

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE &
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITÉ LARBI BEN M'HIDI OUM EL BOUAGHI

N° d'ordre.....

Série.....

Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme de
Magistère en urbanisme
Option

GESTION DES VILLES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Thème :
**Croissance et étalement urbain de la ville
de Constantine**
« La planification urbaine à L'épreuve »

Présenté par :

REBBAH Inès

Soutenu publiquement le : 17 décembre 2014.

Devant le jury composé de :

PR. BENMISSI AHCEN

PRESIDENT

Université Constantine DR.

GHENOUCHI AHMED

RAPPORTEUR

Université Oum El Bouaghi.

DR. MAZZA NOUREDDIDNE

EXAMINATEUR

Université Oum El Bouaghi.

DR. MAROUK MESSAOUD

EXAMINATEUR

Université Constantine.

.

Dédicaces

Je dédie ce mémoire

À la mémoire de mon père Abderrahmen.

À « Oummi » Soumeya , qui a œuvré pour ma réussite, son soutien, son amour et tous les sacrifices consentis, pour toute son assistance et sa présence dans ma vie, reçois à travers ce travail aussi modeste soit-il, l'expression de mes sentiments et de mon éternelle gratitude.

À ceux qui m'ont soutenu, m'ont encouragé durant toute ma période d'étude par leurs sacrifices :

Mon cher mari Ahmed, qui a toujours cru en moi et encouragé ainsi que pour la patience dont il a fait preuve devant les nombreux changements d'humeur occasionnés par ce travail

Mes Frères : Redjem et Redouane

Mes enfant : Sid Ahmed et Daria

« Je ne vous remercierai jamais assez pour ce que vous avez fait pour moi »

À tous les étudiants de ma promotion de Magistère gestion des villes et développement durable 2011/2012 de l'université Oum el Bouaghi

À la mémoire de notre cher collègue KOUSSA FATEH

(Qui demeurera à jamais dans nos cœurs)

Remerciements

Je remercie ALLAH le Tout Puissant de m'avoir aidé et donné la volonté d'achever ce modeste travail.

*Mes remerciements et ma reconnaissance vont particulièrement à mon directeur de mémoire et mon professeur, **DR GHENOUCI AHMED** pour sa disponibilité, ses précieuses orientations, et surtout sa modestie. « Veuillez trouver, ici, Oustad », l'expression de ma profonde gratitude.*

J'exprime également mes sincères remerciements aux membres du jury qui me font l'honneur d'examiner ce travail de recherche.

DR MAZZA NOUREDDINE, DR MAROUK MESSAOUD et PR BENMISSI AHCEN

*Mes remerciements s'adressent aussi à mes collègues de l'**URBACO** de Constantine qui m'ont soutenu moralement*

Je remercie également tous mes enseignants de la post-graduation.

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

TABLE DES MATIERES

DEDICACE	i
REMERCIEMENTS	ii
TABLE DES MATIERES.....	I
LISTE DES TABLEAUX.....	VI
LISTE DES GRAPHES.....	VII
LISTE DES FIGURES	VII
INTRODUCTION GENERALE.....	1
PROBLEMATIQUE.....	3
METHODOLOGIE	4
PARTIE THEORIQUE	
CHAPITRE I : L'ÉTALEMENT URBAIN : LA FORME CONTEMPORAINE DE LA CROISSANCE URBAINE.	
Introduction.....	10
1. PRÉSENTATION DE QUELQUES CONCEPTS DE BASE.....	11
2. LA CROISSANCE URBAINE	15
2.1. LES INDICATEURS DE LA CROISSANCE URBAINE.....	16
2.2 LES FACTEURS DE LA CROISSANCE URBAINE.....	19
2.3 LES FORMES DE LA CROISSANCE URBAINE (DE LA VILLE COMPACTE À LA VILLE FRAGMENTÉE).....	22
2.4 LA MÉTROPOLISATION, UN NOUVEAU RÉGIME DE LA CROISSANCE URBAINE.	28
2.5 CROISSANCE URBAINE ET DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	29
3. L'ÉTALEMENT URBAIN, UNE FORME SPÉCIFIQUE DE CROISSANCE URBAINE.....	33
3.1 L'ÉTALEMENT URBAIN : DES DÉFINITIONS MULTIPLES, DES CARACTÉRISTIQUES COMMUNES.....	35
3.2 DIFFÉRENTES APPROCHES POUR UN PHÉNOMÈNE MULTIDIMENSIONNEL.....	40
3.3 TROIS ÉCHELLES D'ANALYSE DE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	41
3.3.1 L'échelle macro (pays, continent, monde)	41
3.3.2 L'échelle méso (aire urbaine, agglomération).....	41
3.3.3 L'échelle micro.....	42
3.4 LES FACTEURS EXPLICATIFS DE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	44

3.4.1 La mobilité : la voiture individuelle au cœur du phénomène.....	44
3.4.2 Le coût du foncier, la maison individuelle ou l'accès à la propriété.....	44
3.4.3 Décentralisation des emplois et des activités en périphérie.....	45
3.5 CONSÉQUENCES ET ENJEUX DE L'ÉTALEMENT URBAIN : UN DÉFI POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	47
3.5.1 L'artificialisation des territoires « L'agriculture périurbaine menacée ».....	47
3.5.2 La ville s'étale, la ségrégation sociale s'installe.....	48
3.5.3 Surcoûts économique de l'étalement urbain.....	49
3.5.4 L'étalement urbain, une véritable menace pour l'environnement.....	51
4. TENDANCE DE LA CROISSANCE URBAINE EN ALGÉRIE.....	53
Conclusion.....	58

CHAPITRE II : PLANIFICATION URBAINE, CONTEXTE ET ENJEUX EN ALGÉRIE

Introduction.....	60
1. DÉFINITION DE LA PLANIFICATION URBAINE.....	61
1.1. Qu'est-ce que la planification urbaine.....	61
1.2. Définition de la planification urbaine stratégique (vers une nouvelle pratique)	62
2. RAPPEL DES POLITIQUES URBAINES UTILISÉES DURANT LA PÉRIODE COLONIALE.....	64
2.1. La politique urbaine coloniale avant 1919 :.....	64
2.2. La politique urbaine de (1919 à 1940) : le début de l'urbanisme de plan	65
2.3. La politique urbaine de (1948 à 1962) : introduction de la planification moderne	65
3. ÉVOLUTIONS DES POLITIQUES URBAINES APRÈS L'INDÉPENDANCE.....	67
3.1. Première période (1967/ 1980)	67
3.2. La deuxième période 1978 - 1988 : l'apparition de l'aménagement du territoire	68
3.3. La période de 1990 à nos jours : les nouveaux instruments d'urbanisme	67
4. LES NIVEAUX DE LA PLANIFICATION EN ALGÉRIE.....	72
4.1. L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.....	73
4.1.1. Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT).....	77
4.1.2. Le schéma d'aménagement des espaces de programmation territoriale (SEPT), ex (SRAT)	80
4.1.3. Le plan d'aménagement du territoire de wilaya (PATW).....	81
4.1.4. Le schéma directeur d'aménagement des aires métropolitaines (SDAAM)	83

4.2. LA PLANIFICATION À L'ÉCHELLE DE L'URBAIN.....	84
4.2.1. LE PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)	84
4.2.1.1. Les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	85
4.2.1.2. Les différents secteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	86
4.2.1.3. Le contenu du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	87
4.2.1.4. Procédure réglementaire d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU)	88
4.2.1.5. La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	92
4.2.2. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)	92
4.2.2.1. Les objectifs du POS.....	93
4.2.2.2. Le contenu des études du plan d'occupation des sols	94
4.2.2.3. Procédure réglementaire d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).....	95
4.2.2.4. La révision du plan d'occupation du sol	96
4.2.3. Les instruments de contrôle de la réglementation de l'urbanisme	96
4.2.4. Contraintes d'élaboration des PDAU et POS	97
5. LES INSTRUMENTS D'URBANISME ET LE FONCIER	98
Conclusion.....	100

PARTIE : DIAGNOSTIC ET ANALYSE

CHAPITRE III : LA CROISSANCE URBAINE DE LA VILLE DE CONSTANTINE : UNE PROBLÉMATIQUE DU GRAND CONSTANTINE.

Introduction.....	101
1. PRÉSENTATIONS DE LA VILLE.....	102
1.1. Constantine dans l'organisation de l'espace régional.....	103
1.2. Contexte physique et naturel.....	105
2. LA CROISSANCE URBAINE DE LA VILLE DE CONSTANTINE, UNE PROBLÉMATIQUE DU GRAND CONSTANTINE.....	106
2.1 Dynamique d'une croissance démographique partagée.....	109
2.2 Évolution de la population et mouvements migratoires	112
3. LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE.....	118
3.1. Les emplois accaparés par le secteur tertiaire	118
3.2. L'économie du grand Constantine est caractérisée par l'importance des terres agricoles	121

3.3. L'industrie : une assise industrielle à vocation régionale	124
3.4. Le tourisme facteur de développement économique.....	128
4. CONSTANTINE, UN CARREFOUR ROUTIER ET FERROVIAIRE D'IMPORTANCE.....	129
4.1. Le réseau routier	129
4.2. Réseau ferroviaire.....	134
4.3. Le transport aérien	134
5. CONSTANTINE ET SA PERIPHERIE : UN CERTAIN ÉQUILIBRE POUR LES VILLES RELAIS AVEC LE NORD-EST ET LES HAUTS PLATEAUX.....	135
5.1.CONSTANTINE DANS L' ARMATURE LOCALE : UNE PROBLÉMATIQUE URBAINE ET UN REPORT DE CROISSANCE.....	136
Conclusion.....	138

CHAPITRE VI :

L'ETALEMENT ET ECLATEMENT URBAIN DU GRAND CONSTANTINE

L'ENVERS DE SA CROISSANCE.

Introduction.....	137
1. CONSTANTINE À TRAVERS LES CIVILISATIONS ANTIQUES.....	138
1.1. PÉRIODE NUMIDE.....	138
1.2. PÉRIODE ROMAINE.....	138
1.3. PÉRIODE MUSULMANE.....	139
1.4. PÉRIODE OTTOMANE.....	139
1.5. PÉRIODE COLONIALE (1837 - 1962)	140
1.6. CONSTANTINE APRÈS L'INDÉPENDANCE.....	140
2. DYNAMIQUE SPATIALE DE LA MÉTROPOLE DE CONSTANTINE: D'UNE VILLE À L'AIRE URBAINE.....	141
2.1 Croissance du centre urbain (1837 – 1930)	141
2.2 Tendance à la suburbanisation -l'étalement de la ville - (1930-1988).....	143
2.3 Au-delà de l'agglomération : (le passage à première couronne) Étalement urbain et reports de croissance.....	147
2.4 Un étalement périurbain (2008-2030) : de l'étalement à l'éclatement	154
3. LES CONSÉQUENCES SUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE.....	154
3.1 L'État de la médina (vieille ville).....	154
3.2 Phénomène des glissements de terrains l'aléa majeur à Constantine.....	157
3.3 Les quartiers illicites de Constantine	160

4. RÉGRESSIONS VERTIGINEUSE DES TERRES AGRICOLES.....	161
5. PRESSIONS FONCIÈRE.....	163
Conclusion.....	166

PARTIE : CADRE PRATIQUE

CHAPITRE V : INSTRUMENTS D'URBANISME ET INSTRUMENT DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE AUX DEFIS DE LA CROISSANCE DE LA VILLE DE CONSTANTINE.

