.

### 2.3. L'état actuel des services à l'ancien centre :

La plupart des services du centre-ancien englobent quelques banques et assurances, et plusieurs restaurants, un hôtel, cependant leur qualité n'a pas atteint le niveau requis malgré les timides tentatives de rénovation.

**Tableau n°21 : Autres équipements de services, sécurité et santé**

Activités de services et de distribution	surface	Ancien centre ville	Total ville	Rapport a. c.ville/total ville
Caisse d'assurances CAAT	<b>465.00</b>	<b>01</b>	<b>01</b>	<b>1/1</b>
Ancien secteur militaire et Siège de la radio Régionale	<b>570.00</b>	<b>01</b>	<b>01</b>	<b>1/1</b>
Banque	<b>2200</b>	<b>04</b>	<b>09</b>	<b>4/9</b>
Inspection des impôts		<b>01</b>	<b>03</b>	<b>1/3</b>
Agence de voyage		<b>02</b>	<b>05</b>	<b>2/5</b>
Brigade de gendarmerie	<b>800.00</b>	<b>01</b>	<b>02</b>	<b>1/2</b>
Commissariat de police	<b>300.00</b>	<b>01</b>	<b>03</b>	<b>1/3</b>
Agene commerciale Algérie télécoms	<b>500.00</b>	<b>01</b>	<b>02</b>	<b>1/2</b>
hôtels	<b>1100</b>	<b>01</b>	<b>04</b>	<b>1/4</b>
Hôpital	<b>2500</b>	<b>01</b>	<b>04</b>	<b>1/4</b>

Source : enquête directe sur terrain 2007

#### 2.4. Une trame viaire non adaptée aux besoins nouveaux :

Il est clair que le niveau d'attraction dépend du degré de la trame héritée bien qu'elle soit structurée et organisée dans le tissu colonial, la trame viaire n'a pas pu absorber ~~pas absorber~~ les nouveaux flux de circulation et assurer une bonne fluidité piétonne et mécanique.

Ainsi en tant qu'axe principal et le relais entre l'ancien noyau et nouvelle-ville la RN10 n'a pu supporter la charge du nouveau trafic urbain surtout qu'un certain nombre d'équipements importants se trouvent sur cet axe dépourvu d'air de stationnement, ajouter a cela l'état défectueux des chaussées.

Le problème de la fluidité se pose aussi au niveau des équipements existants dans ce tissu ancien comme le palais de justice, et le tribunal dans les jours d'audiences.

Les banques et les PTT les jours du virement des salaires des employés, Ces problèmes sont dus essentiellement à l'absence d'espaces de stationnement, cette vieille trame viaire a été conçue essentiellement pour un petit village colonial, elle est saturée actuellement en ~~matière~~ ~~de~~ quantité et en qualité surtout avec l'évolution de la ville et le nouveau statut de l'agglomération.

Il est essentiel de noter aussi que la R.N.10 est une route nationale qui assure une forte circulation entre des villes importantes, la métropole Constantine et Tébessa. Presque la majorité des passagers utilisent cet axe, et plusieurs d'entre eux justifient ce choix par l'habitude, d'autres par le fait que c'est un raccourci par rapport a la déviation marquée par une distance importante.

#### 3. La relation de la mobilité et l'attraction urbaine :

La mobilité est certainement un point nodal des problèmes que pose l'étude de la ville, des mécanismes de la croissance et de ses disparités aux déterminants et à la portée effective des politiques d'urbanisme, en passant par la formation des valeurs foncières et par les processus de la division sociale de l'espace. Rappelons que la mobilité a existé de tous temps, qu'elle n'est pas spécifique à l'industrialisation et que celle-ci n'a qu'amplifié le phénomène. En passant de la notion de migration à celle de mobilité, le gestionnaire décèle le glissement d'une territorialité caractérisée par une grande stabilité, et dans laquelle la migration fut souvent considérée comme perturbation de l'ordre social ordinaire, vers une territorialité fluctuante et fluide. Cette optique a des implications méthodologiques : les approches transversales et longitudinales ne donnent pas la même perception des réalités urbaines. Il est patent que l'analyse des seuls bilans migratoires ne fournit qu'un indicateur assez médiocre de la mobilité des populations urbaines.

La croissance de la mobilité à cause des transformations qualitatives des pratiques dans ce domaine liées aux nouvelles exigences de la ville constituent un défi majeur pour les gestionnaires de la ville que pour les praticiens, les observations effectuées ont permis de connaître les véritables points d'encombrement et des nœuds chauds.

La ville d'Oum El Bouaghi est actuellement devant un phénomène de motorisation rapide qui a imposé des choix en faveur des infrastructures routières mais au détriment du transport urbain collectif, ce problème est plus important au centre-ville ancien que d'autres parties de la ville.

L'ancien centre-ville est les lieux spécifiques doivent impulser et favoriser l'essor d'une ville. Il a vocation à relier les différentes parties de la ville entre elles. Or aujourd'hui, il ne répond plus à ces objectifs.

### **3.1. L'influence de l'absence du transport en commun sur la mobilité au centre :**

L'absence du transport en commun dans la ville d'Oum,El Bouaghi a encouragé l'utilisation du transport particuliers, ces derniers dominant de plus en plus l'espace public du centre-ancien, ce qui entrave le développement d'activités essentielles à la vie citadine. Ces problèmes d'espace deviennent plus importants avec des journées particulières, exemple la prière du vendredi avec l'existence de la mosquée AL ATIK, la plus importante à Oum El Bouaghi, les journées du tribunal qui gère deux wilayas kenchela et Oum el Bouaghi, l'ensemble des gens qui accèdent au centre pour le travail, les services, la prière et même les passagers utilisent leur propres moyens de transport.

### **3.2. Mobilité difficile pour une forme limitée :**

L'aspect linéaire du centre-ville ancien, structuré par la RN10, dont les dimensions ne dépassent pas les 10 m de largeur sur une longueur de 04 km, ne peut, en aucun cas, favoriser les mobilités existantes dans le centre.

La position du centre comme lieu entre extrémités plutôt que comme articulation et sa localisation sur l'itinéraire d'un trafic routier important, ont rendu la situation difficile.

### **4. les commerces du centre : un commerce du détail varié et timide :**

Suite à l'enquête effectuée sous forme de questionnaires destinés aux commerçants, le noyau ancien a perdu la majorité de ses clients, surtout après l'émergence de la Cité de la Gare et la pro libération de ses activités durant les 03 dernières années. Il a par conséquent perdu sa place en tant que premier pôle de commercial surtout pour les femmes, Ce nouveau centre concentre tous les types de commerces ; les clients des restaurants et cafés ont déserté les lieux suite au déplacement à la cité administrative vers le boulevard Houari Boumediene, Ainsi le centre se

vide progressivement de ses activités commerciales et de services malgré les tentatives d'investissement pour améliorer sa situation.

### 5. Politiques suivies face aux besoins du nouveau statut administratif :( le détournement des équipements importants) :

En 1974 et face à cet événement historique qui est la promotion d'un très petit centre urbain en chef lieu de wilaya, et qui va subir d'importantes mutations sociales fonctionnelles et spatiales Une opération ambitieuse a été programmée et lancée juste après la promotion et a pour objectif la réalisation de nouveaux sièges pour les besoins nouveaux en matière d'équipements administratifs et ce tableau est un résumé de cette opération

**Tableau n° 22** : équipements administratifs transférés du centre ancien

Equipements Administratifs	Date du transfert	Nouvelle localisation	Remarque
Siège A.P.C	1982	Extension Sud	Un siège important
Siège de la wilaya	1987	Extension Sud	Un grand siège avec une tour de 10 niveaux
Inspection des impôts	1998	300logts	Un siège qui occupe des logts
Siège de daïra	2001	Cité administrative Nouvelle au sud	-
La poste centrale (PTT)	2000	Cité administrative Nouvelle au sud	-
Direction de l'habitat et la construction (DUCH)	1995	A l'est de la ville sur la R.N.10	Un siège réhabilité Et transformé
Direction de la jeunesse et sport	Avant 1994 1994 2004	1000 logts Siege de la wilaya Cité administrative Nouvelle au sud	-
Direction de l'agriculture	/	A l'Ancienne cité administrative	Siège en cours de réalisation A l'ouest de la ville sur la R.N.10
Direction de l'hydraulique	2003	Cité administrative Nouvelle au sud	
Direction des travaux publics	2002	Cité administrative Nouvelle au sud	-
Direction des transports	2007	Cité administrative Nouvelle au sud	-
Direction de la santé et la population	1980 1987 2003	300logts A cote de l'hôpital mahamed boudiaf Cité administrative Nouvelle au sud	-
Conservation des forets	/	A coté de l'hopital Mohamed boudiaf	Siège en cours de réalisation A l'ouest de la ville sur la R.N.10

Source: Auteur, enquête directe sur terrain 2007

**Conclusion :**

A la fin de ce chapitre , on arrive à confirmer notre première hypothèse de départ, **ce centre ancien n'a pas pu répondre aux besoins du statut nouveau ce qui a conduit à sa saturation rapide**, les décideurs ont opté pour une adaptation timide des structures **existantes** juste pour assurer les services minimums dans les premiers temps, puis ils ont passé directement à la programmation de nouveaux espaces au sud .

Le centre ancien de la ville d'Oum El Bouaghi illustre de manière éloquente les avatars d'un espace urbain qui a subi de plein **fouet** une décision politique et qui n'a pas pu répondre aux exigences fonctionnelles, qu'esthétiques et/ou de prestige qu'exige le centre-ville d'un chef lieu de wilaya.

C'est le cas de plusieurs villes petites et moyennes qui ont subi **le** l'impact de la politique sur le fonctionnel, néanmoins le cas de la ville d'Oum El Bouaghi reste unique de par l'action **importante**, illustrée par le nombre de paliers franchis, qui séparent une petite bourgade de la ville censée être la plus importante d'une région.

## **CHAPITRE VIII**

# **LES NOUVELLES CENTRALITES DE LA VILLE D'OUM EL BOUAGHI**

### **Introduction : un nouveau tissu pour une nouvelle vie :**

Depuis sa promotion, la ville d'O.E.B a connue le développement de nouveaux espaces autour du noyau colonial fruit tantôt d'une programmation officielle tantôt d'interventions illicites.

Ces espaces nouveaux offrent des lieux plus organisés, plus structurés et bien équipés par rapport à ceux de l'ancien tissu.

Il est utile de rappeler que cette ville est passée par deux périodes importantes, avant 1974 (la promotion administrative) la superficie de la ville est passée de 34 hectares à 79 hectares en 77 ans, mais elle est **élevée** passée à 966 hectares après la promotion de 1974 durant 25 ans Soit 38.64 hectares par an, cette extension a provoqué un certain nombre de problèmes, il s'agit de programmer de nouveaux logements et équipements pour satisfaire les exigences de ce nouveau statut.

Cependant ce nouvel urbanisme a conduit à la création d'un tissu urbain en déphasage avec l'image du noyau colonial. De nouveaux espaces sont apparus occupant de grandes surfaces, sans une vraie continuité spatiale du cadre bâti. Cette structure discontinue du tissu urbain a provoqué des ruptures sur les plans fonctionnel et social.

Notre recherche vise dans cette partie à démontrer ces ruptures et évidemment les concentrations nouvelles afin qu'on puisse juger leur diversité fonctionnelle, et **leur** qualité spatiale.

Ce chapitre tend essentiellement à diagnostiquer les ruptures sur la base d'une enquête directe sur terrain, en égard aux centralités émergentes caractérisées par une diversité spatiale et fonctionnelle, Ainsi pour la progression de notre recherche nous avons posé les questions suivantes :

**Comment se manifestent les centralités émergentes dans la ville ?**

**Comment gérer les relations spatiales et fonctionnelles entre ces centralités et le centre colonial ?**

**Afin** de répondre à ces questions, il y a lieu de démontrer d'abord le processus exact de production de ces centralités

#### **1. le processus de production des nouvelles centralités :**

La production des nouvelles centralités dans la ville d'Oum El Bouaghi n'a pas été faite de la même manière, même si la plupart de ces espaces ont été planifiés dans le cadre du P.U.D, de 1980 et le PDAU de 1994, cependant l'évolution spatiale de la ville était en réalité fortement influencée par des décisions locales qui étaient parfois aléatoires, la stratégie mise en application a conduit à l'apparition des espaces sans références qui n'ont aucune relation avec le tissu existant.

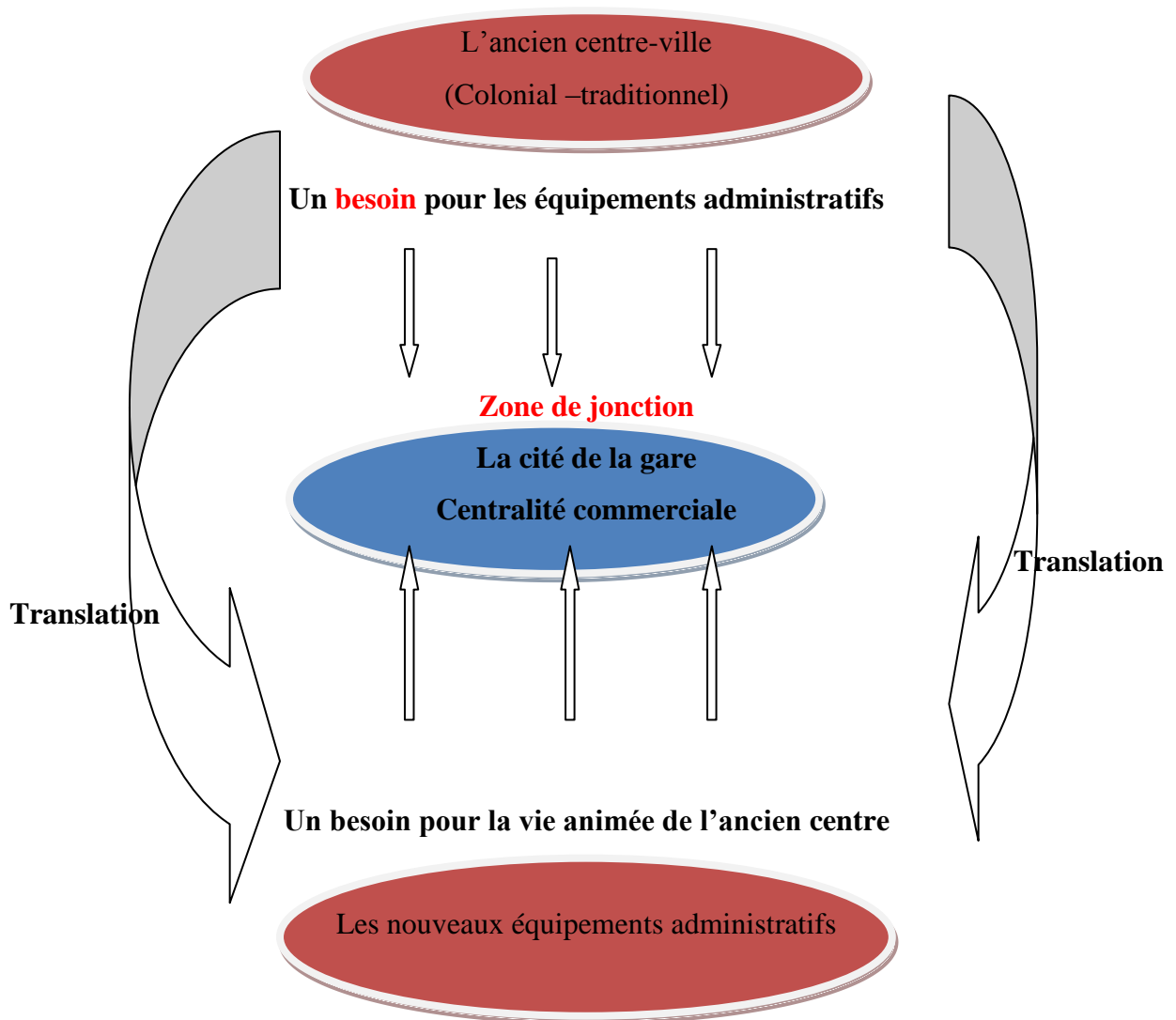
Les premières extensions urbaines se sont faites sur la R.N.10 axe structurant l'ancien tissu à l'Est de la ville puis à l'Ouest où se concentrent des institutions administratives, telles que la direction de l'agriculture, la conservation des forêts le pôle universitaire, le centre de formation professionnelle, Ces espaces constituent en effet une centralité.

Cependant durant la dernière décennie le sud de la ville est devenu le siège des nouvelles extensions surtout avec l'apparition de ZHUN, des zones d'habitat urbain nouveau caractérisées dans la plupart des cas par les blocs de logements type HLM et des lotissements dispersés le long des surfaces sud de la ville. Ces zones, éloignées des espaces conviviaux et convoités sont devenus des cités-dortoirs, Disons des cités dans lesquelles, le mot « habiter » caractérisé par l'absence d'espaces de récréation, de jeux, et d'équipements de proximité, elles sont aussi déconnectées de l'ancien noyau qui continue à exercer une certaine attractivité sur les citadins.



**Figure n°73:** Vues sur l'une des cités-dortoirs (quartier 750 logts ZHUN sud)

*Source :* Auteur, enquête directe sur terrain.2008



**Schéma n°04:** Translation des diverses fonctions dans la ville d'Oum El Bouaghi

*Source :* Auteur, 2008

## 2. Le degré d'animation en matière de fonctions :

### 2.1. Localisation des commerces (La cité de la gare : un simple lotissement qui se transforme en un pôle commercial) :

Dans le secteur du commerce, Oum El Bouaghi a toujours **exercé** des activités, localisées dans l'ancien noyau au niveau de l'axe de la R.N.10, puis elles ont été développées sur les axes nord- sud tels que la rue **Abed Alloua**, et la rue **20 aout 55**, selon notre enquête, les activités commerciales se regroupent en trois catégories :

Le commerce pur avec 847 locaux, le commerce de service avec 690 locaux, l'artisanat avec 478 locaux. La totalité de ces commerces est de 2015.

Les commerces sont en effet localisés dans des endroits précis et qui sont prévus pour abriter de telles activités exemple de la cité de la gare. Il s'agit d'un simple regroupement de deux lotissements **El Amel et El Badr** à habitations en en R+01 et R+02.

Le nom de « la cité de la gare » fait référence à une ancienne gare ferroviaire. En fait c'est une cité résidentielle composée essentiellement d'habitations individuelles traditionnelles avec des patios appelés « ahouaches arabes » devenues par la suite des lots au nombre de 175 d'une superficie de 19.50 hectares. Elle est devenue ces dernières années, un endroit propice pour exercer les activités commerciales de détail,

Le souk hebdomadaire situé à proximité de l'ancien centre, cet endroit plus attractif ~~est~~ constitue la centralité commerciale par excellence de la ville, cette occasion lui permet d'avoir une influence régionale



**Figure n°74** : le souk hebdomadaire de la ville d'Oum El Bouaghi

*Source* : Auteur, enquête sur terrain.2008

Les chiffres indiquent clairement que la cité de la gare renferme la plus haute concentration de commerces fréquentés par la clientèle féminine (habillements, bijouteries, cosmétiques) avec un nombre dépassant les 365.

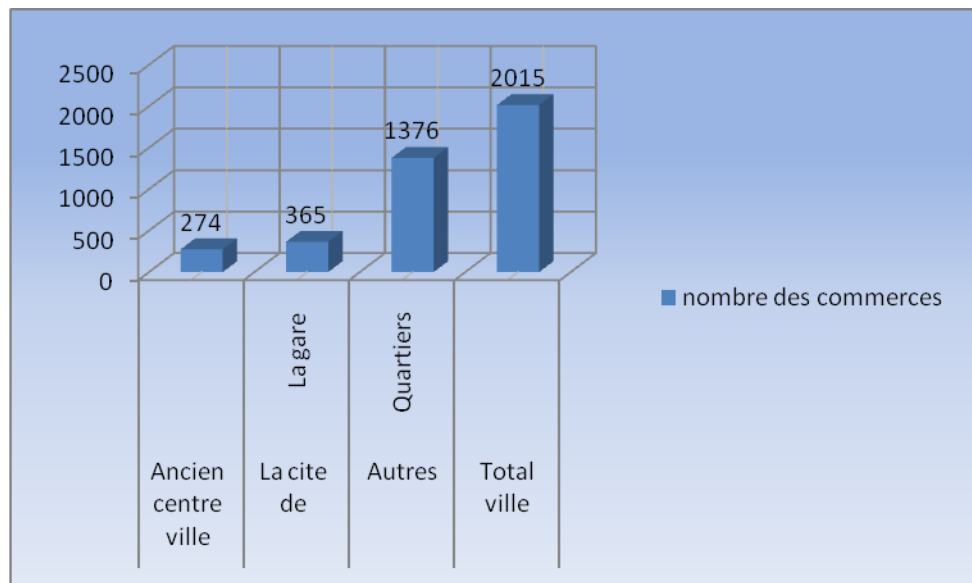
Avec le marché des légumes, situé au nord de notre quartier, la Cité de la Gare devient par excellence, la centralité commerciale d'Oum El Bouaghi. Voir tableau ci-après :

**Tableau n°23** : la répartition des commerces dans la ville

	Type de commerces	Ancien centre ville	La cite de La gare	Autres Quartiers	Total ville	Taux de concentration A la cité de la Gare
01	Alimentation générale	35	34	291	360	9.44%
02	Restaurant	08	06	34	48	12.50%
03	café	16	07	27	50	14.00%
04	Vente des fruits et légumes	08	04	23	35	11.42%
05	Habillement / Chaussures/ hommes	41	14	124	179	7.82%
06	Habillement / Chaussures/ femmes	7	99	09	115	86.08
07	Pâtisserie et confiserie	3	06	29	38	15.78
08	Vente des meubles	3	07	15	25	28.00
09	Boulangerie	3	01	3	07	14.28
10	Cosmétiques	4	11	2	17	64.70
11	Laiterie, crèmerie	2	00	13	15	0.00
12	Boucheries divers	22	16	52	90	17.77
13	Pharmacie	5	03	17	25	12.00%
14	Bijouterie	4	22	9	35	62.85%
15	Coiffeur/hommes	4	03	18	25	12%
16	Coiffeuse / femmes	2	07	21	30	23.33
17	Librairie / papeterie	9	07	84	100	7%
18	Vente des téléphones portables	10	07	63	80	8.75%
19	Articles ménagers Appareil électroménager	5	40	5	35	
20	Taxis phones –	16	29	135	180	16.11%
21	Laboratoire de photographie	2	03	4	04	75%
22	Disquaire	2	08	5	15	53.33%
23	Prestation informatique	10	02	33	45	4.44%
24	Cyber café (Internet)	2	03	2	07	42.85%
25	Hammam/douches	6	01	35	42	2.38%
26	Vente des matériaux de construction	00	00	45	45	00
27	Kiosque	12	00	28	40	00
28	Menuisier /bois	0	01	14	15	6.66%
29	Menuisier /aluminium.	0	01	01	02	50%
30	Forgeron	0	01	03	01	100%
31	Pièces détachés	4	01	30	35	2.85%
32	Mécanicien	4	01	05	02	50%
33	Lavage et vidange des véhicules	2	00	18	20	00

34	Tôlier	1	00	03	04	00
35	Plomberie sanitaire	4	00	31	35	00
36	Fast – food	9	13	146	168	7.73%
37	Tailleur	5	04	21	30	
38	Cordonnier	2	02	05	9	
39	Auto- école	2	01	04	7	14.28%
	Total	274	365	1376	2015	18.11%

*Source* : enquête directe sur terrain



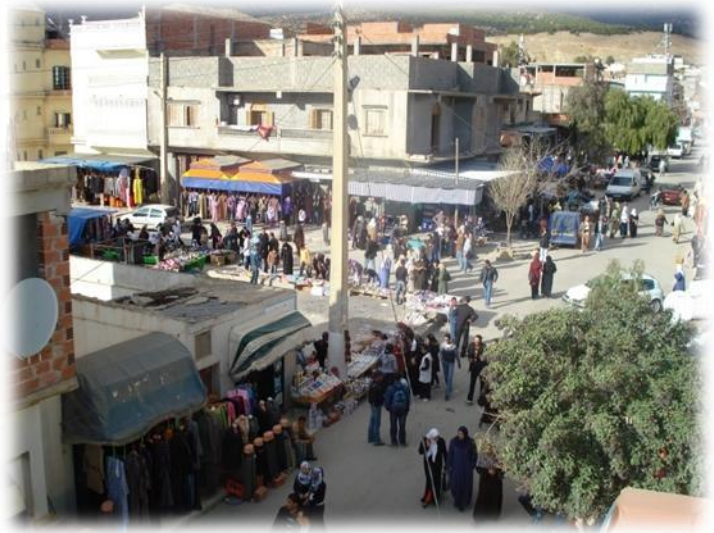
**Figure n° 75** : Le nombre de commerces

*Source* : CNRC+ enquête hauteur

Cette centralité a été **créée** suite à un emplacement centrique idéal de la cité de la gare entre L'ancien noyau et la nouvelle extension.