Introduction.....	165
1. L'ECHELLE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.....	166
1.1.1. La métropolisation du territoire.....	166
1.1.2. L'attractivité du territoire	167
2. L'ECHELLE DE LA PLANIFICATION URBAINE.....	175
2.1 Le PUD plan d'urbanisme directeur : la première tentative de maîtrise.....	175
2.2 Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) de Constantine et son impact sur la ville : la deuxième tentative de maîtrise	180

CHAPITRE VI : LA RÉVISION DU « PDAU » A L'EPREUVE DE L'ÉTALEMENT URBAIN DU GRAND CONSTANTINE.

Introduction.....	184
1. UN MOTIF POUR UNE RÉVISION, UNE PROSPECTION DE TERRAINS URBANISABLES OU UNE VISION STRATÉGIQUE DU DEVENIR SPATIAL DE LA VILLE : « L'EXPERTISE DE LA VILLE DE CONSTANTINE PAR RAPPORT À SON PDAU »	185
2. UN PDAU POUR DÉVELOPPER LA VILLE ET FREINER L'EXTENSION URBAINE?.....	190
3. DÉTOURNEMENT DE LA PLANIFICATION URBAINE PAR LES ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS.....	200
3.1 Le PDAU, le prisonnier des Décideurs publics locaux.....	200
3.2 Acteurs privés, les décideurs « cachés »	203
Conclusion.....	212
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	213

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

RESUME

ABSTRACT

RESUME EN LANGUE ARABE

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU	TITRE	PAGE
CHAPITRE I		
Tableau n° 01	Évolution de la population urbaine et rurale(1886 – 2008)	50
CHAPITRE II		
Tableau n° 01	Organisation administrative et consistance du territoire de la wilaya	103
Tableau n° 02	Tableau n°03: Évolution des taux d'accroissements de la wilaya de Constantine par rapport à la région Nord-Est	107
Tableau n° 02	Répartition des densités par commune de la wilaya de Constantine	108
Tableau n° 03	Estimation de la population de la ville de Constantine par dispersion en 2008	113
Tableau n° 04	Report de la population Constantinoise vers les communes du groupement 1998 et 2008	114
Tableau n° 05	Évolution du secteur d'emploi dans la wilaya	116
Tableau n° 06	Répartition de la population occupée selon la branche d'activité économique	118
Tableau n° 07	Répartition générale des terres agricoles en hectares	120
Tableau n° 08	Répartition des d'activités industrielles (entreprise publique et privée) dans le groupement de Constantine	123
CHAPITRE III		
Tableau n° 09	Évolution de la superficie en hectares de la ville de constantine.	146
Tableau n° 10	Évolution de la superficie en hectares du groupement de constantine.	151
CHAPITRE VI		
Tableau n° 11	Accroissement démographique prévisible PDAU et ONS	194
Tableau n° 12	Identification des assiettes foncière par des communes du groupement de Constantine	197
Tableau n° 13	Ancienne estimations des surfaces à réserver en hectares pour le groupement	201
Tableau n° 14	Nouvelle estimations des surfaces à réserver en hectares pour le groupement	201
Tableau n° 15	Nouvelles affectations émanant des autorités locales, par commune	202
Tableau n° 16	Surfaces urbanisables et nouvelles intégrations prévues à l'échelle du groupement	207
Tableau n° 17	La consommation des terrains et les surfaces restantes prévues à l'échelle du groupement	208

LISTE DES GRAPHE

GRAPHE	TITRE	PAGE
CHAPITRE I		
Graphe n° 01	L'évolution de la population par dispersion en Algérie (1966 - 2008)	53
CHAPITRE III		
Graphe n° 02	Évolution de la population communale du groupement intercommunal	115
Graphe n° 03	Évolution le de chômage (Wilaya Constantine)	117
Graphe n° 04	Répartition des occupes par branche d'activité économique	119
CHAPITRE IV		
Graphe n° 05	Évolution de la superficie de la ville Constantine en hectares	146
Graphe n° 06	Évolution de la superficie du groupement de Constantine en hectares	151

LISTE DES FIGURES

FIGURE	TITRE	PAGE
CHAPITRE I		
Figure n° 01	Les trois étapes de la croissance urbaine	19
Figure n° 02	Macroforme et modèle d'aménagement de base	22
Figure n° 03	Principaux modèle de croissance urbaine dans le monde	25
Figure n° 04	Composante de la croissance urbaine	27
Figure n° 05	Mécanismes de croissance d'un organisme urbain et leurs seuils	29
Figure n° 06	Forme de l'étalement urbain	36
Figure n° 07	Étape de l'étalement urbain	37
Figure n° 08	Représentation multi échelle du phénomène de l'étalement urbain	40
Figure n° 09	Principales conséquences de l'étalement urbain	46

CHAPITRE II		
Figure n° 10	Les quatre lignes directrices fixées par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour la mise en œuvre du SNAT 2025	76
Figure n° 11	Procédure règlementaire et phasage administratif d'élaboration du PDAU	86
Figure n° 12	Procédure règlementaire et phasage administratif d'adoption et d'approbation	87
Figure n° 13	Schéma de conception du PDAU	88
CHAPITRE III		
Figure n° 14	Carte de la situation de la Wilaya de Constantine	101
Figure n° 15	Carte découpage administratif de la wilaya de Constantine	102
Figure n° 16	Carte des densités de la population de la Wilaya de Constantine	109
Figure n° 17	Départ De La Population Constantinoise Vers Les Centres Secondaires entre 1987 et 2008	114
Figure n° 18	Carte occupation du sol du groupement de communes de Constantine	121
Figure n° 19	Répartition des zones industrielles et d'activités à l'intérieur du groupement	122
Figure n° 20	Réseau routier de la wilaya de Constantine	128
Figure n° 21	Réseau routier du grand Constantine	130
Figure n° 22	Extensions de la ligne tramway du grand Constantine	131
Figure n° 23	Constantine dans l'armature régionale	133
CHAPITRE IV		
Figure n° 24	La ville de Constantine à l'époque Romaine	139
Figure n° 25	La ville au moment de la prise Plan de 1837	141
Figure n° 26	Évolution de l'urbanisation de Constantine à partir de 1837 - plan de 1916	142
Figure n° 27	Évolution de l'urbanisation de Constantine à partir de 1837 - plan de 1962	143
Figure n° 28	Évolution de l'emprise artificialisé de la ville de Constantine	145
Figure n° 29	Schéma d'aménagement du PDAU 1998.	148
Figure n° 30	Évolution de l'emprise artificialisé du Grand Constantine	150
Figure n° 31	Emprise du Grand Constantine à long terme 2030.	153
Figure n° 32	Souika : indices synthétiques de détériorations du bâti de Souika (master plan de Constantine -2005)	156
Figure n° 33	Carte de vulnérabilité aux glissements de terrains de la ville de Constantine	159

CHAPITRE V		
Figure n° 34	Zoning d'aménagement du PAW de Constantine 1996	173
Figure n° 35	Les trois Périmètres de L'aire Métropolitaine De Constantine	174
Figure n° 36	Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de Constantine: Schéma Directeur (1974)	176
Figure n° 37	Schéma Directeur du Plan d'Urbanisme Directeur PUD 1982	178
CHAPITRE VI		
Figure n° 38	Carte des éventuelles extensions intra-muros de la wilaya de Constantine	187
Figure n° 39	Extensions urbaines futures dans la commune de « AIN ABID » Extensions urbaines futures dans la commune de « AIN ABID »	188
Figure n° 40	Alternative de report de croissance extra muros de la Wilaya de Constantine	189
Figure n° 41	Carte des extensions futures du groupement de Constantine.	199
Figure n° 42	Carte de la délimitation de la zone industrielle RETBA	201
Figure n° 43	Sites Choisis et affectés par les autorités locales pour urbanisation.	203
Figure n° 44	Carte des terrains faisant l'objet de demandes d'intégration au périmètre urbain du PDAU en révision	205
Figure n° 45	Consommation des terrains et les surfaces restantes prévues à long terme (2030) à l'échelle du groupement	209

INTRODUCTION GENERALE

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Les villes rassemblent désormais la moitié de l'humanité (3,3 milliards d'hommes). Les pays en développement, qui sont les plus peuplés, comptent aujourd'hui le plus grand nombre de Citadins. L'Asie notamment, où habitent trois cinquièmes des hommes, abrite un citadin du monde sur deux. Depuis 50 ans, la population des villes s'accroît bien plus vite dans les pays pauvres que dans les pays riches (4,3 % par an en moyenne en Afrique, 1,2% en Europe). C'est aussi dans les pays en développement que se trouvent 15 des 20 plus grandes agglomérations du monde aujourd'hui. Alors que l'urbanisation est historiquement un des moteurs du progrès économique et social, la forte croissance urbaine actuelle dans les pays du Sud, avec les difficultés de logement, d'emploi ou de transport qu'elle engendre, semble au contraire ralentir leur développement.¹

Le système urbain algérien hérité de la colonisation se caractérisait par une littoralisation de l'urbanisation et par une concentration excessive de la population dans le Nord du pays alors que les régions des Hauts Plateaux et surtout ceux du Sud restaient relativement dépeuplés.

Une forte croissance démographique a marqué les deux premières décennies de l'Algérie indépendante. Elle a été accompagnée d'un exode rural et de flux migratoires importants qui ont entraîné un accroissement considérable de la population urbaine et une densification du système urbain algérien (armature urbaine, 2008).

Durant la décennie 1990, bien qu'un ralentissement de la pression démographique ait été enregistré, ce processus d'urbanisation a été accentué par l'exode rural amplifié par la situation sécuritaire vécue par les campagnes algériennes.

En effet, le recensement effectué en juin 1998 avait montré une persistance de la croissance de la population urbaine à des taux supérieurs à la croissance naturelle. Au Nord, sur le littoral, cette croissance s'orientait de plus en plus vers les petites et moyennes agglomérations. Dans les Hauts Plateaux et au Sud elle se concentrait autour de grandes et moyennes agglomérations.

Les résultats du dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat réalisé en 2008, révèlent des changements, dans la répartition de la population et dans l'organisation du système urbain.²

¹ Population et sociétés N°435, juin 2007– Bulletin mensuel d'information de l'Institut national d'études démographiques .P4. www.ined.fr.

² Armature urbain 2008 Collections Statistiques N° 163/2011Série S : Statistiques Sociales. L'Office National des Statistiques septembre 2011.P5.P6

Deux siècles avant, les espaces ruraux de l'Algérie qui abritaient 95% De la population globale, accueillent aujourd'hui (au 16 avril 2008) seulement 28,7% et un taux qui s'élève à 71,3% pour la population qui résident dans les agglomérations chefs-lieux⁶³. C'est là une expansion spectaculaire des espaces urbains que connaît l'Algérie, un des éléments révélateurs des changements radicaux qu'a connus notre société.

L'expansion urbaine très rapide a entraîné la consommation d'importantes surfaces de terrains urbanisables et agricoles et a permis aux agglomérations urbaines de s'étaler démesurément, face à un processus d'urbanisation accéléré, souvent anarchique et à un exode rural important, la ville algérienne vit les problèmes de maîtrise de sa croissance, de sa gestion et de la qualité de ses formes urbaines ; les problèmes démographiques incontrôlés, les difficultés socio-économiques ainsi que l'inadéquation des instruments d'urbanisme existants sont en grande partie à l'origine de cette situation.