Cet endroit est protégé **puisque** il a été conçu comme lotissement, l'espace qui correspond à ce lotissement est celui qui favorise une certaine intimité, il est peu ouvert, et peu accessible.

Ces images montrent bien que ni le cadre bâti, ni la trame viaire sont conçus pour abriter un commerce de telle ampleur malgré cette situation, l'animation commerciale reste très importante sur le long des rues et des ruelles



Les RDC des maisons individuelles sont tous transformés en boutiques



**Figure n°76:** Vues sur la Cité de la Gare

*Source:* Auteur, 2008

**Carte n19** : les composantes de la cité de la gare

Source : PDAU + Enquête directe

## **2.2 Localisation des équipements : Boulevard Houari Boumediene un nouveau axe structurant la nouvelle extension :**

Comme, déjà expliquer dans le cinquième chapitre, la majorité des sièges administratifs, et de services officiels, ont été transférés vers le sud de l'ancien centre, avec une occupation aussi des superficies importantes et implantées sur le long de deux axes routiers (**Boulevard de la wilaya et boulevard houari Boumediene**)

### **2.2.1. Caractéristiques du Boulevard:**

La centralité administrative est mise en évidence par le regroupement d'un ensemble d'institutions administratives et de services dans les deux boulevards cités ci dessus.

Il s'agit des sièges de la Wilaya de la Daïra, et de l'APC, en plus de la majorité des directions. En outre l'édification d'une stèle sur une placette symbolise la mémoire d'une histoire de la région et confirme l'empreinte du pouvoir décisionnel des illustrations.

Le boulevard et la place sont aménagés pour polariser tout l'ensemble de la Wilaya. Ils constituent un espace connu pour les citoyens de la wilaya, en plus ~~en~~ ils constituent des axes structurants de toute la partie sud de la ville.

La longueur du boulevard est de : 5000 m, il commence à partir des nœuds de l'entrée Ouest jusqu'aux nœuds de la sortie Est, avec cette distance et cette forme sur le plan spatial il est devenu un axe structurant de la partie sud de la ville et avec l'axe parallèle qui est celui de la wilaya, ses deux axes clôture une superficie importante occupées par les nouveaux sièges

### **2.2.2. Implantation des équipements administratifs le long du Boulevard Houari Boumediene :**

Le Boulevard de la wilaya, commence par le siège de cette dernière et il est composé de plusieurs édifices administratifs répartis sur une superficie de 29700 m<sup>2</sup> : Ce regroupement administratif devient un pôle important qui confirme le transfert à partir de 1987 du pouvoir du centre colonial à la ville nouvelle symbole de la souveraineté et de l'indépendance où le pouvoir officiel est représenté par toutes ses structures

On constate que sur une distance de 1500 M une vingtaine soit 75 % des équipements administratifs de la ville sont implantés dans les deux boulevards Houari Boumediene, et le boulevard de la wilaya. Dont 20 occupent une assiette foncière de 12000 m<sup>2</sup>

Cependant cette zone est caractérisée par un phénomène social particulier , animée et conviviale les matinées et déserte l'après- midis et les week-ends.

### **2.2.3. La cité administrative : pour une facilité de service et de gestion**

La ville d'Oum El Bouaghi cherche à confirmer son statut administratif sur cette partie de la ville en créant une série d'équipements, mais beaucoup plus une cité administrative nouvelle

cette idée vise à faciliter l'accessibilité, et regrouper les directions les plus importantes dans un périmètre limité surtout que cette cité est juste à proximité de la seule gare routière. La cité est composée des sièges suivants : la direction de la jeunesse et sport, la direction des travaux publics, la direction de planification, la direction de la santé, la direction de l'hydraulique, la direction des transports, la daïra et la poste sur une superficie de 15600m<sup>2</sup>, et le tout sur une assiette foncière de 20200.00 m<sup>2</sup> Soit un COS = 0.77.

L'imposition du rôle de l'administration par les autorités en tant qu'une activité principale, dans cette partie de la ville exprimant, du fait, une volonté étatique de création d'un mode de vie différent du passé, et le regroupement des sièges de l'état dans le même espace a conduit à l'émergence d'une centralité politique, d'un état géographique mono centrique et une situation de polycentrisme au gré de la disponibilité du foncier. Cette centralité a pour effet d'entériner la disparition progressive, du centre colonial ancien situé au nord de l'espace de la ville d'Oum El Bouaghi. L'administration comme acteur urbain majeur, a joué le grand rôle dans la mutation des espaces d'Oum El Bouaghi.

Jusqu'à ce jour, le fonctionnement de cette zone administrative n'a pas été influencé ni par l'implantation de nouveaux sièges dans la partie est de la ville (les sièges DUC, DLEP , OPGI) ni par la nouvelle cité administrative en cours de réalisation à l'ouest de la ville, le centre de formation professionnelle, et nouveaux sièges de la D.S.A, la conservation des forêts et la protection civile.



Vue sur une nouvelle Cité administrative



Nouveau siège de la DSA



Nouveau siège de la DSA



Nouveau siège de la conservation des forêts

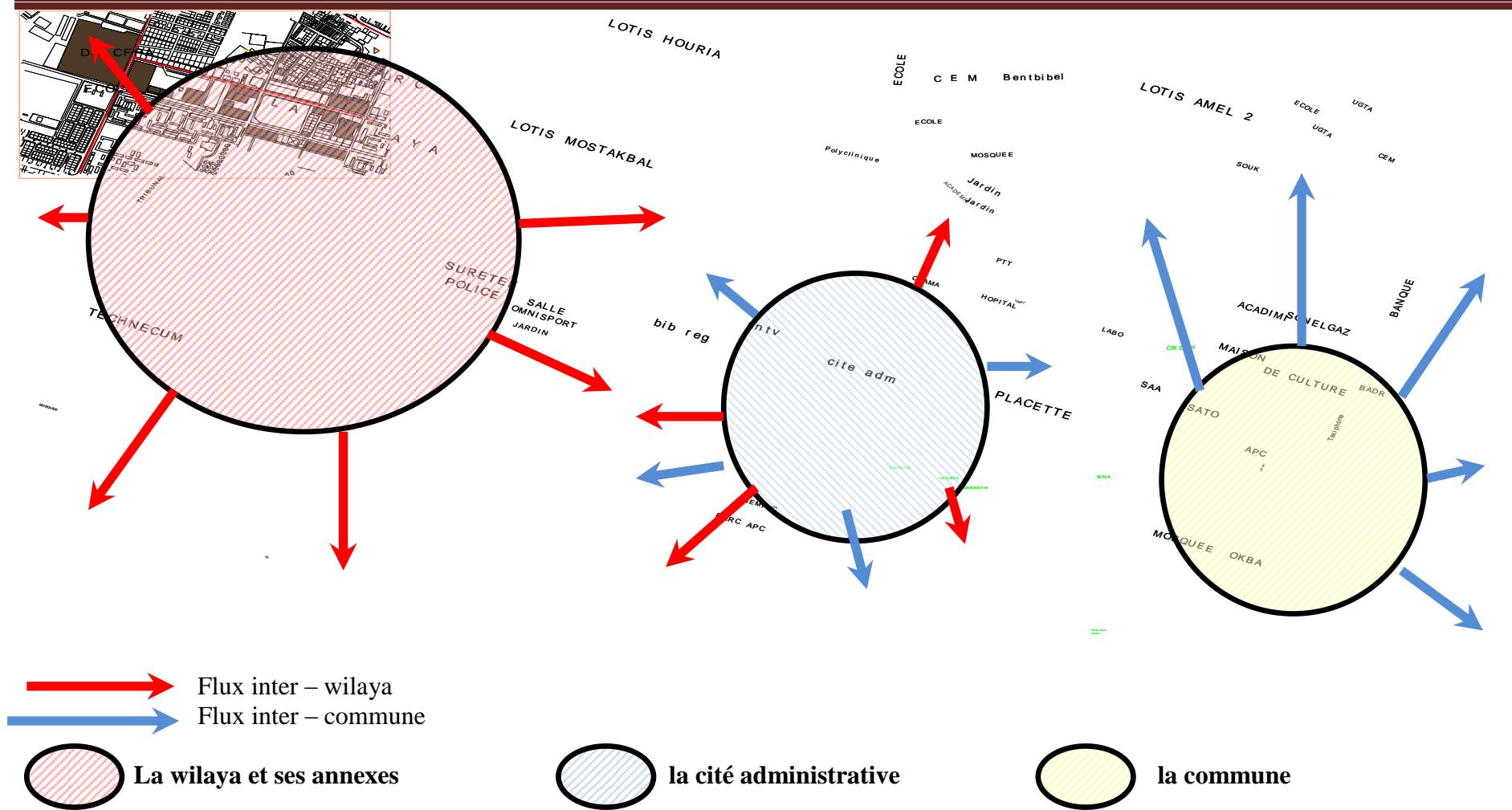
*Avec l'achèvement de ces sièges de directions,*

*Oum El Bouaghi deviendra une ville administrative par excellence*

**Figure n°77:** Vues sur la nouvelle cité administrative à l'Ouest de la ville

(En cours de réalisation)

*Source :* Auteur, 2008



Carte n° 20 : les centralités administratives émergentes au sud de l'ancien de la ville et leurs attractions

Source : PDAU + Intervention de l'Auteur

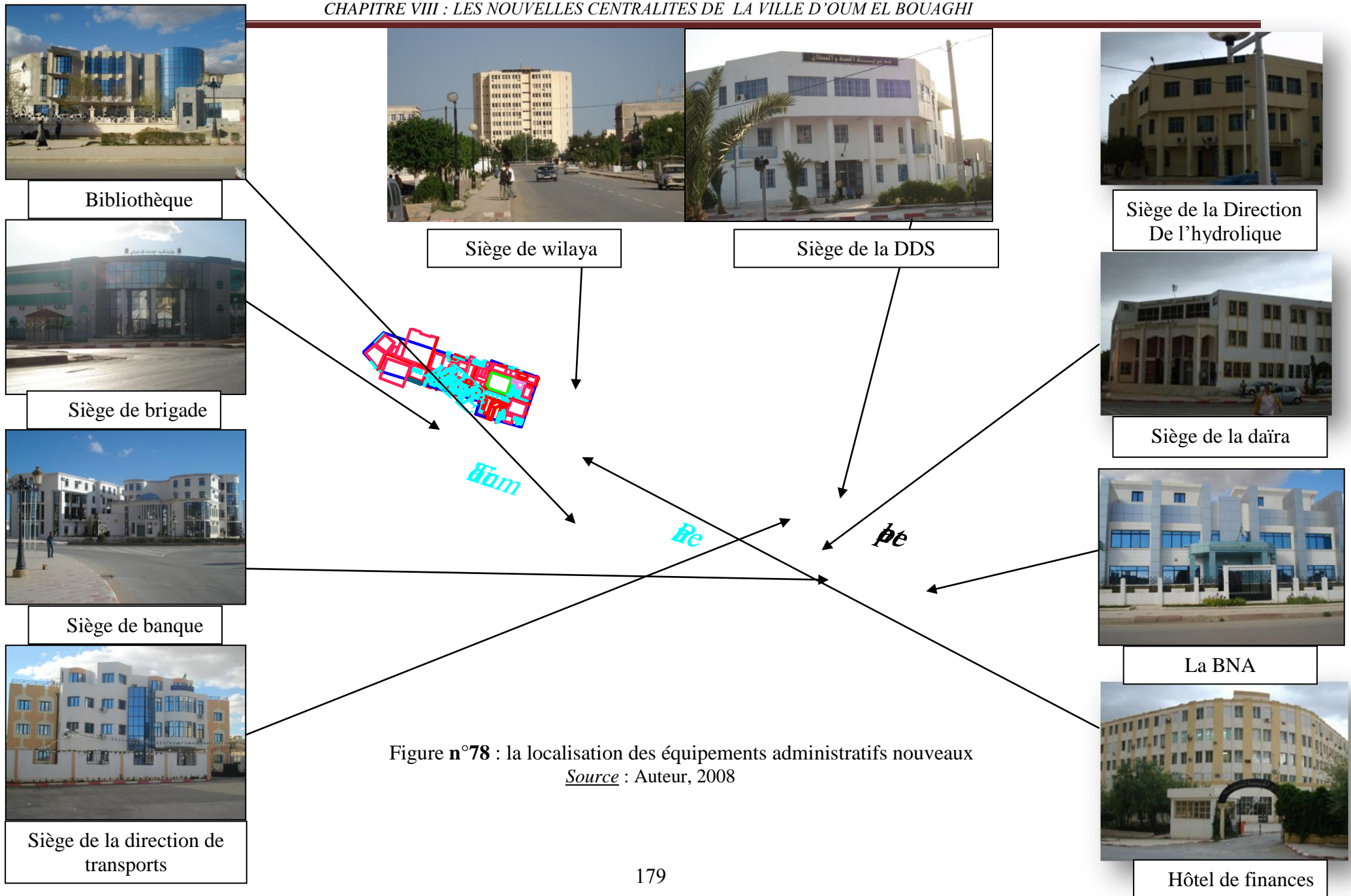


Figure n°78 : la localisation des équipements administratifs nouveaux  
*Source* : Auteur, 2008

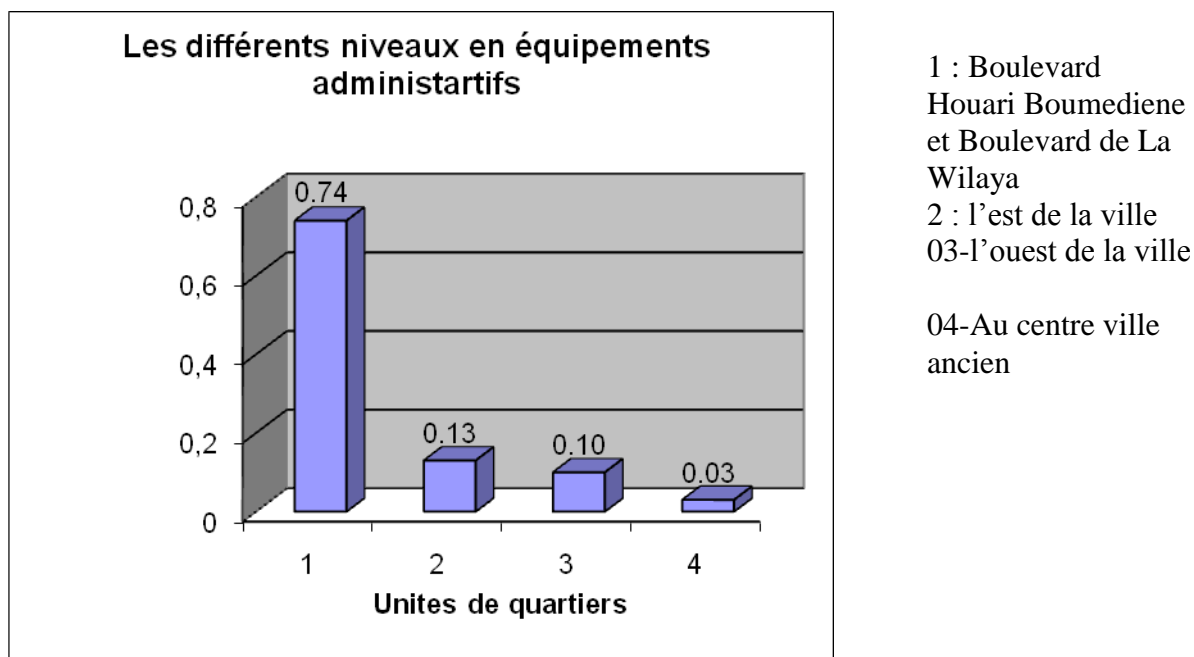


Figure n°79: Niveaux en équipements administratifs

Source : Auteur, 2008

### 3. Les zones d'habitats et la dynamique des lieux commerciaux

La suffisance ou l'insuffisance du potentiel de clientèle pour l'animation des commerces et des services est un élément important qui encourage tels ou tels commerces ou services la fréquentation quotidienne favorise l'émergence de l'activité commerciale.

Le manque du potentiel de la clientèle est un problème majeur, ce manque influe directement sur la dynamisation commerciale, il est lié à la disponibilité des habitants ou l'habitat qui offre cette clientèle, ce facteur dépend de plusieurs éléments importants parmi eux :

01- La localisation des zones d'habitations

02- Les moyens de transport et leurs qualités

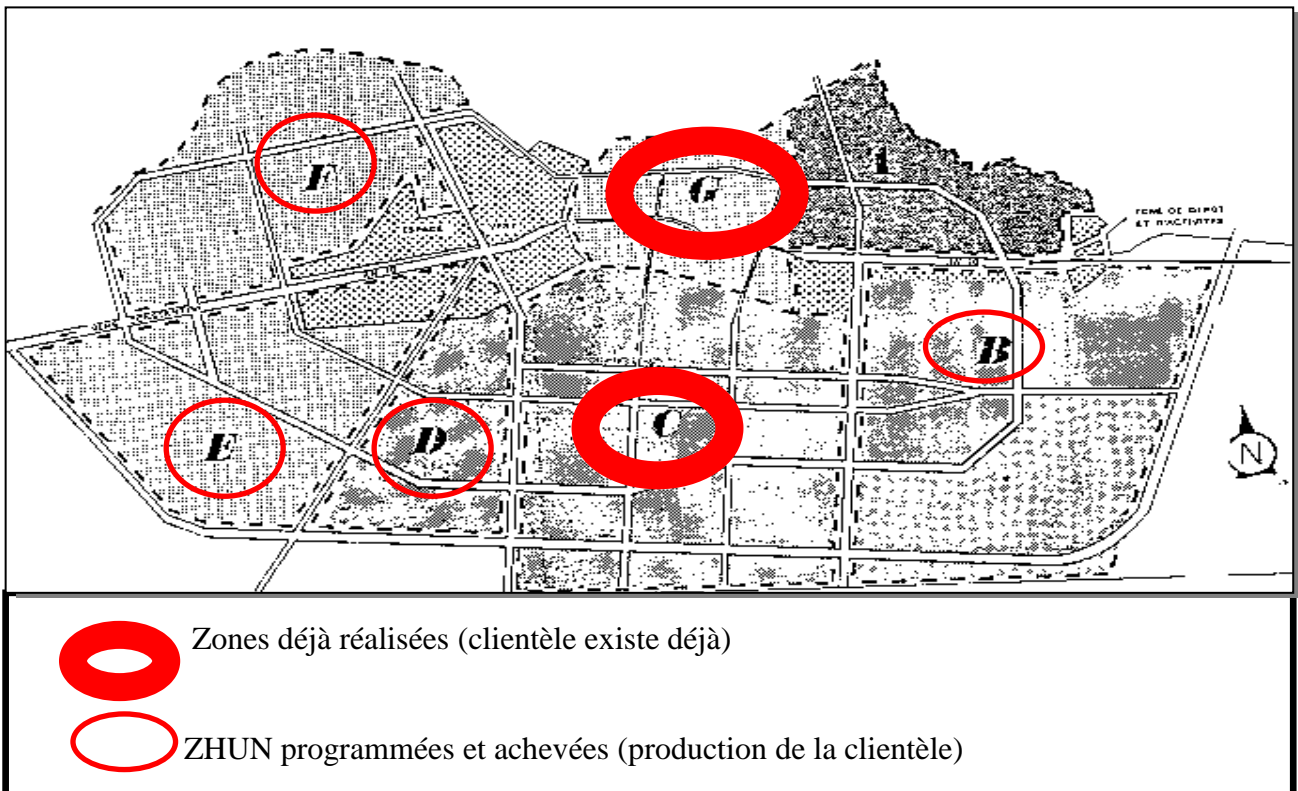
03- Le degré d'accessibilité à la centralité commerciale qui peut avoir un impact considérable sur les activités commerciales

04- Les différentes distances qui séparent ces concentrations démographiques des lieux centraux avec la disponibilité des moyens de transport et leurs qualités.

#### 3.1. Les ZHUN une forme d'occupation de l'espace :

Après sa promotion, la ville d'Oum El Bouaghi est devenue le siège d'une nouvelle forme d'occupation de l'espace, en vue de combler le déficit en logement 04 ZHUN ont été prévues sous forme de logements collectifs, élaborés dans le cadre du PUD. La ZHUN (ajustée en Nord Est de la ville elle occupe une superficie de 65 hectares et compte 2100

logts, et la zone (C) située au sud, couvre 330 hectares et prévue pour 7100 logements sont les éléments les plus importants qui dynamisent la centralité commerciale de la ville sur un autre registre, la centralité commerciale de l'ancien noyau a connu une régression de son dynamisme à cause de l'état de délabrement avancé de son tissu urbain et le déplacement de la population vers les ZHUN, aujourd'hui la population se concentre dans ces derniers. Rappelons que les tentatives de rénovation de l'ancien centre sont restées vaines, ce qui à encourager d'avantage le recul que connaît la centralité commerciale en son sein.



Carte n°21: Les ZHUN existantes et programmés au niveau du PUD

Source : P.U.D, Auteur 2008

### 3.2. Distances entre centralité commerciale et les zones d'habitat

L'analyse de la répartition des citoyens sur l'ensemble de l'agglomération de la ville d'Oum El Bouaghi est nécessaire pour estimer la concentration de la clientèle mais cela ne suffit pas car il est obligatoire d'analyser aussi la mobilité de cette clientèle ~~et sa mobilité~~, cette dernière dépend de la disponibilité des moyens de transport et leur qualité, telles que la présence des gares routières et des stations d'arrêts,.....etc. Donc la dynamisation de la centralité commerciale ~~est~~ dépend de la ~~et la~~ concentration de la clientèle, la disposition des moyens de transport pour filtrer sa mobilité.

**Tableaux n°24** : Répartition de la population et leurs distances par rapport aux lieux fréquentés

N°	Le nom du quartier	Population Approximative	La Distance moyenne /l'ancien centre-ville	La Distance moyenne / la cité de la Gare
02	Cité 1000 logt (pitance nord) +Sonatiba+les lotissements nord (partie Nord-Est de la ville)	15870.00 h	1200.00 m	1800.00 m
03	VML + Larbi Ben M'hidi Nord Ouest de la ville	3560.00 h	3800.00 m	3450.00 m
04	Est + les lotissements (partie Sud-Est de la ville)	14600.00 h	1550.00 m	850.00 m
04	Cité Mostapha Ben Boulaïd Ouest + les lotissements (partie Sud-Ouest de la ville)	11575.00 h	1600.00 m	750.00 m
05	Autres	20463.00 h	Plus de 1500 m	Plus de 1500 m

Source : Auteur 2008

Ce tableau montre que la cité de la gare, possède une position centrique, par rapport aux différents quartiers de la ville ce qui a favorisé son développement en tant qu'un point de convergence de la population citadine

Il est important de signaler que cette cité est limitrophe aux ZHUN- Sud, Ces dernières abritent une population de 26175 habitants.

Ce n'est pas le cas des autres parties de la ville, la cité de la Gare est en égalité avec l'ancien centre, d'autres paramètres interviennent dans ce cas parmi eux : l'accessibilité et les forme de mobilité.

#### 4. Etude de l'accessibilité :

Aujourd'hui l'accessibilité est un facteur important dans le processus de répartition des centralités. C'est d'elle que dépendent les grands problèmes de mobilité qui se réfèrent au phénomène d'engorgement et les questions relatives aux distances séparant les habitants de leurs espaces d'activités, cet espace peut être l'endroit du travail, de commerces, de services divers, de distraction et loisirs et autres .