Ces « instruments d'urbanisme » qui sont théoriquement, des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine, ont été mis en place afin de maîtriser de cette croissance urbaine et de limiter l'étalement urbain, or on assiste à une expansion urbaine démesurée qui échappe réellement à toute planification urbaine.

La ville de Constantine ne fait pas l'exception, et n'a pas échappé à cette réalité, elle est considérée comme étant une ville métropole souffrant de l'indisponibilité foncière.

Elle connaît une croissance urbaine considérable, et un étalement très important causée par, l'arrivée de vagues successives de ruraux, et le rang de métropole régionale qu'elle occupe, d'autre part.

Dans le cadre du présent projet de recherche de post graduation qui a pour thématique les « **Gestion des villes et développement durable** », nous avons choisi un sujet d'étude en rapport avec cette option et nous avons pris comme cas d'étude la ville de **Constantine**.

Le thème de notre sujet d'étude est intitulé ainsi :

**« Croissance et étalement urbain de la ville Constantine,
la planification urbaine à l'épreuve**

³ Premiers résultats du recensement général de la population et de l'habitat de l'Algérie (RGPH) du 16 avril 2008, publiés au cours du mois de juin 2008, par l'Office National des Statistiques in Site WEB : www.ons.dz

PROBLÉMATIQUE :

Constantine concentre l'ensemble des difficultés et des problèmes auxquelles sont confrontées les grandes villes, circulation automobile très dense, désarticulation de son tissu urbain, encombrement et insalubrité croissante de jour en jour pèsent lourdement sur la vie des citoyens. Sachant que les problèmes posés jusqu'ici par cette croissance urbaine, deviennent de plus en plus aigus et de plus en plus difficiles à cerner, notamment en matière de foncier urbain la demande en logement et infrastructures, les politiques urbaines reposent dans leurs gestion et leurs planification sur les instruments d'urbanisme visant la maîtrise de la croissance urbaine. Cependant les contextes de gestions sont devenus extrêmement complexes, par l'amplification de l'intensité des problèmes d'urbanisation surtout ces dernières années marquées par des changements économiques, politiques accentuées par la libéralisation de l'économie du marché, les questions du foncier urbain et de l'immobilier.

Cette situation est liée aussi à la conjoncture de deux phénomènes, d'abord l'exode rural qui a été amorcé pendant la période coloniale à cause de la déstructuration des campagnes et par la politique de l'Algérie indépendante qui avait choisie l'option de l'industrialisation de ses pôles urbain, résultat, une croissance démographique très élevée qui a aggravée le désordre du développement urbain de la ville de Constantine.

La ville était au centre des préoccupations des politique urbaine à travers les outils d'urbanisme qui était en perpétuel transformations et tributaires aux événements et aux conjonctures qu'a connu le pays, leurs caractères réglementaires et prévisionnels gère la ville dans un contexte programmé et organiser pour résoudre plus particulièrement la crise de logement afin de satisfaire les besoins de la population. Tout ceci été concrétisé sur le terrain par des outils opératoires (la politique des ZHUN et les lotissements) créés sous l'effet de l'urgence, reste que la gestion de la ville présente certaine incohérence dans les interventions, une multiplication des acteurs, une mise en œuvre éclatée et sectorielle, une certaine contradiction entre les actions à mener et enfin une absence de concertation suffisante.

La lecture spatiale de la ville de Constantine, révèle un tissu urbain structuré selon un zonage socio spatiale qui correspond à des périodes déterminées issu d'une politique urbaine spécifique formant un espace urbain sans unité, diffus et éclaté confronté aux phénomènes de l'étalement urbain de la périurbanisation.

Dans une première période Constantine s'est étalé d'une manière tentaculaire le long des axes de communications et de son bassin naturel, grignotant ainsi les terres de haute potentialité agricole environnantes. Saturé la ville de Constantine a subi à travers un choix issu d'une planification urbaine le report de croissance vers les centres urbains à caractères villageois qui constituent des pôles d'appuis pour la ville et qui sont el Khroub, Ain Smara, Didouche Mourad, Hamma Bouziane ; ce choix s'est soldé a son tour par la saturation du groupement de Constantine, ainsi une ville nouvelle ville a été créé pour absorber le déficit en demande foncière, Malgré ses 1500 ha la ville nouvelle « Ali Mendjeli » se voit à son tour saturé et échoue dans l'une de ses fonctions de ville moyenne, une assiette foncière considérable qui pourrait absorber les besoins en terrains urbanisables pour le groupement de Constantine à l'échéance du long terme 20 ans ; les instruments d'urbanisme PUD, PDAU, et POS ont été les metteurs en scènes de ce mode de développement de la métropole de Constantine.

Actuellement le constat est là, les sites projetés en périphéries s'étalent de plus en plus et dépassent leur saturation et les politiques urbaine ne cessent de chercher de nouveaux terrains pour pallier à la demande croissante et impérative au développement et à la croissance de la ville, traduit spatialement par un étalement très important.

Cette lecture nous nous mènent à avancer le concept de la croissance et de l'étalement de la ville de Constantine par rapport aux actions des outils d'urbanisme et de poser les questions suivantes :

- ✓ **Dans quel mesure la planification urbaine est apte de lutter contre ce qui, dans le langage scientifique, semble le problème majeur du moment, l'étalement urbain de la ville Constantine ?**

- Pourquoi aujourd'hui la croissance de la ville prend cette dimension et cette configuration, peut-on envisager un étalement urbain encore plus important pour la métropole de Constantine?
- Quels rôles peuvent avoir les instruments de la planification urbaine pour un développement urbain de la ville de Constantine et par quelles stratégies et choix peuvent-ils maîtriser sa croissance?

Pour le savoir, reste, en effet, à comprendre si l'étalement urbain de la ville de Constantine est un problème, le PDAU une solution et si les acteurs sont véritablement impliqués et les choix de développement réellement effectués.

Hypothèses :

Méthodologiquement, pour la conduite de cette recherche et dans la perspective d'apporter des réponses à l'un des éléments des problématiques, nous énonçons l'hypothèse suivante:

Le PDAU⁷, instrument de planification spatiale et de gestion urbaine n'est plus en mesure de maîtriser, par ses directives, l'étalement de la métropole de Constantine, Cela ne tient pas tant à la ruse des acteurs à détourner des outils de planification, qu'à l'insuffisance du diagnostic du document et à la modestie des effets des instruments de planification sur l'orientation des décideurs locaux.

Méthodologie et outils :

Dans le but de bien mener notre travail de recherche, nous avons utilisé plusieurs outils, techniques et méthodes de recherche, ce qui nous a permis d'affiner notre connaissance à travers le recueil et la collecte de données de nature diverse pour la maîtrise, la compréhension du thème, elle nous permet d'identifier et d'analyser les informations nécessaires à l'étude de cas, afin de donner à notre étude une valeur par les données récentes.

⁴ PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME.

Il s'agit de rassembler des données et des informations actualisées issues de différents services, des statistiques aussi la collecte des ouvrages, des revues, des mémoires, des thèses, des documents officiels et juridiques, décisions politiques, lois, décrets, textes, recueil de textes législatifs et règlementaires, les sites web, Internet, archives du bureau d'études URBACO et de la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Constantine.

Une Consultation des documents graphiques de planification et d'urbanisme et l'examen des Plans de toute nature représentations historiques de la ville, Imageries satellite, et l'analyse des plans et outils prévisionnels : Instruments d'aménagement du territoire (SNAT, SRAT, SDAAM et PAW), instruments d'urbanismes : PUD et PDAU en cours de validité.

Dans un premier temps, En vue de comprendre les contenus de ces documents nous avons utilisé des techniques indirectes d'investigation comme « l'analyse de contenu » et « l'analyse statistique » lorsqu'il s'agit de documents et informations chiffrés, aussi la carte a été un support d'analyse et de travail essentiel, en effet une grande partie des efforts fournis pour ce travail, a été engagée dans l'analyse des documents cartographiques relatifs à la métropole,

Pour la construction technique de la recherche, la thématique traitée porte sur une exploitation et d'investigation du document de la révision du PDAU du groupement de Constantine en plus nous avons procédé également à des investigations directes par la méthode d'enquête dite « compréhensive » et cela par le biais de techniques comme l'observation et l'entretien direct avec les différents acteurs concernés par la ville de Constantine. En effet L'exercice depuis une Douzaine d'années comme étant chargée d'étude PDAU et POS au bureau d'études URBACO a été dans ce cadre, d'un apport considérable. Cela nous a permis de valoriser une modeste expérience professionnelle et d'approcher l'objet d'étude qu'est « Constantine », à travers quelques connaissances acquises à la DUC et à URBACO.

Ce mémoire a été conçu suivant trois parties principales :

La première partie théorique intitulée «CADRE THÉORIQUE ET CONCEPTUEL» ; Elle répartie en deux chapitres, le premier se base sur une analyse conceptuelle des hypothèses à travers une revue de littérature afin de mieux comprendre le phénomène de croissance et de l'étalement urbain avec leurs différents aspects, et le deuxième évoque la genèse de la planification urbaine et de ses instruments en Algérie. Les sources bibliographiques sont très variées dans la mesure où nous avons essayé de consulter le

maximum d'ouvrages, articles, mémoires et thèses, ayant traité ce thème. Certains sites et documents sur Internet nous ont ainsi aidés dans ce travail de recherche.

La seconde partie intitulée « DIAGNOSTIC ET ANALYSE » traite d'un certain nombre de thèmes liés à la croissance et l'étalement urbain de la métropole de Constantine, elle a été répartie en deux chapitres, le premier chapitre fait ressortir à travers un diagnostic les potentialités humaines et économiques dont recèle la ville de Constantine et qui traduit sa forte croissance et sa métropolisation. Et le deuxième étudie l'étalement et son impact sur la ville de Constantine.

La troisième partie correspond au « CADRE PRATIQUE », son premier chapitre aborde les instruments d'urbanisme exercés sur la ville par la reconstitution des étapes d'encadrement urbain de la ville et les nouvelles données et pratiques pour un urbanisme durable de Constantine, et son deuxième chapitre propose de données des limites de la planification urbaine par rapport à la maîtrise de l'étalement urbain et à la consommation foncière à travers les modalités d'élaboration de la récente révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme directeur du groupement de communes de Constantine dernièrement approuvé, afin de répondre à la problématique de recherche et de vérifier notre hypothèse.

La Conclusion Générale :

Notre travail de recherche sera finalisé par une conclusion générale en synthétisant des points de vues liés directement aux résultats de la recherche.

CHAPITRE I

L'ÉTALEMENT URBAIN : LA FORME CONTEMPORAINE DE LA CROISSANCE URBAINE.

INTRODUCTION

Les villes, présentes depuis les débuts des civilisations, n'ont cessé de se développer et de concentrer une part croissante de la population, de l'activité économique, du prestige et du pouvoir sous toutes ses formes, pour devenir aujourd'hui l'expression même de nos sociétés, de leurs potentialités et de leurs limites⁴.

L'urbanisation dans le monde est caractérisée par une croissance accrue des grandes villes qui évoluent de plus en plus sous la pression du poids démographique et des activités économiques, incorporant continuellement de nouveaux territoires ; en effet ces villes qui furent longtemps enfermées dans les limites strictes de leurs enceintes, les ont définitivement franchies pour s'étendre en faubourgs, en banlieues puis en zone périurbaine transformée en un territoire, en perpétuelle expansion intégrant des couronnes restées longtemps à dominance agricole.