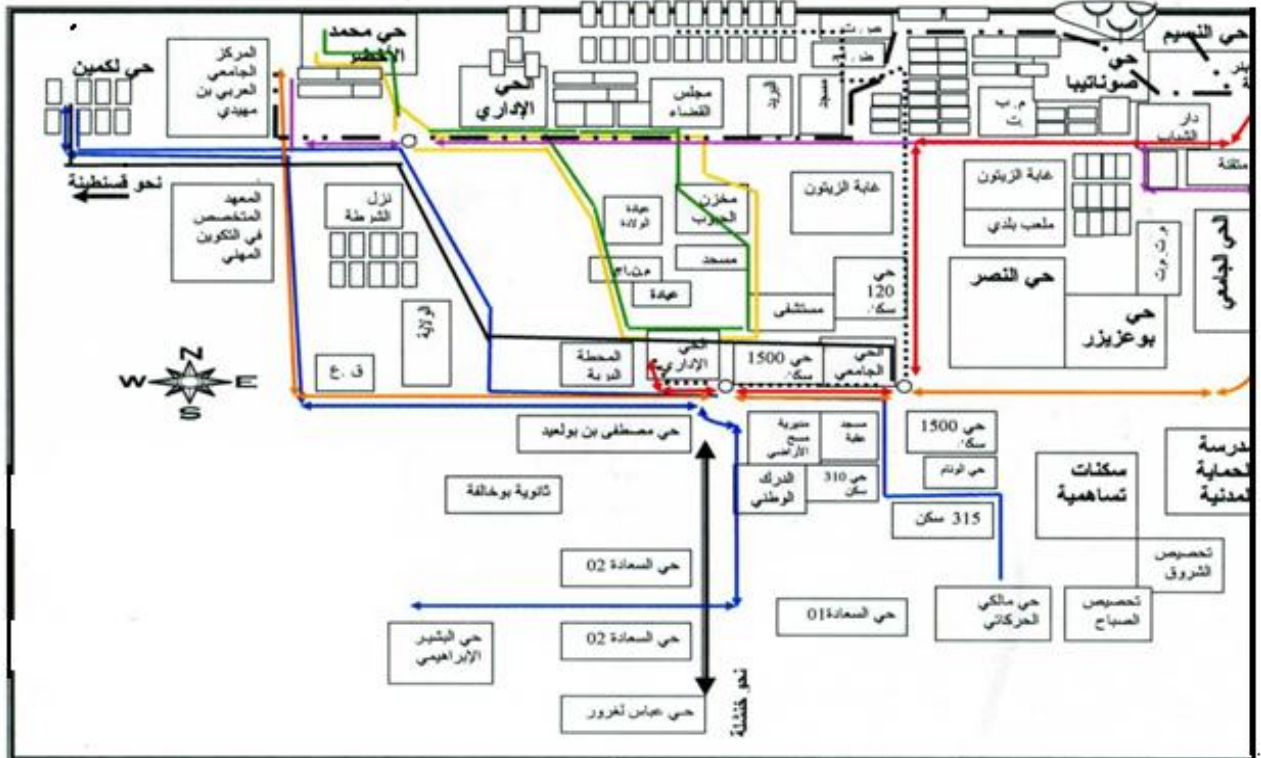
Dans la ville d'Oum El Bouaghi, mis à part la gare routière, située à proximité de la cité administrative, renforçant du coup sa centralité administrative à l'échelle de la wilaya

l'accessibilité à l'intérieur du tissu urbain e obéit beaucoup plus à un schéma de déplacement entre des regroupements connus et selon les besoins des habitants.

Rappelant que la ville d'Oum El Bouaghi ne dispose pas de transport urbain, même si la collectivité locale a déjà planifié un schéma de transport urbain en 2004( voir schéma)

En fait ceci n'est pas réellement un handicap pour avoir une bonne mobilité urbaine

Selon la schéma n°:04 et selon la distribution suivante :



**Légende :**

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 01 <sup>ère</sup> axe de transport urbain     | → | 06 <sup>ème</sup> axe de transport urbain | → |
| 02 <sup>ème</sup> axe urbain transport urbain | → | 07 <sup>ème</sup> axe de transport urbain | → |
| 03 <sup>ème</sup> axe urbain transport urbain | → | 08 <sup>ème</sup> axe de transport urbain | → |
| 04 <sup>ème</sup> axe urbain transport urbain | → | 09 <sup>ème</sup> axe de transport urbain | → |
| 05 <sup>ème</sup> axe urbain transport urbain | → | 10 <sup>ème</sup> axe de transport urbain | → |
|   |   | 11 <sup>ème</sup> axe de transport urbain | ↔ |

**Schéma n°05:** plan de transport urbain de la ville d'Oum El Bouaghi

Source : direction des transports

De la wilaya d'Oum El Bouaghi

**01<sup>ère</sup> Axe :** le départ de la cité village Mohamed Lakhdar en passant par l'ancien hôpital ,la maternité, la mosquée, placette el Istiqlal et le retour sur le même parcours.

**02<sup>ème</sup> Axe** : le départ de **la** cité village Mohamed Lakhdar en passant par l'ancien hôpital, le palais de justice, CPA, la mosquée Abi Ther el Ghifari, la DAS, la maternité et le retour sur le même parcours.

**03<sup>ème</sup> Axe** : le départ de : la cité Elkmine en passant par le centre universitaire, CFPA, la gare routière la mosquée Okba, cité 310 logt.

**04<sup>ème</sup> Axe** : le départ du centre universitaire en passant par **le** CFPA, la gare routière la mosquée Okba, cité 150 logts .l'école de la protection civile, la cité universitaire 2000 lits filles ~~.et~~ pour atteindre la zone industrielle.

**05<sup>ème</sup> Axe** : le départ de : cité Elkmine le point d'arrivé : la cité universitaire 270 lits en passant par le centre universitaire, l'orphelinat, la résidence de la DGSN, le complexe sportif la SSA, APC, l' imprimerie, le retour se fait ~~empreinte le~~ sur le même parcours.

**06<sup>ème</sup> Axe** : le départ de la CNAS, le point d'arrivée est la gare routière en passant par cité Hihhi El Meki la cité universitaire 270 lits, la mosquée Okba et le retour sur le même parcours.

**07<sup>ème</sup> Axe** : le départ **du** lotissement Enassim, le point d'arrivé est le centre universitaire en passant par la Sonatiba, sûreté urbaine 02, la CNAS, ALGERIE POSTE et l'ancien hôpital, le retour sur le même parcours.

**08<sup>ème</sup> Axe** : le départ de la zone industrielle, le point d'arrivé : le centre universitaire en passant par la cité universitaire 2000 lits lycée El Amir Salhi maison de jeunes la poste, et l'ancien hôpital, le retour sur le même parcours

**09<sup>ème</sup> Axe** : le départ de la Cité el Bachir El Ibrahimy le point d'arrivé le centre universitaire en passant par **la** cité Essaada 02- la cité administrative nouvelle – hôtel Sindibad , la maternité, et l'ancien hôpital, le retour sur le même parcours.

**10<sup>ème</sup> Axe** : le départ de la gare routière, le point d'arrivé Bir khechba (L'agglomération secondaire) en passant par mosquée Okba , la cité universitaire 270 lits , maison de jeunes , lotissement Enassim, SOTROB, et la caserne, le retour sur le même parcours.

**11<sup>ème</sup> Axe** : le départ de Fid Souar (agglomération secondaire) et le point d'arrivé est **la** cité Mostapha Ben Boulaid.

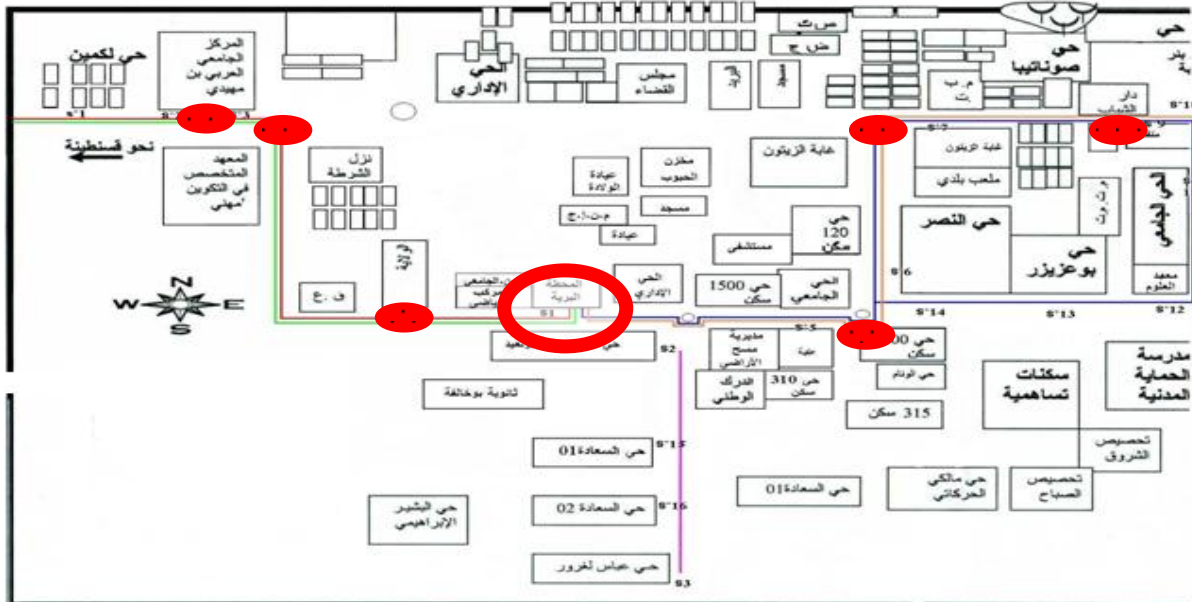
Seul le **11<sup>ème</sup> Axe** est fonctionnel. Les lignes restantes n'ont pas fait l'objet d'un investissement, cette situation à créer **une** crise de transport entre les différents points de

la ville, les investisseurs croient que l'exploitation de ces lignes n'est pas rentable à cause de la faiblesse de la demande. Or notre enquête sur terrain a prouvé l'inverse.

Dans la partie Est-de la ville les gens qui travaillent dans la zone industrielle où seules trois entreprises sont fonctionnelles, n'ont pas besoin du transport en commun car leur nombre n'est pas important. Les minibus assurent la liaison entre la ville d'Oum El Bouaghi et la commune d'Ain Bebouche suffisent pour transporter ces travailleurs.

Ces mêmes moyens de transport **empruntent** aussi la 10<sup>ème</sup> ligne et assurent la liaison entre le centre-ville et le quartier périphérique Bir Khechba situé à 03 km plus loin.

Pour relier l'Ouest de la ville composé du : village Mohamed Lakhdar et la cité Laarbi Ben M'hidi et le pôle universitaire, les mêmes bus assurent la liaison entre TOUZLINE et le village SIDI R'GHISSE **sont utilisées**, Ces minibus sont le seul moyen de transport en commun mis en **oeuvre** pour assurer la liaison entre la ville et son espace périurbain.



**Schéma n°06 : Arrêts pour transport intercommunal**



Arrêt aléatoire

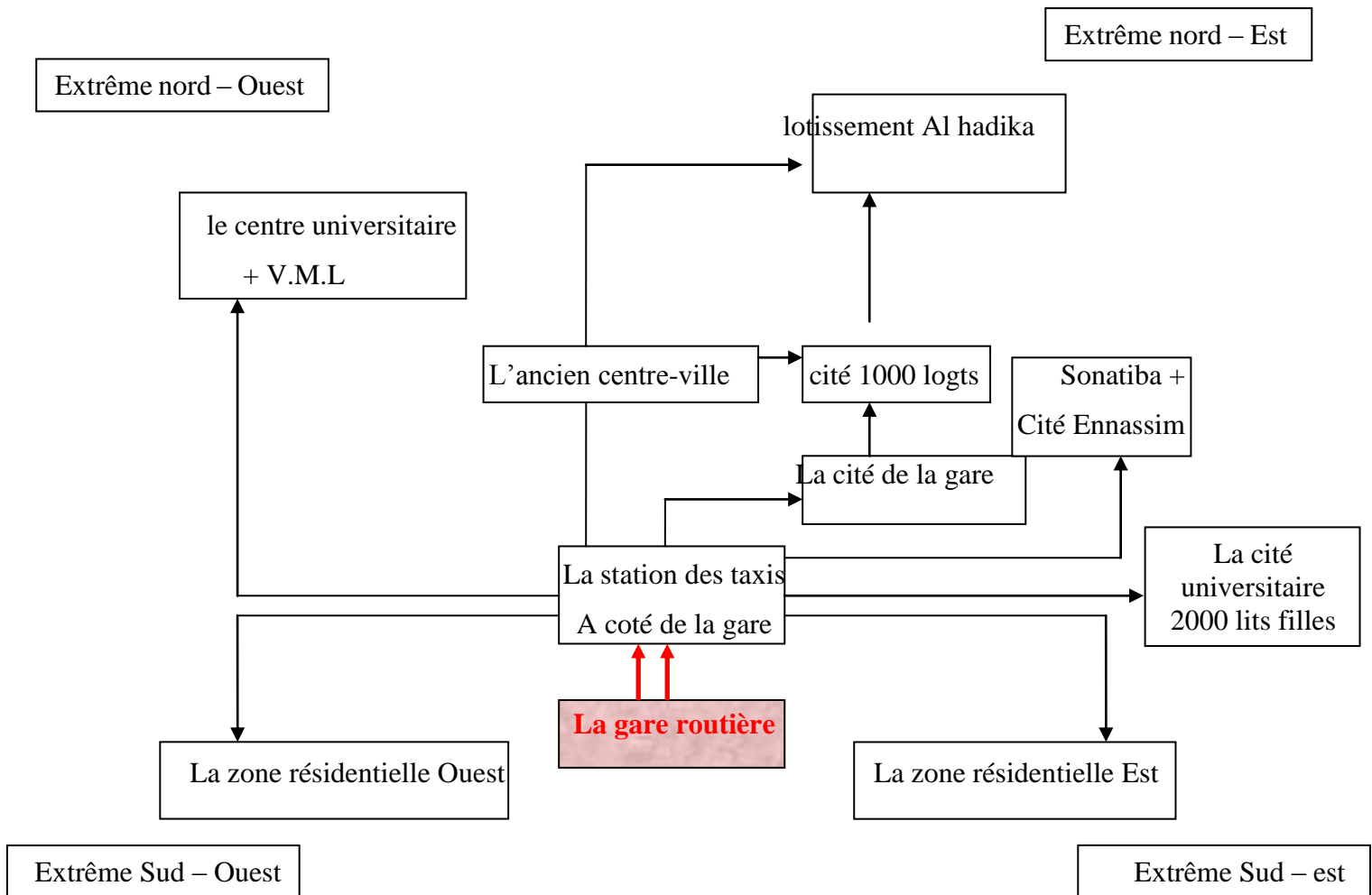
Point d'arrivée

Source : direction du transport de la wilaya

D'Oum El Bouaghi +Intervention de l'auteur 2008

Cependant le transport urbain en ville se manifeste beaucoup plus sous la forme de taxis de services. Au départ ce mode de déplacement s'est limité à assurer la liaison

entre le centre-ville et quelques quartiers, aujourd'hui ce circuit de noyau de transport s'est élargi à d'autres points de la ville selon le schéma suivant :