Depuis près d'un demi-siècle, l'étalement urbain, de par son ampleur inédite, a profondément modifié le rapport des villes à l'espace et a suscité l'émergence de nouvelles formes urbaines, résultant principalement, de deux facteurs étroitement mêlés, les transformations du système productif et l'émergence de nouveaux modes de vie⁵.

Les espaces bâtis semblent à la fois se diluer et se fragmenter au sein de territoires en expansion⁸. Dans un contexte de mobilité généralisée de tous les acteurs de la ville, ce mouvement de desserrement des populations et des établissements économiques s'est accompagné de réorganisations profondes des territoires urbains, en matière de planification des transports, de stratégies résidentielles des ménages et de stratégies d'implantation des entreprises, de cadre de vie et d'environnement.

Dans ce premier chapitre, nous tenterons d'aborder le phénomène de la croissance urbaine et l'étalement urbain, à travers l'approche conceptuelle de ces notions, dans l'objectif de faire ressortir les facteurs et les impacts de ces deux phénomènes.

Tout au long de l'analyse, plusieurs concepts ont été utilisés et définis mais ceux qui sont la base de la recherche sont croissance urbaine, étalement urbain, planification urbaine,

⁴ Antoine S.BAILLY et Jean-Marie HURIOT, ville et croissance théories, modèles et perspectives. Edition media duplication.1999. P1.

⁵ Éric tabourin Odile ANDAN et Jean-Louis ROUTHIER, les formes de la croissance urbaine, Mai 1995 laboratoire d'économies des transport université Lyon2.in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>.p1.

⁸ Marianne Guerois, les formes des villes européennes vues du ciel, Une contribution de l'image CORINE Landcover à la comparaison morphologique des grandes villes d'Europe occidentale.2003.P3. <http://tel.archives-ouvertes.fr/>

gestion urbaine, développement urbain. Les définitions apparaissent au fur et à mesure de l'apparition des concepts dans le texte.

1. PRÉSENTATION DE QUELQUES CONCEPTS DE BASE :

- **Qu'est-ce que la ville ?**

Toute intervention, tout travail sur la ville passe inévitablement par la connaissance théorique et pratique de la notion en question qui est « la ville ».

Cette dernière devient un objet d'étude et de recherche dans les sciences humaines et sur d'autres domaines scientifiques, qui tentent d'apporter leur contribution dans la compréhension de ce phénomène urbain et la résolution de ses problèmes.

Conséquence de la difficulté de définition du concept d'urbain, celle de ville est aussi difficile. La recherche bibliographique a permis de trouver différentes perspectives d'abordage du concept, mais une définition qui contenait tous les aspects de l'urbanité et qui permettait une différenciation claire du rural n'a pas été trouvée. Néanmoins, plusieurs auteurs ont tenté et continuent à le faire, d'apporter un minimum d'éclaircissement à ce sujet.

La ville semble intéresser toutes les spécialités plusieurs définitions à travers des critères de taille, de démographie, de fonctions, de rang par rapport à une armature urbaine, ou bien alors à des critères de situation, de forme urbaine, de mode de vie, d'histoire, La définition de la ville est devenue une notion très incertaine et les termes pour la décrire sont nombreuses et variés, il y'a peu de points communs où l'on trouve une certaine unanimité.

"La ville est une agglomération relativement importante et dont les habitants ont des activités professionnelles diversifiées, notamment dans le secteur tertiaire". (Larousse 2013)

« La ville est un groupement de populations agglomérées défini par un effectif de population et par une forme d'organisation économique et sociale »⁹.

La ville est en soi une entité économique et socioculturelle de même qu'elle est le lieu d'un système de valeurs et de rapports sociaux spécifiques et peut être considérée comme la projection de société sur l'espace. Elle est un groupement de population et d'activités économiques concentrés sur un espace restreint, pouvant être assimilée à une entreprise

⁹ <http://www.ma.ville.online.fr>

complexe produisant de la richesse. Elle s'inscrit en outre, dans un réseau urbain hiérarchisé où s'entretiennent des relations économiques, culturelles et sociales¹⁰.

Pour **Pierre Laborde**: « *la ville est un organisme complexe, qu'il est difficile de saisir dans sa globalité, comme dans ses nuances, par plus d'un aspect elle se révèle comme un phénomène unique et national, par d'autres, un phénomène international et universel* »¹¹.

« *Les critères de définition de la ville varient considérablement d'un pays à l'autre. Le nombre d'habitants agglomérés est le critère le plus répandu, mais il peut couvrir des différences : en France, une ville est, au sens de l'Insee, une commune de plus de 2 000 habitants; au Danemark, le seuil minimal est fixé à 200 habitants, au Japon, à... 50 000. Dans d'autres pays - au Royaume-Uni, en Union sud-africaine, en Tunisie...- c'est l'organisation administrative qui sert de principe de définition. Certains pays combinent les deux critères : c'est le cas des Etats-Unis, du Canada, de la Turquie ou de la Norvège* »¹².

En Algérie la promulgation d'une loi sur la ville N° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville, définit et classe officiellement la ville, principalement sur le critère de la taille de population et à l'article N°5 le classement se réfère aux fonctions et leurs rayonnement au niveau local, régional, national et international ainsi qu'au patrimoine historique culturel et architectural, enfin cette loi a défini les villes et les classe comme suit:

- Ville : toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.¹³
- Une ville moyenne : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre cinquante mille (50.000) et cent mille (100.000) habitants¹⁴.
- Une petite ville : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille (20.000) et cinquante mille (50.000) habitants¹⁵.

¹⁰ CNES, « Rapport sur la ville algérienne, le devenir urbain du pays », 1998, in www.cnes.dz

¹¹ Pierre Laborde les espaces urbains dans le Monde Edition Nathan. Août 1995.

¹² Thierry Paquot. Revue Sciences humaines, no 70 mars 1997, p.26-

27 <http://www.unites.uqam.ca/aep/Paquot.html>

¹³ Article N°3 de la loi N° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.

¹⁴ Idem, Article N°4.

¹⁵ Idem, Article N°4.

- Une agglomération urbaine : l'espace urbain qui abrite une population agglomérée d'au moins cinq mille (5.000) habitants¹⁶.

Nous avons jugé utile d'apporter quelques définitions du terme métropole qui représente un processus dans lequel s'inscrit La ville de Constantine (notre objet d'étude).

- Une **Métropole** (emprunt du grec *mêtropolis* « ville mère ») est la ville principale d'une région géographique ou d'un pays, qui, à la tête d'une aire urbaine importante, par sa grande population et par ses activités économiques et culturelles, permet d'exercer des fonctions organisationnelles sur l'ensemble de la région qu'elle domine. Elle n'est pas obligatoirement la capitale du pays comme, par exemple, **New York** qui est la plus grande métropole des États-Unis alors que Washington est sa capitale. Par extension, une métropole est un endroit où se concentre une activité, comme Berlin qui serait devenue une métropole de la mode comme Los Angeles est la métropole du cinéma. Tokyo est une métropole qui se caractérise par son nombre de sièges sociaux (banques ou entreprises)¹⁷.

Des définitions au contenu géographique et sociologique donnent au terme un sens fonctionnel pour désigner les très grandes villes jouant le rôle de capitale régionale, en particulier aux États Unis (aire métropolitaine) et en France (métropole « d'équilibre » au sens de l'aménagement du territoire). Donc la métropole possède un rayon d'influence qui s'étend sur d'autres villes. « La métropole c'est avant tout une place centrale, un nœud décisionnel, dans un réseau de villes.¹⁸

La métropole peut être considérée comme ville mondiale, capitale nationale, ou régionale, ou même simplement comme agglomération¹⁹ qui :

- ✓ concentre une population relativement forte.
- ✓ dispose de fonctions de commandement dans les domaines économique et financier.
- ✓ influençant l'organisation des activités industrielles et tertiaires.

¹⁶ Idem, Article N°4.

¹⁷ <http://www.babylon.com/definition/metropolis/French>

¹⁸ LACOUR. C et PUISSANT. S. *La métropolisation. Croissance, diversité, fractures*. Ed Anthropos. Paris. 1999. p154.

¹⁹ LACOUR. C et PUISSANT. S. *La métropolisation. Croissance, diversité, fractures*. Ed Anthropos. Paris. 1999. P158.

- ✓ Se tient à la tête d'un réseau urbain.
- ✓ ayant un pouvoir d'impulsion et d'organisation.
- ✓ concentrant des emplois stratégiques.

Selon **Guy di méo** : la métropole, au sens le plus large du terme, c'est avant tout une place centrale, au nœud décisionnel dans un réseau de villes. C'est un lieu d'impulsion, de créativité, d'émission d'ordre et de connexion des flux les plus variées qui parcourent l'espace.²⁰

En Algérie la loi N° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, a donné les définitions de la "**Métropole**" et de la "**Grande ville**" ; définition basée principalement sur le critère de la taille de population pour la première et basée totalement sur ce critère pour la deuxième :

- **Métropole**: une agglomération urbaine dont la population totalise au moins trois cent mille (300.000) habitants et qui a vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales d'une métropole²¹.
- **Grande ville** : une agglomération urbaine dont la population totalise au moins cent mille (100.000) habitants²².

Pour **Mario Polèse** le terme d'**urbanisation**, au sens strict, s'emploie pour désigner un processus, à savoir le passage d'une société rurale à une société de plus en plus urbanisée.

- L'**urbanisation** est le processus social et démographique qui concerne la croissance et concentration de la population et la diffusion de styles de vie et valeurs urbains, qui se reflètent par des changements de comportements et des relations sociales, sur l'influence de l'environnement urbain.

Merlin p. Et choay f. ont abordé l'urbanisation sous deux sens distincts :

- ✓ Urbanisation - l'action d'urbaniser, de créer des villes ou d'étendre l'espace urbain.
- ✓ Urbanisation - concentration croissante dans les villes (autrefois) et dans les agglomérations urbaines (aujourd'hui).²³.

²⁰ Guy Di Méo, *Les métropoles des pays développés*, in Encyclopédie de géographie, p697

²¹ Article N°3 de la loi N° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

²² Idem, Article N°3.

- **Le développement durable**

Une définition proposée en 1987 par la *Commission mondiale sur l'environnement et le développement* dans le Rapport Brundtland :

« Le développement durable est Un développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de satisfaire le leurs. »

Après la seconde guerre mondiale et plusieurs décennies d'une course à la croissance économique, qui s'est avérée être non seulement destructrice de l'environnement naturel mais aussi aggravatrice des inégalité sociale le club de Rome dénonce en 1972 les effets néfaste d'une croissance à tout prix dans un rapport « halte à la croissance » en prônant une croissance zéro, le rapport propose de concevoir des nouveaux modes de développement économique qui ménageraient les grands équilibres naturels et garantiraient une qualité de vie et une satisfaction des besoins aussi bien aux génération qu'a celle de demain. Depuis il est devenu un véritable concept qui associe dans l'analyse du processus du développement.

5 dimensions de la durabilité ou de l'Eco développement sont : la dimension sociale (autre croissance, diminution des), économique (meilleur répartition et gestion des ressources), écologique (minimiser les atteinte aux systèmes naturels), spatiale (équilibre ville campagne, aménagement du territoire, aménagement urbain), culturelle (pluralité des solutions locales qui respectent la continuité culturelle²⁴.