**Schéma n°07:** les quartiers desservis par les taxis – services La distribution de la circulation en matière des transports par taxis

*Source :* Enquête sur terrain

La principale station de taxis se situe juste à côté de la gare routière, en plus de deux autres, une dans la cité de la gare, et une autre à proximité du pôle universitaire.

les autres stations moins importantes sont situées autour des ZHUN à l'entrée des quartiers résidentiels, et surtout dans la périphérie et les nouveaux quartiers (nouveaux lotissements) au sud ( Arar , Esbah , el Jamil.....etc ) cependant beaucoup de quartiers ne

sont pas desservis par le moyen de transport pour rejoindre leurs postes de travail , les citadins font appel au transport clandestin assez onéreux

Les quartiers les plus peuplés et ceux qui sont pourvus d'activités commerciales sont bien desservi par les taxis de services. Aussi la cité de la gare qui est une intersection entre l'ancien noyau et la nouvelle extension ne présente aucun problème de transport elle est bien desservie. Les équipements nouveaux sont accessibles et leur position est renforcé par la gare routière.

##### **5. Les mobilités : un mode de déplacement dans des directions multiples :**

La ville d'Oum El Bouaghi connaît aujourd'hui un phénomène de motorisation rapide ; ce qui a imposé des choix en faveur des infrastructures routières importantes telle que la voie de contournement qui shunte le tronçon de la RN10 traversant l'ancien centre urbain.

Cependant peu d'importance est accordée aux transports urbains collectifs

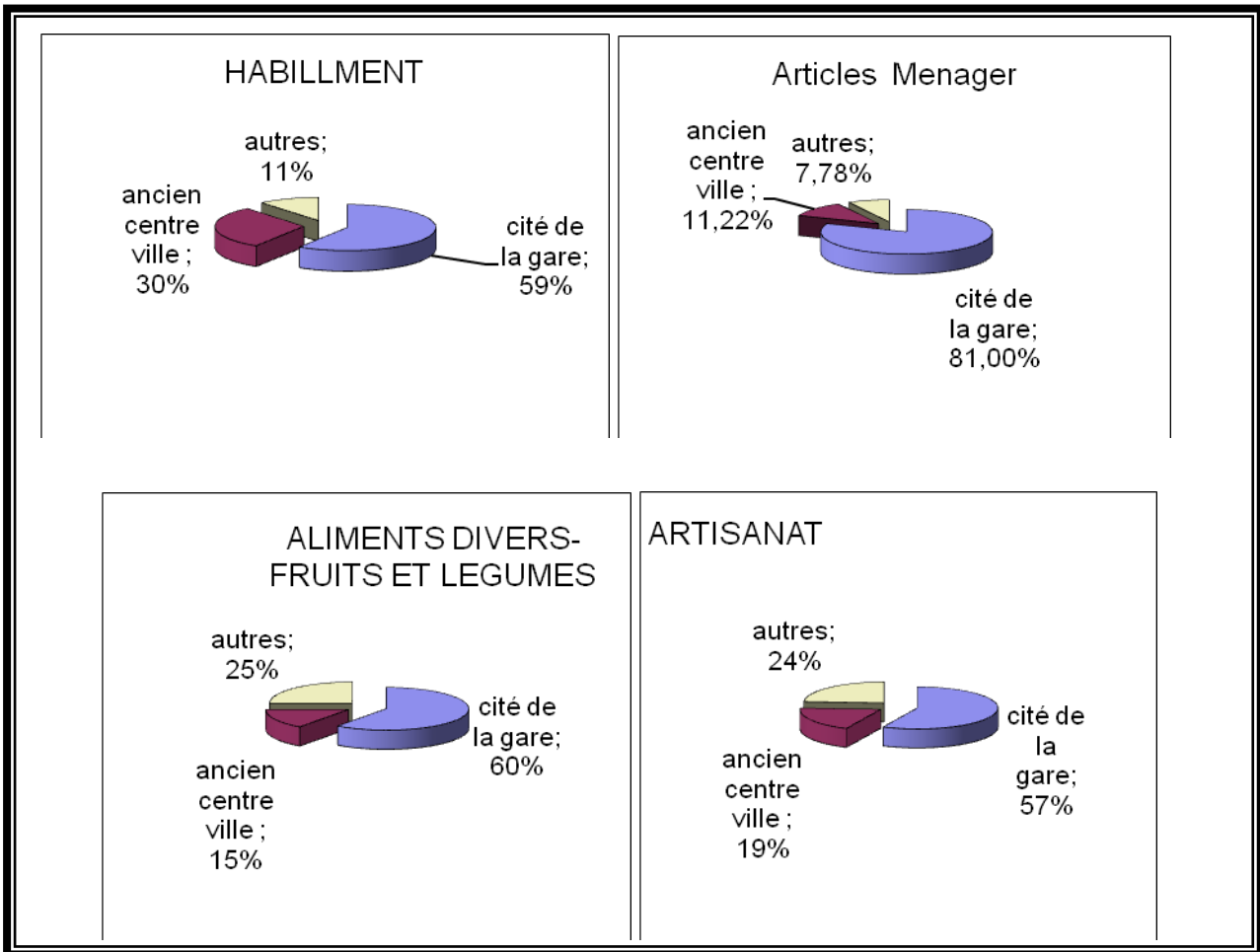
Les plans de déplacements urbains sont un outil majeur dans la gestion de la ville, il est indispensable de quantifier les déplacements vers la cité de la gare et les équipements administratifs et de services situés au sud de la ville.

Pour ce faire l'observation et le questionnaire sont les outils qui nous permettent d'évaluer les fréquentations de ces lieux. L'interprétation des résultats nous a permis de connaître le taux de fréquentation pour chaque type de commerce par rapport à l'ancien centre et connaître le taux de la population qui se rend aux espaces nouveaux pour les commerces, le service ou autre de celle qui se déplace au centre ancien et aux autres parties de la ville, l'observation est un outil qui peut nous permette d'évaluer ces fréquentations, cependant, on a effectué un questionnaire pour la population, l'interprétation des résultats, nous a aidé à connaître les taux de fréquentation de la population pour chaque type de commerce .

A titre d'exemple pour l'habillement le taux de fréquentation est de 59 % pour la cité de la gare et 30% pour l'ancien centre-ville et 11% pour les autres parties de ville.

Pour les articles ménagers le taux est de 81 % pour la cité de la gare et de 11.22 % pour l'ancien centre-ville et 7.78% pour les autres parties de ville. Et en ce qui concerne l'artisanat l'ancien centre est en 02<sup>ème</sup> position avec un taux de 30%, et en 03<sup>ème</sup> position pour les aliments, pour les légumes et les fruits le taux est de 15% (figure79).

Donc la cité de la gare est devenue le pôle commercial spécialisé, et un endroit préféré pour quelques activités commerciales comme : l'habillement, articles ménagers, bijouteries...etc



**Figure n°80:** taux de fr quation de l'ancien centre et la cité de la Gare en matière de commerce

*Source :* Auteur, 2008

### 6. L'entrée Ouest de la ville: domination du pôle universitaire

Avec le programme quinquennal du prédisent de la république, l'entrée Ouest de la ville s'est enrichi d'un programme ambitieux, constitué de l'extension du pôle universitaire avec sa Tour qui dépasse les 12 niveaux, cet édifice à créer en fait une véritable rupture avec la ville basse , et avec ses couleurs , ses textures , il exprime une nouvelle tendance de l'urbanisation de la ville, à cela s'ajoutent avec plusieurs équipements limitrophes dont la

nouvelle cité administrative en cours de réalisation, le centre de formation professionnelle, tous cela a abouti à la naissance d'une zone dynamique, ce qui a conduit à l'émergence d'une centralité avec des activités limitées **monofonctionnelle**, car elle n'est fréquentée que par les étudiants et le personnel administratif, elle est totalement abandonnée les week-end. Les week-end les lieux sont désertés.

### **7. Espaces publics : une utilité absente**

L'existence d'une place (**EL ISTIKLAL**) avec une surface de 30000,00 m<sup>2</sup> sur la limite Est de la cité administrative participe à la minimisation des flux de piétons dans cette direction, notamment à cause de son statut d'îlot isolé qui sert de limite artificielle. Une stèle est bâtie au centre pour symboliser la mémoire de l'histoire de la région, cela exprime le pouvoir décisionnel et la volonté de créer quelques espaces publics de distraction. Mais cette initiative reste timide devant la pauvreté que connaît la ville en matière d'espaces publics aussi bien pour l'ancien noyau que les nouvelles extensions.

### **8. localisation des centralités de la ville d'Oum El Bouaghi**

L'observation, les entrevues avec les responsables, le questionnaire réalisé avec les citoyens ont permis de dégager la localisation des lieux les plus fréquentés

Ainsi ; il est possible de dégager une image de synthèse de la réalité en fonction des pratiques des habitants et leurs fréquences pour chaque partie de la ville.

Dans la ville d'O.E.Bouaghi on peut connaître les zones les plus animées, les plus dynamiques ainsi que les raisons de leur attraction et leur polarisation.

Une image de synthèse dégagée de la réalité des pratiques des habitants et selon le degré de fréquentation de chaque partie de la ville.

L'ancien centre garde une certaine dynamique qui est assurée par :

- **la variété des commerces**
- **l'axe de la R.N.10**
- **les pratiques citadines bien adaptées aux espaces**
- **l'existence de la mosquée EL ATIK considérée comme un monument et un repère de la ville,**

Une polarité commerciale s'est développée dans la cité de la gare à la fin des années 90, l'observation indique que cette dernière est la plus animée de tous les espaces de la ville, cependant ni son cadre bâti ni sa trame viaire ne peuvent résister à cette forte dynamique commerciale. Ces espaces sont déjà saturés. Le Souk qui occupe une superficie importante joue un rôle de catalyseur pour cet espace au centre de

cette cité. Les citoyens interrogés considèrent ~~considérer~~ que cet endroit est un lieu préféré, car il favorise les rencontres de toutes sortes ~~de rencontre~~. En réalité le manque des servitudes, des aires de stationnement menace son devenir.

Les nouveaux ensembles administratifs, ne semblent pas, pour le moment, pouvoir enclencher une centralité sociale mais beaucoup plus une centralité administrative, Ces grands édifices publics, tels que le siège de la Wilaya et la Cité administrative ne constituent pas les lieux de fréquentations quotidiennes des citoyens. Par contre, les éléments urbains les plus représentés dans leurs images et leurs discours sont par excellence, les commerces de la cité de la Gare.