2. LA CROISSANCE URBAINE :

L'urbanisation a pris une nouvelle dimension à partir du milieu du 19^{eme} siècle; du fait de la mutation que connaît notre société ; transformations économiques, politiques, démographique le niveau de vie s'élève, les comportements changent. Les modes de vie s'uniformisent et s'étend dans les pays développés, ainsi que dans les pays en développement. Passant d'environ 1,6 milliard en 1900 à plus de 6.06 milliards d'habitants en 2000, la population mondiale actuelle s'élévé a plus de 7.2 milliards ; Cette explosion démographique de la population mondiale devrait selon un nouveau rapport des Nations Unies « Perspectives de la population mondiale : révision de 2012 », augmenter de près d'un milliard de personnes au cours des douze prochaines années, pour atteindre 8,1 milliards en 2025 et 9,6 milliards en 2050²⁵.

²³Merlin. P, Choay.F, "*Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*", Presse universitaire, France 1988 ; P682.

²⁴Ewa Berezowska-Azzag *Projet urbain guide méthodologique*.vol1. Édition synergie.2011.P14, 15

²⁵ <http://www.un.org/fr/development/desa/news/population/un-report-world-population-projected-to-reach-9-6-billion-by-2050.html>

2.1. LES INDICATEURS DE LA CROISSANCE URBAINE

En première analyse, la croissance urbaine s'appréhende à partir de la notion de tissu urbain qui décrit la ville et son évolution dans le temps. Par croissance on entend ici l'ensemble des phénomènes d'extension et de densification des agglomérations saisis d'un point de vue morphologique, c'est-à-dire à partir de leur inscription matérielle dans le territoire. Et on réservera le terme de développement pour rendre compte de l'accroissement de leur potentiel économique ou de l'augmentation de leur rôle institutionnel²⁶.

« La croissance urbaine est un processus plutôt quantitatif, démographique et spatial, qui concerne une concentration démographique croissante, avec impacts sur la croissance physique de la ville. Les effets de ces impacts se traduisent par une croissance horizontale et verticale, selon les situations²⁷.

Il ne faut pas confondre urbanisation avec croissance urbaine ou croissance des populations urbaine, la croissance urbaine renvoie à l'augmentation, en nombre ou en pourcentage, de la population urbaine. La Croissance urbaine renvoie à l'augmentation, en nombre ou en pourcentage, de la population urbaine. La population des villes (ou d'une ville) peut augmenter sans que cela signifie une hausse du taux (national) d'urbanisation, cependant, urbanisation et croissance urbaine vont souvent de pair²⁸.

Pour **Fabian De Smet** il existe deux principales causes qui sont la source croissance des villes, la croissance démographique et l'augmentation des besoins spatiaux des individus. Une croissance urbaine ne s'appréhende pas seulement à travers des chiffres de population, elle prend aussi la forme d'une croissance spatiale qui résulte du jeu combiné et multiplicatif de la croissance démographique et de l'augmentation de la consommation d'espace par individu²⁹.

La ville qui a ses débuts répondait à un schéma de forme d'une tache d'huile à progresser par sa périphérie en donnant naissance à la banlieue constituant avec le centre ancien la grande agglomérations ,ce phénomène qui au début se dénommé :« suburbanisation », avec le développement des transports et des moyens de communication, il revêt un caractère massif l'agglomération étend son influence en "projetant " sites industriels, lotissements résidentiels ou cités dortoirs, jusqu'aux limites du rural profond.

²⁶ Philippe pannerai Jean-Charles Depaule Marcelle Demorgan. *analyse urbain*.

²⁷ Judite Medina Do Nascimento *La Croissance Et Le Systeme De Gestion Et De Planification De La Ville De Praia (REP. DU CAP-VERT)* 2009.

²⁸ Mario Polèse, *Urbanisation et développement économique*, in Encyclopédie de géographie, p725.

²⁹ Fabian De Smet *Caractérisation des espaces périurbains Morphologie actuelle et prospective*. 2011. P34 in http://bictel.ulg.ac.be/ETD-db/collection/available/ULgetd-03012012-095545/unrestricted/These_FDeSmet.pdf

Trois indicateurs caractérisent la croissance urbaine, à savoir :

2.1.1 La croissance démographique :

La croissance urbaine serait en premier lieu, la conséquence; du passage d'un équilibre (forte population rurale et faible population urbaine) à un autre inversé³⁰ ; pour cette transition démographique, deux stades peuvent être identifiés : le premier correspondant à une forte croissance de la ville, par accroissement du solde migratoire au détriment des campagnes, autrefois guidés par le pouvoir attractif des villes industrielles. Aujourd'hui, l'explosion urbaine n'est pas liée seulement à l'industrialisation, c'est dans les pays pauvres que l'exode rural est le plus spectaculaire, La pauvreté des campagnes, les famines, les guerres, poussent les paysans à s'installer en ville : ils espèrent y trouver plus de confort et de sécurité, du travail et de quoi survivre aux conditions de vie difficiles.

Aussi ; la ville exerce en effet une véritable fascination sur la campagne qui se traduit par immigration intense ce phénomène s'explique par l'image que les villes reflètent, elle sont avant tout, des centres d'innovation, un formidable marché pour écouler les denrées agricoles, un espace de diffusion de la monnaie et de produits manufacturés, un lieu de mobilité sociale et également les cœurs industriels des états (Pierre Albert,2007)³¹. Tandis que le deuxième stade correspond à un tassement de cette prédominance du solde migratoire au bénéfice d'un accroissement important du solde naturel intra-urbain favorable dû à la montée des naissances et à la réduction de la mortalité ; les excédents étant plus nombreux dans les pays en voie de développement que dans les pays industriels qui ont connu une reprise temporaire de la natalité après la deuxième guerre mondiale suivie d'un déclin marqué (Pierre Laborde,1995)³².

Il est bien évident que cette « transition démographique » ne permet qu'une compréhension d'ensemble, elle est essentiellement fondée sur la connaissance d'un processus historique, mais elle constitue une entrée très utile pour appréhender les principaux changements qui affectent les populations et leurs répartitions spatiales.

³⁰ Jean-Fabien Steck. *qu'est-ce que la transition urbaine ? croissance urbaine, croissance des villes, croissance des besoins à travers l'exemple africain*. www. Persé.fr. revue d'économie financière année 2006 volume 86 numéro 5 pp. 267-283

³¹ Pierre Albert, 2007. *l'apport des images satellites dans l'analyse comparée des espaces périurbains des métropoles du sud-ouest européen*.

³² Pierre Laborde *les espaces urbains dans le Monde* Edition Nathan. Août 1995P

2.1.2 L'évolution économique :

Les villes attirent beaucoup de populations parce qu'elles sont les moteurs de l'activité économique ; Elles offrent du travail, une grande variété d'emplois et de carrières qui nourrissent l'imagination et les rêves et séduisent à travers la perspective d'un emploi, la promesse d'un plus grand confort et la possibilité de réaliser ses ambitions.

La croissance urbaine ne dépend pas essentiellement des taux de croissance démographique, elle résulte surtout des mécanismes de l'économie moderne, articulée d'abord sur l'industrie puis sur la multiplication des emplois tertiaire et la recherche d'un niveau de vie supérieur qui est une perspective universelle (Pierre Laborde, 1995). Partout ailleurs le regroupement des activités et des personnes est aussi favorisé par la prolifération des services.

La croissance économique des villes accompagne la croissance démographique, aujourd'hui la modernisation de l'agriculture et l'appel de la ville incite les paysans à quitter leurs terres, l'importance de l'activité agricole diminue au fur et mesure que les villes se développent, et le secteur tertiaire prône sur les activités économiques des villes.

La prospérité économique va de pair avec la croissance urbaine, les plus grandes villes du monde ne se sont pas développées n'importe où, en effet les villes de plus d'un million d'habitants se trouvent dans les pays dont l'économie est la plus forte. L'urbanisation de ces cinquante dernières années est étroitement liée à deux facteurs économiques, la mondialisation, qui a multiplié les échanges internationaux et renforcé le rôle des villes, et la taille de l'économie mondiale constamment en expansion, dans les pays en développement comme dans les pays développés.

2.1.3 Croissance spatiale (l'expansion surfacique) :

Par croissance on entend ici l'ensemble des phénomènes d'extension et de densification des agglomérations saisis d'un point de vue morphologique, c'est-à-dire à partir de leur inscription matérielle dans le territoire. Et on réservera le terme de développement pour rendre compte de l'accroissement de leur potentiel économique ou de l'augmentation de leur rôle institutionnel (Philippe Pannerai, 2000).

L'extension du territoire urbanisé s'effectue selon deux grands modes : la croissance continue ou la croissance discontinue, la première évolue dans le prolongement direct des parties déjà construites, elles peuvent être linéaire ou polaire, alors que la deuxième se présente comme une occupation plus éclatée et expansive du territoire, ménageant des coupures végétales ou agricoles entre les parties construites initialement et les nouvelles extensions.

Physiquement la croissance des villes apparaît de deux sortes d'éléments : ceux qui en ordonnent l'extension (lignes et pôles) et ceux qui la contiennent (barrières et bornes).

Les routes qui devient des rues ou avenues, les rivières, ainsi que les voies ferrées, le long desquelles croît l'agglomération forment des lignes croissances de celle-ci ; alors que le pôle de croissance, constitue l'origine à partir duquel va s'opérer l'extension de l'agglomération; cette dernière s'amorce à partir d'un centre qui peut être un monument, carrefour, pont, gare, village ou hameau³³.

La barrière de croissance est un obstacle à la propagation d'un tissu en expansion, elle peut être un obstacle géographique (ligne de relief, cours d'eau, lac, changement de la nature du sol) comme elle peut se matérialiser en un Obstacle construit : enceinte, fossé, canal, route, voie ferrée, ligne électrique ; tandis que La borne de croissance constitue un obstacle qui peut infléchir ou contrarier une croissance linéaire par exemple à travers un pont, un carrefour, un rond-point, un monument, la gare.

2.2 LES FACTEURS DE LA CROISSANCE URBAINE

Dans un texte ancien H.CERDA79 (1867), fondateur de l'urbanisme récent, montrait que l'émergence des faubourgs ou des banlieues qu'il nomme « suburbies » s'expliquait par quatre facteurs principaux (Enault, 2003). Le premier d'entre eux est le rôle majeur des routes formant ainsi des extensions urbaines s'étirant le long des infrastructures, ensuite l'industrie a favorisé le développement de nouvelles activités en périphérie, suscitant l'expansion de nouvelles localisations résidentielles. La compacité du centre a également joué un rôle non négligeable (parfois la seule possibilité de croissance pour la cité semble alors être l'expansion surfacique). Enfin, il apparaît que les administrations ont pu, dans certains cas, renforcer ou freiner le développement de « suburbies » d'un type spécial tirant leur croissance des bénéfices occasionnés par les avantages de localisation hors du centre de la cité pour des raisons fiscales.

2.2.1 La transformation des faubourgs avec la levée des contraintes militaires :

Depuis longtemps la ville restait comprimée à l'intérieur de ses enceintes et les densités de l'habitat y étaient beaucoup trop élevés, avec la levée des contraintes militaires et la destruction des enceintes de la ville, disparaît alors une contrainte physique de l'espace

³³ Philippe pannerai, Jean-Charles Depaule, Marcelle Demorgan. *Analyse urbaine*.

urbain, c'est à ce moment que s'amorce la densification de l'habitat et les formes du bâti prennent des libertés et s'éloignent de plus en plus du centre.