### **Conclusion :**

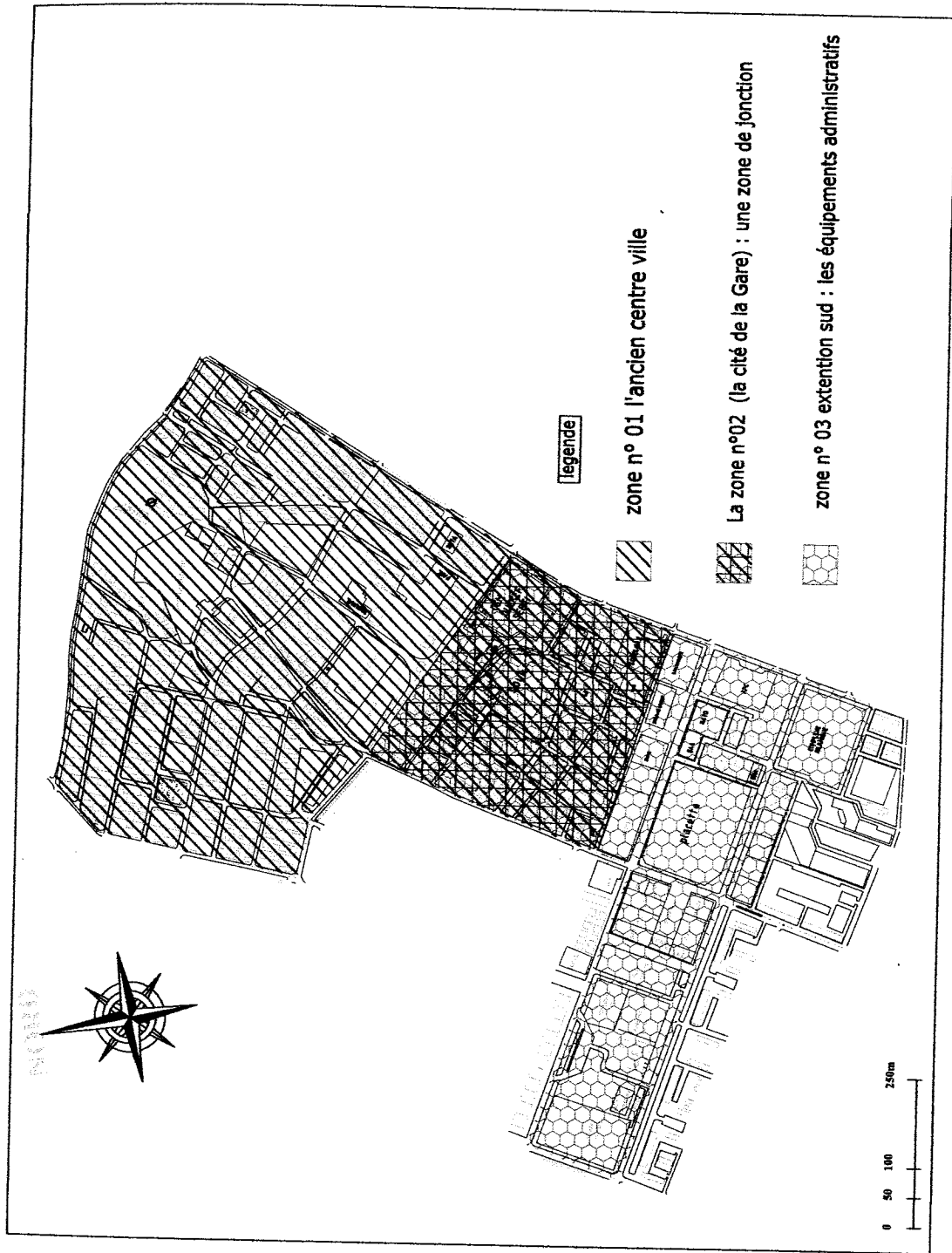
Les nouvelles centralités dans la ville d'O.E.Bouaghi, sont constituées par la spécialisation bien que L'ancien noyau urbain préserve une certaine dynamique, qui ne cesse de s'affaiblir, sa centralité commerciale est absorbée par la cité de la Gare. Cette dernière et le Souk hebdomadaire sont caractérisés par les centralités sociales et commerciales et une grande ouverture sur les quartiers de la ville

Dans la partie sud de la ville les boulevards Houari Boumediene et de la wilaya renferment les centralités politique et administrative. Il faut signaler que la centralité politique, bien qu'elle tende à se concentrer dans cette partie, en dépit de l'existence dans l'est de la ville des sièges de la DUC, DLEP, OPGI, direction de la culture et les équipements administratifs de l'ancien centre, en plus des équipements de l'Ouest, la ville d'O.E.B est une ville administrative au sens strict du terme, cependant cette caractéristique rend la ville **monofonctionnelle, à cause de l'absence de la diversité fonctionnelle réelle, résultat de l'esprit du zoning**

Cette manière de faire a conduit à la naissance des espaces stériles

Ces espaces sont plus ou moins spécialisés, fréquentés que par les habitants ou visiteurs en quête d'un service particulier

Enfin le transport urbain demeure insuffisant et la centralité d'accessibilité semble limitée dans la ville d'O.E.Bouaghi, la seule station principale est implantée à proximité des équipements administratifs du sud non loin de la cité de la Gare.



Carte n° 21 : Synthèse de la zone la plus animée dans la ville d'O.E.Bouaghi

Source : PDAU + Intervention Auteur

# CONCLUSION GENERALE ET RECOMMANDATIONS

## Conclusion Générale et recommandations

---

### **Oum El Bouaghi : Du village à la ville : un passage difficile à atteindre ?**

Cette recherche s'est concentrée sur l'étude de deux noyaux qui constituent la ville d'Oum El Bouaghi, Il s'agit de l'ancien noyau bâti sur la base de tissus colonial et traditionnel

En fait, ce noyau souffre de plusieurs insuffisances telles que la dégradation de son cadre bâti, la saturation de ses infrastructures de base : les voies, les aires de stationnement, et surtout la désaffection de ses habitants

Après la promotion de la ville en tant que chef lieu de wilaya en 1974, le nouveau centre urbain ne cesse d'exercer une forte attractivité sur la population car il dispose d'infrastructures commerciales et administratives.

Cependant ce nouveau centre a engendré des espaces centraux monofonctionnels sur tout le territoire de la ville d'Oum El Bouaghi, considérée comme modèle de **passage d'un petit village colonial-traditionnel à une ville moyenne et administrative dont l'acteur principal est l'état avec des investissements importants.**

**Ainsi, on** assiste donc à une création d'un nouveau tissu dont la morphologie, la structure urbaine **et** la fonction sont totalement différentes de l'ancien centre, il marque un espace hétérogène et ségrégué, la rupture entre les deux tissus d'une part et les grands besoins en matière de logement, d'équipements ~~et~~ d'autre part ont favorisé l'émergence de nouveaux espaces centraux, mais le schéma de zoning maintenu au niveau des différents instruments PUD, PDAU a conduit à des espaces dispersés et monofonctionnels.

L'absence d'un projet urbain global qui **tient** compte des paramètres qualitatifs et quantitatifs est la cause de l'absence de la diversité et de vraie mixité urbaine

Ainsi l'image de la ville semble perdue entre ces différents tissus.

Rappelons qu'on assiste au niveau de l'ancien centre exposé à une multitude de problèmes à savoir la complexité du foncier et les transformations des locaux commerciaux causant un développement anarchique sur l'axe de la R.N.10. Ainsi les transformations et mutations réalisées par les habitants ont un caractère limité et anarchique, l'intervention de l'état est timide et **parfois** en contradiction avec une volonté de faire renaître ~~à la renaissance à la renaissance~~ ce noyau.

Avec le déplacement de la majorité des équipements vers le sud de la ville, la situation devient plus délicate en l'absence d'opérations de réhabilitation.

Les instruments d'urbanisme : PUD 1980, PDAU 1996, PDAU 2007 et POS de l'ancien centre n'ont pas pu améliorer la qualité de ces espaces.

## Conclusion Générale et recommandations

---

L'extension s'est faite sur la base du schéma fonctionnel pour répondre aux besoins en matière de logements. Cet urbanisme fonctionnel s'est développé au détriment des terres agricoles limitrophes.

Pour pallier aux exigences les plus présentées en terme de logements et équipement, de vastes programmes ont été mis en œuvre : ZHUN Nord et ZHUN sud, 300 logts, 1000 logts (pitance Nord), Sonatiba sud, 750 logts (Sonatiba Nord)...etc, et des lotissements comme Enassim, Elhadika, au Nord, Elkmine à l'Est, Esaada 01 et 02 au Sud.

Cependant, ces quartiers sont restés des cités dortoirs dépourvus de toute convivialité, détachées de la dynamique de la ville.

En outre une centralité administrative a été développée au sud de l'ancien centre qui constitue en fait le vrai futur centre ville. Cependant, cette translation du centre ville n'est pas à la mesure des aspirations des habitants. Ils affirment ainsi leur attachement à l'ancien centre car il est caractérisé par la diversité des fonctions chose qui tend à disparaître dans les nouvelles extensions.

Aussi cette centralité administrative est incapable d'assurer une dynamique permanente puisqu'elle est désertée durant les week-ends et après les séances de travail car la population a tendance à être attirée par les espaces de densité urbaine élevée.

Dans le domaine commercial, la concentration très élevée de l'activité commerciale au niveau de la cité de la Gare, et les voies qui l'entourent, a conduit à la création d'une véritable centralité commerciale non planifiée ainsi qu'une centralité d'accessibilité car elle est bien desservie, étant proche de la gare routière et possédant un arrêt de taxis. Parmi les éléments qui ont encouragé l'émergence de cette centralité sa situation centrique entre l'ancien tissu et les nouveaux espaces mais sa morphologie : son cadre bâti, la trame viaire conçue pour un simple lotissement, n'ont pas pu résister à cette émergence, et la saturation est apparente en matière de circulation mécanique, piétonne, ainsi qu'en matière d'espaces de vente et d'expositions.

-L'absence du transport urbain dans la ville d'Oum El Bouaghi a contribué à minimiser la structuration des centralités et des liens entre eux, ce qui a engendré la rupture de plus en plus.

Il semble que la réalité urbaine de la ville d'Oum El Bouaghi se résume comme suit :

- Un ancien centre délaissé et dégradé mais qui garde encore une certaine convivialité
- Un développement de centralités administratives et commerciales monofonctionnelles et stériles au sud de l'ancien noyau
- Une périphérie en pleine extension

## Conclusion Générale et recommandations

---

Il serait favorable de dresser quelques recommandations sur ces trois faits urbains qui touchent plusieurs petites et moyennes villes.

A l'issue de ce parcours, émerge la complexité de ce travail et la multiplicité des pistes de recherche qui peuvent lui servir d'épilogue. La nécessité de pousser l'analyse en profondeur, faisant ressortir les enjeux des politiques d'aménagement et les représentations de la population locale apparaît déjà comme une voie privilégiée. En effet, une politique d'aménagement dont l'objectif serait de construire la ville devrait s'appuyer sur une approche qui articulera les différents acteurs agissant sur la dynamique urbaine : les instruments d'urbanisme, leurs genèses et leur évolution, les décideurs et les hommes de l'art mais aussi les citoyens, partie intégrante de l'équation ville. Cependant, l'analyse, dans la richesse de ses composantes, peut suggérer différentes orientations. Ainsi, la question de l'ancien centre ville, sa valeur patrimoniale et la problématique de sa réhabilitation, reste un sujet d'importance cruciale caractérisé par la difficulté rajoutée par l'état juridique du parc immobilier et foncier. Autre problématique d'importance : la politique du « laisser-faire » de l'Etat, qui n'a pas encadré, par des opérations de restructuration et/ou de gestion, le déplacement des centralités, laissant se développer une situation proche de l'informel, se contentant de planifier les nouveaux groupements périurbains. Cet état de fait mériterait d'être exploré en profondeur afin d'en déterminer les tenants et les aboutissants. Enfin, la non remise en cause d'instruments d'urbanisme dépassés au regard des développements récents en matière de fabrique de la ville, de durabilité et d'urbanité suscite nombre d'interrogations et s'impose comme une piste de recherche prometteuse.

Nous proposons à la fin les recommandations suivantes :

## Conclusion Générale et recommandations

---

01

L'ancien centre-ville dégradé et délaissé

**La recomposition du tissu existant**

- La démolition du tissu dégradé notamment le traditionnel et la réhabilitation de l'ancien tissu en voie de dégradation (tissu colonial).
- Enrichir les commerces sur la R.N.10 par une opération de restauration de cet axe important en favorisant des commerces et des services de bonne qualité.
- Maintenir ou favoriser la diversité des fonctions urbaines.
- Promouvoir la qualité urbaine (traitement des espaces publics, entretien du patrimoine, aménagements paysagers).
- L'exploitation rationnelle des espaces vides et des poches existantes dans ce vieux tissu
- Délocalisation des fonctions qui ne s'adaptent pas avec le centre ville (secteur militaire)

02

Les nouvelles centralités monofonctionnelles

**La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale :**

- Promouvoir l'usage multifonctionnel (habitat, emploi, service et transport) des espaces centraux pour éliminer la particularité de chaque centralité à travers les opérations d'aménagement et les dispositions des PDAU ET POS.
- Juxtaposer usages résidentiels et emplois là où cela est réalisable par des opérations à usage mixte pour minimiser les cités-dortoirs.