La destruction de l'enceinte représente une véritable révolution pour l'évolution des faubourgs. A la place du tracé de la ceinture fortifiée se construit progressivement un anneau routier plus ou moins circulaire (Enault, 2003)³⁴.

L'édification de cette infrastructure a deux effets principaux :

- la coupure nette entre les deux mondes disparaît et ainsi permet d'étendre les réseaux d'eau et de la voirie en général.
- l'interface entre la ville et la campagne s'étend à l'ensemble du périmètre urbain gommant l'effet de « porte ». La surface urbaine peut s'élargir d'une façon homogène sans discontinuité.

2.2.2 La saturation des cités :

La morphologie du bâti des cités n'était plus adaptée aux concentrations élevées des populations qui y résident et la construction de nouveaux ensembles n'était plus possible pour le nombre d'habitants qui connaissait une croissance, créant avant tout d'un problème d'espace.

Ces fortes concentrations de populations ont également eu des conséquences sur la qualité de vie au centre de la cité. Certes, l'agglomération permettait de réaliser des économies d'échelle, à savoir de réduire le déplacement entre le lieu de résidence et le lieu de travail ainsi que de contribuer à faire interagir plus facilement les différents corps de métiers, donnant à la ville l'image d'un espace à forte mixité, mais était également un lieu de vie intense bruyant, pollué et stressant³⁵.d'où une fuite des populations en direction de la périphérie nouvellement intégrée. La forme du plan d'origine a donc joué un rôle majeur dans la densification : les villes se sont rapidement trouvées saturées en raison de la sinuosité des voies, la vétusté des logements et la difficulté de réaliser de nouveaux aménagements aériens et souterrains. L'élévation n'y a pas été possible.

³⁴CYRIL ENAULT. *Vitesse, accessibilité et étalement urbain analyse et application à l'aire urbaine dijonnaise*. Université de Bourgogne.2003.P150, <http://halshs.archives-ouvertes.fr>

³⁵ Idem, P153

2.2.3 L'impact de l'industrialisation :

Au 19^{ème} siècle s'amorce le processus d'industrialisation, cette dernière n'a pas eu nécessairement besoin de ville pour se développer néanmoins la présence d'un réseau urbain a favorisé l'accélération du processus d'industrialisation et, inversement, l'industrie accélère l'urbanisation et a transformé les anciens espaces urbains. Dans un premier temps, les manufactures s'installent à proximité des centres villes et les faubourgs urbains semblaient particulièrement favorables au développement de l'activité industrielle, créant un tissu mixte mêlant industrie et habitat puis, progressivement, les périphéries se spécialisent pour rejeter le plus loin possible les espaces de production, principalement pour des raisons de nuisances, les usines drainent une partie de la population à la recherche d'un travail hors du centre, dédensifiant ainsi le cœur des cités historiques.

2.2.4 La hausse du prix du foncier :

La croissance du prix des terrains est en partie liée à l'explosion démographique de la ville, provoquant alors une hausse de la demande et donc du coût du parcellaire ; l'extension des limites au-delà de cité, ainsi que le réaménagement des espaces urbains entraînent une revalorisation du cœur de la ville, ce qui a pour conséquence une augmentation significative du prix des terrains, ce processus économique provoquait une déconcentration du centre au profit d'une périphérie au foncier moins cher.

2.2.5 Les Transports :

« Jusqu'au 19^{ème} siècle, la croissance surfacique était limitée par les transports. L'essentiel des déplacements se réalisant à pied ou à cheval, on ne pouvait concevoir une agglomération de grande taille sans détruire ce qui faisait son dynamisme ; à savoir la forte concentration d'activités et de populations en un même lieu » (Enault, 2003). Les déplacements intra-urbains se trouvent facilités par le développement des réseaux de transport dont s'équipaient les villes au 19^{ème} siècle ; les périphéries sont alors « plus proches » qu'elles ne l'étaient auparavant ; les faubourgs se renforcent, accélérant la dédensification du centre-ville; le réseau de transports s'étend, améliorant la desserte des périphéries les plus éloignées ; de nouvelles potentialités apparaissent en dehors du périmètre urbain, ce qui contribue à étendre l'aire de croissance des agglomérations et renforce les relations centre-périphérie de la ville, les transports deviennent ainsi la solution à la saturation des centres, par conséquent l'extension

surfactive apparaît comme le seul mode de croissance « tolérable » pour les populations, devant la contrainte de l'espace urbain³⁶.

2.3 LES FORMES DE LA CROISSANCE URBAINE (DE LA VILLE COMPACTE À LA VILLE FRAGMENTÉE)

Le développement accéléré que la ville subit ce dernier siècle a créé de nouvelles formes urbaines, qui tournent autour de plusieurs concepts : suburbanisation, exurbanisation, périurbanisation et rurbanisation ; La multiplicité des expressions souligne la complexité des processus de croissance périphérique des agglomérations qui tente de définir un phénomène nouveau de la croissance urbain

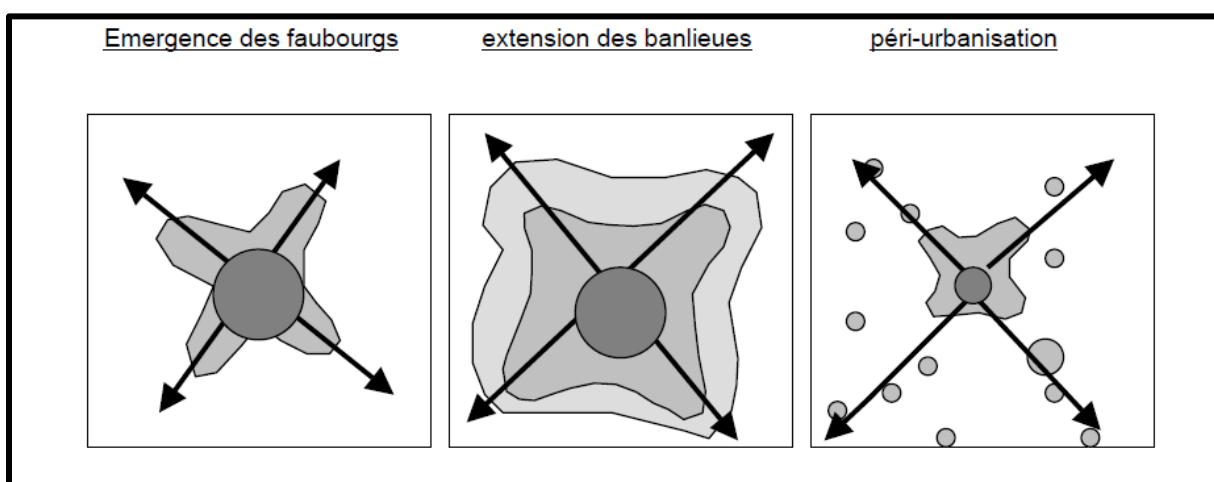


Figure n° 01: Les trois étapes de la croissance urbaine Source : (C. Enault, 2003)

1. Cette forme urbaine peut être qualifiée de radioconcentrique, elle se caractérise par la présence de remparts qui limitent la croissance de la surface urbaine, ensuite l'urbanisation se développe le long des voies d'accès routières au centre-ville et progressivement les faubourgs se rejoignent, pour finalement ne former que seul agglomération.

2. la seconde forme s'oppose à la première par son ampleur accélérant un peu plus la dynamique de croissance des agglomérations et les voies de communications restent fondamentales pour le développement de l'espace bâti autour de la ville, créant ainsi de véritables axes de suburbanisation. Ce phénomène n'est pas nouveau, la suburbanisation qui signifie banlieue, est apparue quand la population a commencé à s'installer en dehors des faubourgs ; de ce fait la ville croît en périphérie, et empiète sur l'espace rural où se développent de nouvelles constructions sans une véritable planification, bien que ce

³⁶ Idem, P153

mouvement à longtemps été limité à cause des moyens primitifs de déplacement (Céline Boiteux-Orain et Jean-Marie Huriot)³⁷ ; les villes ont connu une nouvelle forme d'extension des banlieues par grands ensembles, lotissements pavillonnaires et zones industrielles, parallèlement, sont venus s'adjoindre des hypermarchés avec leurs zones d'activités. Tous ces espaces ont alors contribué à une extension urbaine en tache huile où les trous laissés par la « banlieurisation » de la phase précédente ont été progressivement comblés.

3. la troisième forme est apparue suite à un mode de croissance dispersé, Alors que l'agglomération tend à stagner ou à croître faiblement, les campagnes les plus proches voient s'étendre leur surface bâtie, c'est ainsi que la Ville et la campagne ne font plus qu'un. sur cette forme trois couronnes peuvent alors être définies mettant en évidence un gradient périurbain centre-périphérie (fig1).

De nos jours les villes ont connu une importante croissance due à la fois à la suburbanisation et à la périurbanisation. Si la première a permis à l'agglomération de s'étendre d'une manière continue, la seconde a eu tendance à accroître les populations d'espaces plus lointains et plus fragmentées ; pour **Jean STEINBERG**, *il s'agit d'un étalement de plus en plus marqué des agglomérations urbaines, non pas tant sous la forme d'une " tache d'huile " continue, mais plutôt d'une " peau de léopard " dans laquelle les organismes de type urbain se disséminent dans un milieu rural plus ou moins préservé*³⁸.

Le terme de périurbanisation a petit à petit à petit remplacé celui de « rurbanisation » qui résulte du déploiement et de la dissémination des villes dans l'espace (G. Bauer et J.M Roux 1976)³⁹. les facteurs de cette double déconcentration sont bien identifiés : les transports, le foncier ou la croissance de la population en sont responsables.

Depuis les années trente, dans les pays développés, de nouvelles implantations se sont réalisées selon des programmes de grande envergure : nouveaux quartiers, nouvelles villes satellites ou certaines villes nouvelles, ont été conçues comme l'un des moyens de maîtriser la croissance des grandes agglomérations. Elles constituent ainsi un élément important de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

³⁷ Céline Boiteux-Orain et Jean-Marie Huriot. *MODELISER LA SUBURBANISATION Succès et limites de la microéconomie urbaine*2002. Université de Bourgogne. P1.

In http://leg.u-bourgogne.fr/documents-de-travail/e2001-02.pdf?origin=publication_detail

³⁸ La Périurbanisation en France Jean STEINBERG1992 (<http://fcsh.unl.pt/geoinova/revistas/files/n7-4.pdf>)

³⁹ VINCENT HERVOUËT. *La Sémantique Périurbaine : Ou Comment Se Repérer Dans Un Dédale De Mots Et D'expressions*. - UNIVERSITÉ DE NANTES.2001.P121

In http://eso.cnrs.fr/TELECHARGEMENTS/revue/ESO_15/VHervouet.pdf

Ces villes se proposent d'offrir un cadre et un mode de vie qui satisfasse les besoins de l'homme en tentant de le réconcilier avec son environnement urbain, elles cherchent à répondre aux aspirations de la civilisation contemporaine qui vise à un meilleur équilibre entre le travail, la vie de famille, les loisirs et a des contacts plus faciles avec le milieu nature

2.3.1 les approches contemporaines : de la ville monocentrique à la ville polycentrique :

La croissance urbaine s'accompagne d'importantes modifications de la forme urbaine. En fonction de contraintes physiques et environnementales, choix politiques, facteurs socioéconomiques, et de considérations culturelles et historiques. Cette modification engendre des modèles ou des formes infinies de croissance spatiale des villes⁴⁰. Ces formes diverses et spécifiques reflètent la diversité des espaces, leur identité et leur spécificité

R. Aguejdad distingue deux typologies existantes, La première est une typologie assez simple qui, se fondant sur la morphologie, distingue les villes monocentriques, et les villes polycentriques. La forme la plus simple du modèle monocentrique envisage la ville comme un territoire radioconcentrique entourant un centre fort et unique dans lequel sont regroupés tous les emplois. La ville monocentrique est polyfonctionnelle, les activités à haut niveau de spécialisation sont concentrées dans le centre et son extension géographique conduit le plus souvent à la forme polycentrique.

La ville polycentrique est ainsi composée d'un centre principal dont l'attractivité diminue au profit des centres secondaires. Le centre historique garde toutefois une influence forte et une aire d'attraction large pour des activités ou services rares ou de luxe. Mais de nouveaux espaces se développent et se diversifient. Dans ces ensembles, les formes urbaines et celles des réseaux de transport ont conservé les trames historiques antérieures. On distingue un polycentrisme monofonctionnel ou polyfonctionnel⁴¹

Une seconde typologie des schémas d'organisation spatiale de ces espaces distingue cinq modèles de base plus ou moins combinés qui caractérisent la plupart des schémas directeurs des grandes agglomérations (**Allain, 2004**). En effet, les villes ont dû s'adapter dans leur croissance à un certain nombre de contraintes de nature différente (**Mangin, 2004**)⁴². Ce forçage, pouvant aboutir à telle ou telle forme de développement, correspond à

⁴⁰ Rahim Aguejdad, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P58 *in* <http://halshs.archives-ouvertes.fr>.

⁴¹ Idem, P58.

⁴² Idem, P59.

des choix politiques en matière d'aménagement et de planification, au réseau routier existant, à l'histoire de la ville et sa vocation mais aussi à des situations géographiques particulières, voire à de fortes contraintes de site (relief, littoral, rivage, vallée, fleuve, forêt classée...) d'où plusieurs modes de croissance : la ville radio-centrique simple, les modèles radio-centriques complexes, les modèles de croissances linéaires.

Cette typologie permet de différencier six modèles de croissance (**Figure N°03**): la ville fidèle à sa configuration traditionnelle, la ville à croissance périurbaine, la ville éclatée, la ville compacte, la ville à aménagement linéaire ou à couloirs, et la ville à croissance suburbaine (**Vanderschuren et Galaria, 2003**). Une description de ces modèles selon **R.Aguejdad** sera illustrée comme suivant :

- **La ville compacte « compact city »** : La ville compacte ou ville « dense » caractérisée par la densification à l'intérieur de ses limites, Le surcroît de population est absorbé par les banlieues existantes, et l'accessibilité est assurée par les transports publics qui se trouvent privilégiés. Ce modèle est considérée en générale comme tout à fait viable, où les transports publics est mieux adapté. Amsterdam est un exemple, avec une densité supérieure à 55 habitants par hectare et la distance moyenne entre le foyer et le lieu de travail y est de 7 km⁴³.
- **La ville éclatée « ultra city »** : Le développement de nœuds éloignés du centre-ville caractérise ce modèle. Ces centres sont conçus comme des cités satellites. De plus, les nouvelles extensions seront réalisées plus loin, en laissant des assiettes vacantes à l'intérieure de la ville (saute-mouton), et cela, se fait au détriment des espaces naturels. Par conséquent, cette ville basée sur la dépendance automobile et les distances parcourues sont de plus en plus grandes. Ce modèle n'est donc pas considéré comme une solution durable. Stockholm est l'exemple le plus connu de « ville éclatée ». La densité globale est très élevée, environ 55 habitants par hectare. La distance moyenne entre le foyer et le lieu de travail est de 11 Km⁴⁴.

⁴³Rahim Aguejdad, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P62 in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>.

⁴⁴ Idem, P62

- **La ville fidèle à sa configuration traditionnelle (« business-as-usual city ») :**

Cette ville se développe en continuité par la densification des espaces encore vacants. La voiture particulière étant le principal moyen de transport. La ville de Los Angeles est l'exemple type de la ville motorisée fidèle à sa configuration traditionnelle : « on y compte environ 700 automobiles pour 1 000 habitants, la densité n'y dépasse pas une vingtaine d'habitants par hectare et les transports publics n'y sont quasiment pas utilisés. La distance moyenne entre le foyer et le lieu de travail est de 15 km. Ce type de croissance n'est donc pas considéré comme très viable à long terme⁴⁵ ».

- **La ville à croissance périurbaine « edge city » :**

Ce modèle d'agglomérations se caractérise par la dynamique de croissance démographique et économique dans les zones périurbaines. Ces nœuds, bien desservis par un réseau routier performant, favorisent la proximité en offrant des services plus proches, et diminuent les distances parcourues. Par conséquent, la viabilité de ce type de villes est considérée supérieure à celle du modèle précédent. Cependant, l'éparpillement des nœuds limite la mise en place des transports publics. La plupart des agglomérations de ce type se trouvent aux États-Unis. Denver et Boston sont des exemples de ce modèle : la densité globale y est de 20 habitants par hectare, et la distance moyenne entre le foyer et le lieu de travail est d'environ 11 km⁴⁶.

- **La ville linéaire « corridor city » :** La ville linéaire ou à couloirs se développe à partir des quartiers d'affaires en prolongeant les radiales existantes. Cette forme d'extension permet d'éviter les inconvénients de la croissance périurbaine. Ce modèle est considéré comme viable. La ville de Vienne est un exemple. Sa densité est supérieure à 75 habitants par hectare et la distance moyenne entre le foyer et le lieu de travail est de 6 km. L'usage des transports publics y apparaît bien développé⁴⁷.

- **La ville à croissance suburbaine « fringe city » :** La ville à croissance suburbaine se caractérise par un développement concentré dans ses banlieues, les densités y sont faibles. L'usage des transports publics reste limité et la ville repose entièrement sur l'utilisation de l'automobile. Ce modèle n'est pas jugé viable en raison des distances importantes qu'il faut y parcourir pour rejoindre les pôles d'activité économique.

⁴⁵Idem, P62.

⁴⁶Idem, P62.

⁴⁷ Idem, P62.

Sydney est l'une des agglomérations les plus complexes et les plus dynamiques de cette catégorie. La densité y est d'environ 17 habitants par hectare⁴⁸.

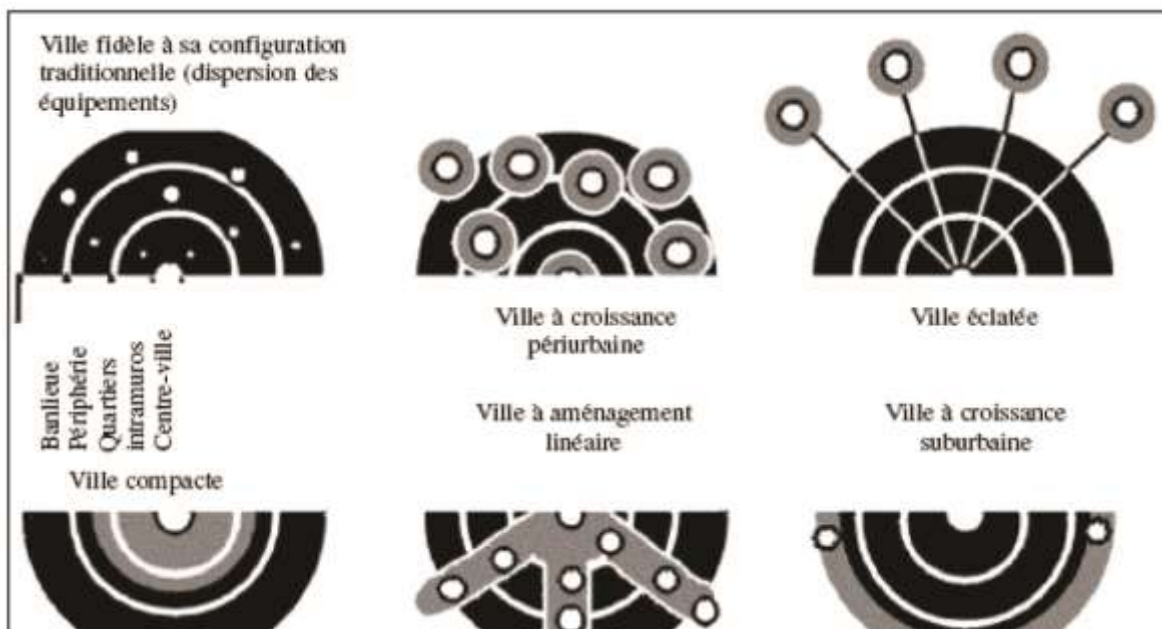


Figure n° 03: Principaux modèles de croissance urbaine dans le monde (source vanderchren et galaria, 2003)⁴⁹

2.4 La métropolisation, un nouveau régime de la croissance urbaine.

Phénomène mondial, la métropolisation apparaît comme un processus de croissance urbaine sélective, liée à la globalisation de l'économie et aux mutations des systèmes productifs. Ce processus naît de l'effet des transformations de l'organisation productive sur le développement des villes, du fait de la généralisation des nouvelles technologies de l'information et de communication et de l'internationalisation des modes de financement, des stratégies des firmes et des échanges commerciaux.

Cette dynamique ne concerne que les pôles urbains de grande taille, possédant des fonctions économiques et culturelles majeurs ou rares et acquérant le statut de ville internationale, qui attirent les activités les plus dynamiques, les services rares et concentrent les emplois stratégiques.⁵⁰

⁴⁸ Idem, P62.

⁴⁹ Idem, P61.

⁵⁰ Agences d'urbanisme de Grenoble, Lyon et Saint Etienne. *Les Processus De Métropolisation, Synthèse Bibliographique*. Collection du CERTU public imprim. 2001. P7

2.4.1 Les critères de la métropolisation :

« La métropolisation s'observe dans des villes qui détiennent des fonctions économiques majeures ; possèdent une forte population ; disposent de larges aires et espaces urbains et où s'exercent des fonctions politiques majeures »⁵¹

Les métropoles se caractérisent par une masse de population très importante 500 000 à 1 million d'habitants ; une aire d'influence régionale; un éventail de fonctions industrielles et de services pour une population régionale, les métropoles exercent des fonctions tertiaires particulières (activités d'administration générale, d'encadrement, direction et sièges sociaux des grandes entreprises, services financiers, bancaires et d'assurances, professions rares et très spécialisées, services publics supérieurs et activités de contrôle politique ; et concentrent les activités culturelles (musées, activités de qualifications : universitaires, grandes écoles, centres de recherches, etc.).Le tertiaire supérieur reste l'une des caractéristiques dominantes de la métropolisation concentrant activités de commerce, de services privés, et services publics.

La métropolisation n'est pas un simple phénomène de croissance démographique des grandes agglomérations. C'est aussi un processus qui engendre de nouvelles formes urbaines en faisant entrer dans l'aire de fonctionnement quotidien des grandes agglomérations, des villes et des villages de plus en plus éloignés.

La métropolisation est ainsi territorialement discriminante. Elle peut être génératrice de des équilibres régionaux, par accroissement de la polarisation des plus grandes villes au détriment du reste de l'armature urbaine.

2.5 CROISSANCE URBAINE ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

2.5.1 Le développement urbain :

Le développement induit une transformation des structures des sociétés visant l'amélioration du bien-être de l'homme. Transposé à l'urbain, ce concept retrouve toute son essence puisqu'on y retrouve le développement économique dont la ville est devenue support, les progrès technologiques (informatique, télématique) et les acquis culturels que peuvent être le souci écologique (tri des déchets, emploi des énergies propres).