## Conclusion Générale et recommandations

- L'articulation des politiques de développement urbain et des politiques de déplacement (le transport comme organisation de l'urbanisation).
- Coordonner les localisations nouvelles en matière d'habitat et d'équipement avec l'architecture des réseaux de déplacements urbains ou régionaux tout en insérant la politique des déplacements dans un réseau urbain
- favoriser le développement urbain autour des réseaux de transports collectifs structurants.
- identifier et faire émerger les pôles d'échanges dans les zones périphériques bien desservies par les transports collectifs au niveau des différents bassins de vie de façon à ce que les grands réseaux de transports collectifs contribuent à mieux répartir les équipements de proximité qui vont servir de points d'appui à un regroupement de l'habitat suffisamment diversifié socialement organiser une desserte (voiries spécialisées aires de stationnement) et un système de rabattement efficace vers les pôles d'échanges identifiés

03



### La maîtrise des extensions urbaines :

- développer l'habitat en priorité dans les zones urbaines pouvant donner facilement accès aux équipements et aux moyens de transports.
- Axer la densification de l'habitat et des activités autour des axes structurants de transports collectifs et de pôles d'échanges.
- Eviter toute extension de l'habitat dont les besoins de déplacement ont peu de chance d'être satisfaits par des transports en commun.
- Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers et chemins ruraux
- Eviter les conurbations qui génèrent des demandes de déviation à terme
- Mettre en place une politique foncière apte à favoriser la mise en œuvre des objectifs retenus
- Garantir la maîtrise des sols autour des points d'interconnexion afin d'utiliser au mieux les opportunités d'aménagement.

# BIBLIOGRAPHIE

## Ouvrages:

1. Beaujeu-Garnier Jacqueline et Chabot George (1964): *Traité de géographie urbaine*. Ed. Armand Colin Paris 1970, 493p.
2. BRUNET Roger, FERRAS Robert, THERY Hervé, 1995: *Les mots de la géographie, \*dictionnaire critique*. Montpellier-Paris, Reclus-La documentation française.
3. FERRAS Robert, 1993 : *Les modèles graphiques en géographie*, Paris, Economica, Coll. "Géopoche",
4. Benevolo Leonardo, 1983: *Histoire de la ville*. Ed Parentheses (ed originale en Italie 1975) Paris
5. Boury Paul: *Comprendre l'urbanisme*. Ed. Moniteur, Paris 1977.
6. Castells Manuel, 1981: *La question urbaine*. Ed. F.Maspero, Paris. Catan Nadine.
7. Pumain Denise, Rozenblat Celine, Saint-Julien Therese, 1994: *Le système des villes européennes*. Ed. Economica, Paris.
8. Cote Marc, 2005 *la ville et le désert le bas Sahara algérienne* .Ed Karthala et Iremam
9. Duphay Claire-Michel: *Méthode illustrée de création architecturale*. Ed. Moniteur, Paris 1985.
10. Gibberd Frederick, 1972: *Composition urbaine*. Ed. Dunod, Paris.
11. Labasse.Jean, 1971 : *L'organisation de l'espace, éléments de géographie volontaire*. Ed. Herman (1ère ed 1966) Paris, 604p
12. Ledrut raymond, 1968 : *Sociologie urbaine*. Ed. Puf, Paris.
13. Merlin pierre et Choay Françoise, 1991: *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Ed. Puf (1ère Ed 1988) Paris.
14. Mumford lewis, 1964: *La cite à travers l'histoire*. Ed. du Seuil, collection esprit/seuil, Paris.
15. Reichert Henri, Remond Jean-Daniel, 1980 : *Analyse sociale de la ville*. Ed. Masson, Paris.
16. Zuccheli Alberto : *Introduction à l'urbanisme moderne et à la composition urbaine*. Tome 1 et 4. Ed. Upu, Alger 1983 tome1, 1984 tome4.
17. Claude Chaline : *Les villes du monde arabe*. Ed. Masson, Paris 1989,1996
18. Claval, Paul, 1976, *Eléments de géographie économique*, Paris, Editions techniques.
19. Lösch, August, 1938, "The nature of economic regions", *The Southern Economic Journal*, vol. 5, p., July,
10. TEMMIE Email(1997) *Marseille transit, les passagers de Belsunce*, Editions Autrement, paris,

21. PERALDI Michel(1998) les grandes étapes de l'histoire Marseillaise, centre d'études, de recherche et de formation institutionnelle de Sud Est (CERFISE).
22. Scénario d'évolution de l'appareil commercial et propositions de paysage commerciaux pour les zones Belsunce, Marché capucin. Opéra(1994)SM conseil, Etude pour la ville de Marseille.
23. ASCARIDES Gille, CONDRO Salvatore (2001) la ville précaire. Les isolés du centre-ville de Marseille

### **Revues :**

1. Brehier Jean-Claude : Evry-Harlow ; villes périphériques et centralité. In technique et architecture n°330, mai 1980, pp 96-101.
2. Farhi Abdellal, des métropoles actives. In la ville et le désert le bas Sahara algérien Ed Karthala et Iremam ,2005.
3. Pierre Signoles: la centralité des médinas maghrébines et aménagement urbain .In Insaniyat n°13, janvier-avril 2001, (vol.v,1).
4. Samia kitous : processus de production des espaces centraux à partir d'un cas : tizi-ouzou.In Insaniyat n°14-15, decembre 2001, (vol.v,2-3).
5. Abed Bendjelid : armature urbaine et population en Algérie. In Insaniyat n°14-15, decembre 2001, (vol.2-3).
6. Labasse Jean : Signification et avenir des centres. In revue urbanisme n°120-121, 1970, pp8-17
7. Soucy Claude : Centres villes et régulation sociales. In revue urbanisme n°117, 1970, pp37-44.
8. Thurnaiger.G : L'a centralité. In technique et architecture n°330, mai 1980, pp93-95.
9. Zublena.A : Une architecture pour les centres. In Technique et Architecture n°330, mai 1980, pp70-71.

### **Mémoires et thèses :**

1. Alkma Djamel (2005) Thèse de doctorat d'état en urbanisme : pour une nouvelle approche d'urbanisation dans les zones arides cas du bas Sahara.
2. Hafid Layeb (1996) Thèse de doctorat d'état en aménagement urbain : dynamique urbaine et promotion administrative en Algérie .
3. Hafid Layeb (1985) Thèse de doctorat 03eme cycle en aménagement urbain : promotion urbaine d'Oum El Bouaghi (Algérie) et leur conséquences socio-économiques et spatiales.

4. Aouin Mehenna (2005), Mémoire de magister : le système du centre centralité dans la ville d'el Oued promotion.
5. Radouane Meriem (2003), Mémoire de magister : phénomène de mutation en centres villes coloniaux cas de la ville de Souk Ahras. Constantine.
6. Mme BADER née Saouli Khadouja (2001) : El Khroub du village a la ville. Constantine. .
7. Anne Laurence, (2003) .mémoire de des aménagements, urbanisme et développement local

### **Documents officiels:**

1. PUD (plan directeur d'urbanisme) de la commune d'Oum El Bouaghi 1974
2. PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) de la commune d'Oum El Bouaghi , 1996
3. PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) de la commune d'Oum El Bouaghi 2007
4. Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) 1998
5. Centre national du registre de commerce.
6. DPAT 2005

### **Articles scientifiques sur Internet :**

1. Alger mdchadli@yahoo.fr . M. Chadli Chargé de cours, USTHB,
2. A. Hadjiedj Professeur, Directeur du Laboratoire Géographie et Aménagement du Territoire, USTHB, Alger
3. www.cybergeographie.eu ,n251 octobre 2003
4. www.logements .gouv.fr
5. www.equipements .gouv.fr
6. [http://encyclopedie-afn.org/index.php/Plan\\_Oujda\\_-\\_Ville](http://encyclopedie-afn.org/index.php/Plan_Oujda_-_Ville)
7. Microsoft encarta 2006
8. www.villesmodernes.dz.fr
9. <http://www.plan-de-ville.com/>
10. <http://www.plan-de-ville.com/zoom-Toulon.htm>
11. [fr.wikipedia.org/wiki/Cours\\_Belsunce](http://fr.wikipedia.org/wiki/Cours_Belsunce) - 23k
12. [http://www.rehabimed.net/fichas\\_exp/Francia](http://www.rehabimed.net/fichas_exp/Francia)

# ANNEXES

## Annexes

### Questionnaire de population :

\*Age : 18-30  30-60  plus de 60

\*Sexe : homme  femme

\*profession : .....

\* niveaux scolaire : .....

\* adresse : .....

01) Es que vous êtes d'Oum el Bouaghi ? Oui  Non

En cas de oui, quel quartier habitez-vous ?

En cas de non, en quelle ville, habitez-vous ?

Si c'est non : pour quelle raison vous êtes dans cet endroit en ce moment ?

Commissions	
promenade	
Travail	
Démarche de papier	
Autres	

02) depuis quand vous habiter a votre quartier ? : Depuis longtemps  depuis peu de temps

03) es que vous êtes satisfait de votre quartier. ?

Si c'est bon : pour quelles raison ? Disponibilité des services  prix du loyer

Disponibilité des équipements  Disponibilité des commerces  proche du centre

## Annexes

---

Ville  proche du souk  autres

04) si vous aurez l'occasion de changer votre domicile, vous opter pour quel choix :

Le centre ville ancien  la cité de la gare  le sud de la ville  autres quartier

Citez le : .....

05) Pour quelle raison ?

Proche du centre ville  Proche du travail  proche des équipements

Proche des Services

06) où vous faites vos achats :

Votre quartier  l'ancien centre-ville  la cité de la gare  autres

Et si on parle de type d'achats, où vous faites vos achats :

D'habillement : ..... ; Alimentation générale, fruit et légume : .....

Electroménager : ....., Artisanat, .....

07) combien de fois vous faites vos achats

Chaque jour  ..... par semaine ..... par mois

08) à quelle heure vous faisiez vos achats

09h-12h  14h-15h  après 15h-

09) quel est votre moyen de déplacement?

## Annexes

---

Taxis       véhicule privé       marche       interurbain       autres

11) pour cette animation de la cite de la gare , es que vous croyez quelles Va durer longtemps ?

Oui       Non       ne sais pas

12) où vous faites la prière du vendredi

Mosquée de votre quartier  Mosquée El Atik  Mosquée Okb  autres

13) pourquoi es que c'est  une habitude  les amis

La mosquée vous plaie  la proximité  l'imam

14) A la fin du travail où vous passez votre temps de repos

Le quartier  le centre ville ancien  les nouveaux espace de sud  autres

Pour quelle raison ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

15) les gents que vous fréquentés après le travail sont :

Vos amis du quartier actuel  Vos amis du quartier ancien si vous avez changé

Votre adresse  le centre-ville ancien  autres quartiers

16) si vous aurez l'occasion de choisir l'emplacement du lieux de rencontre avec vos amis

Où le placeriez vous : ..... ?

## Annexes

---

17) quel est votre opinion pour La situation actuelle du centre ancien ?

Bonne  moyenne  mauvaise

18) a votre opinion quel sont les équipements qui méritent demeurer dans l'ancien centre :

Palais de justice  ancienne cité administrative  tribunal

CFPA  banque CPA  secteur militaire

19) que penser vous de la rue du premier novembre qui traverse la ville d'Oum El Bouaghi

.....  
.....

20) quel est votre opinion pour la décision du transfert des différentes administrations : siège wilaya , siège daïra, les banques, les caisses d'assurances

Très Favorable  plutôt favorable  neutre  plutôt défavorable  très défavorable

21) quel est votre opinion pour la localisation de la cité administrative nouvelle composée des : siège daïra, les PTT, la direction des travaux publics, la direction de la santé et de la population, la direction de la jeunesse et sport .

Très Favorable  plutôt favorable  neutre  plutôt défavorable  très défavorable

22) que penser vous de la rue du boulevard houari boumediene qui traverse la ville d'oum el bouaghi dans sa partie sud ?

.....

24) lorsque vous déplacer entre les différentes parties de la ville, es que vous sentez que Les

distances sont importantes oui  non  indifférent

25) Décrier votre meilleur itinéraire pour aller aux endroits suivants :

a) centre – ville ancien :

.....

b) la cité de la gare

.....

## Annexes

---

c) la cité administrative

.....

26) quels sont vos endroits préférés pour le week-end :

Place el Istiklal

la cité de la gare

centre ville ancien

autres