⁵¹ LACOUR. C et PUISSANT.S. *La métropolisation. Croissance, diversité, fractures*. Ed Anthropos. Paris. 1999 p42.

Le développement urbain qui se traduit par la transformation de la structure urbaine vise l'amélioration des conditions de vie des habitants en milieu urbain. Ce processus entre généralement dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire d'un pays et l'en est une des motivations.

Si par croissance on entend un processus quantitatif, par développement on désigne un processus élargi à des préoccupations de qualité⁵², F. Choay et P. Merlin font référence à la croissance des richesses, aux innovations technologiques et aux acquis culturels comme catalyseur du développement (fig.04).

Nous considérons la croissance urbaine comme étant distincte du développement urbain, même s'ils sont intimement liés ; du point de vue quantitatif, le développement urbain est souvent compris comme une croissance spatiale, (étalement urbain, consommation du foncier urbanisable), démographique (augmentation de la taille de la population urbaine, accroissement du taux d'urbanisation) et économique (augmentation du Pib, amélioration des revenus, augmentation du nombre des investissements urbains du nombre d'emplois hors secteur primaire, tertiairisation des profils d'activités, mais la valeur des indicateurs de développement quantitatif ne peut suffire à établir un constat de développement urbain qui, pour être jugé bénéfique ou néfaste, doit afficher aussi l'état des indicateurs qualitatifs du confort urbain, du bien-être social et de l'équilibre environnemental(Ewa.B. Azzag, 2011)⁵³ ; et il est vrai que dans la plupart des pays moins développés, les villes croissent mais ne se développent pas.



⁵²Acherard Sabrina .Métropolisation et territoires préférentiels de la mondialisation en Algérie. Le cas de Constantine. Mémoire magister en urbanisme2002.P38.

⁵³ Ewa Berezowska-Azzag Projet urbain guide méthodologique.vol1. Édition synergie.2011.P61, P62.

Figure n° 04: Composante de la croissance urbaine
Source : (Sources berezowska-azzag.2011)

2.5.2 Phénomène de croissance urbaine et ses limites

La croissance urbaine peut être bénéfique pour le maintien du bien-être de l'homme que si elle est accompagnée d'un développement urbain, ce dernier n'étant pas possible, car chacun de ses facteurs composant ayant ses propres limites quantitatives⁵⁴ ; un véritable dilemme surgit alors, celui de l'impossibilité du maintien des équilibres de l'écosystème urbain, souvent à l'origine d'effets néfastes.

Les effets directe du non-respect de ces équilibres, associé à la faiblesse de management urbain sont :

- ✓ L'étalement spatial non maîtrisé.
- ✓ Fragmentation spatiale sociale et économique.
- ✓ La destruction des paysages, la perte d'image.
- ✓ Le disfonctionnement des services, sous équipement.
- ✓ Le chômage, l'exclusion sociale
- ✓ la perte d'identité, une vulnérabilité culturelle.
- ✓ L'exposition accrue aux risques technologiques et la vulnérabilité aux risques naturels.

Dans un monde de compétition économique, scientifique, technologique et des échanges culturels intenses, La croissance urbaine paraît irréversible selon le schéma que propose **Ewa.B. Azzag, 2011** (fig05) ; On s'aperçoit, dans cette boucle qui s'effectue théoriquement selon un processus en trois étapes, de l'existence de plusieurs seuils dont la maîtrise relève de la planification urbaine. Arrivée à un certain seuil de tolérance fonctionnelle ou physique, la structure spatiale, sociale et économique de la ville se disloque et une dispersion, décolonisation périphérique s'ensuit, souvent en raison des avantages des coûts fonciers, de l'accessibilité plus facile et de la qualité de vie meilleure. Le jeu d'attractivité centripète cesse d'être efficace dès qu'un changement quantitatif provoque des changements qualitatifs néfastes – commence alors le jeu de répulsion centrifuge. Ainsi, la croissance urbaine se fait par des jeux de concentration et de déconcentration qui obéissent à la règle de nécessité de dépassement d'une série de seuils donnée⁵⁵.

⁵⁴ Ewa Berezowska-Azzag *Projet urbain guide méthodologique*.vol1. Édition synergie.2011.P62.

⁵⁵ Ewa Berezowska-Azzag, *la notion de seuils de croissance urbaine comme enjeu stratégique Du projet urbain* .P3 in <http://www.unil.ch>.

La croissance urbaine quantitative a ses limites et que, par conséquent, la garantie de satisfaction des besoins spatiaux et fonctionnels ou de performances économiques par le biais de planification et d'aménagement ne suffit plus pour assurer un réel développement urbain. De nouveaux outils de maîtrise de la croissance urbaine qui prendraient en compte les effets de seuils doivent être donc mis en place, afin de contrôler la boucle d'entraînement des effets de croissance (Ewa.B. Azzag, 2011)⁵⁶.

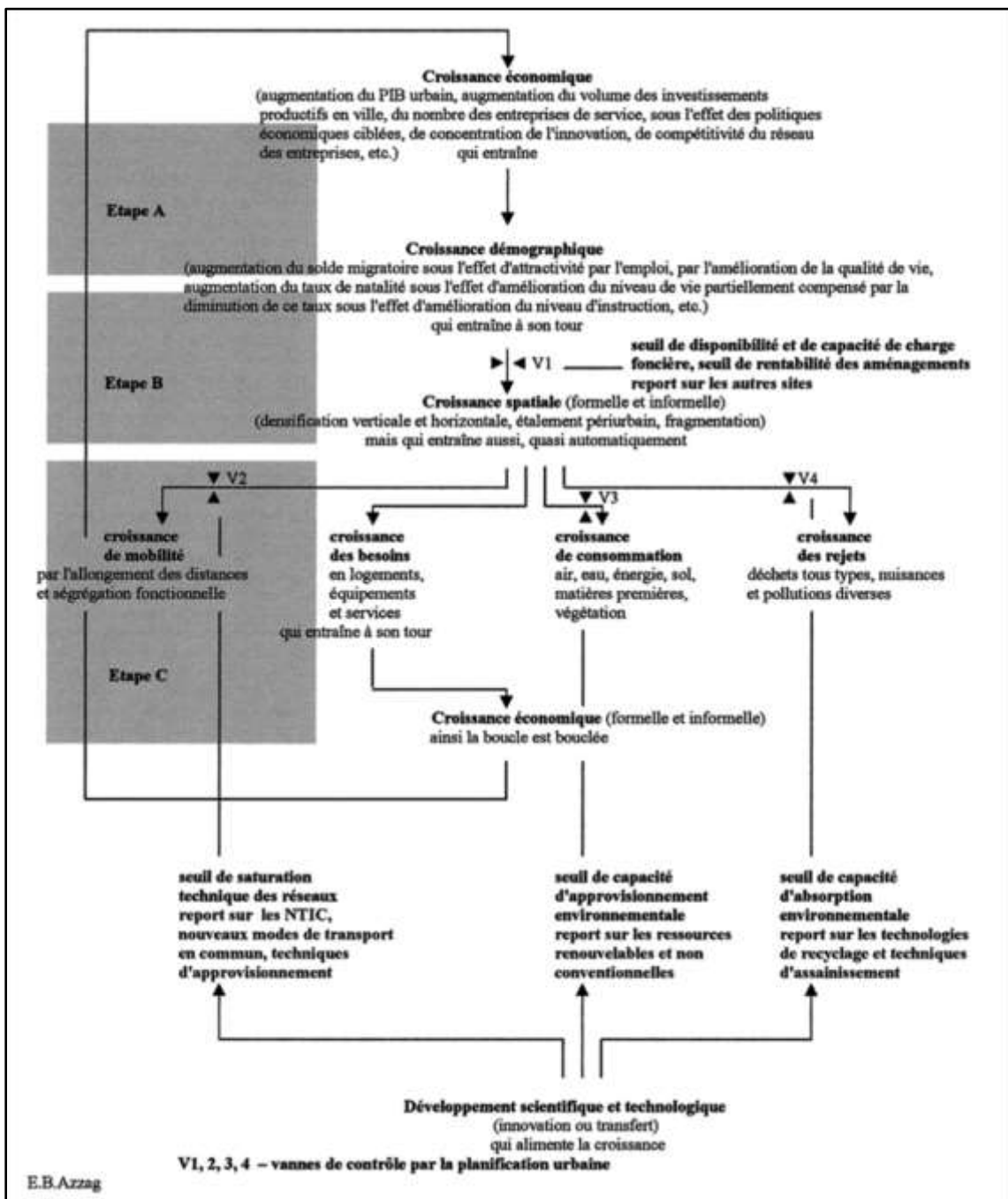


Figure n° 05 : mécanismes de croissance d'un organisme urbain et leurs seuils
Source : (Sources berezowska-azzag.2000).

⁵⁶ Idem P63

3. L'ÉTALEMENT URBAIN, UNE FORME SPÉCIFIQUE DE CROISSANCE URBAINE

L'étalement urbain est un phénomène relativement récent. Depuis la deuxième moitié du 20^{ème} siècle, en Europe et en Amérique du Nord, la plupart des pays sont, d'une manière ou d'une autre, touchés par celui-ci. Sa vitesse et son aire d'impact sont importantes. Elles dépassent les caractéristiques des croissances traditionnelles des villes, au point que le terme de 'croissance urbaine' a été remplacé par celui d'étalement urbain pour décrire l'urbanisation récente des périphéries d'agglomération⁵⁷.

En effet, il est considéré comme étant un phénomène mondial, présent sur tous les continents, est observé dans la majeure partie des villes européennes, essentiellement autour des grandes et moyennes agglomérations. En France, les communes périurbaines ont, à partir du début des années 70, pris le relais des banlieues dans la croissance des aires urbaines, contribuant ainsi à renforcer le phénomène de l'étalement urbain⁵⁸. Les villes ont alors commencé à se dépeupler au profit des couronnes périurbaines. L'ampleur du phénomène et ses modalités peuvent varier d'une ville à l'autre en fonction des facteurs géographiques, sociaux et sociétaux, ce qui le rend difficile à définir. Malgré ces spécificités, l'étalement urbain présente quelques aspects qui semblent universels.

Ce fait urbain est au centre de nombreux questionnements sur l'aménagement du territoire depuis quelques décennies. Il attire l'attention des scientifiques depuis plus d'un demi-siècle, marquant de son empreinte les débats et discussions sur l'avenir des villes et des campagnes. De manière générale, le concept d'étalement urbain est utilisé pour désigner le phénomène d'urbanisation contemporaine des aires périurbaines.

L'étalement urbain présente un enjeu plus actuel, dans un contexte de très forte croissance, sur des territoires qui ne cessent d'être phagocytés par le bâti. On est davantage préoccupé par un phénomène contemporain qui, chaque jour, pose de plus en plus de

⁵⁷ Fabian De Smet, *Caractérisation des espaces périurbains Morphologie actuelle et prospective*. 2011. P33 *in* <http://bictel.ulg.ac.be/ETD-db>.

⁵⁸ Rahim Aguejdad, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P8 *in* <http://halshs.archives-ouvertes.fr>.

problèmes en termes de transport, de pollution, d'encombrements et de destruction des terres agricoles. La phase actuelle de l'étalement urbain est bien au centre de nombreux débats et constitue aujourd'hui un problème majeur de société⁵⁹.

- **Qu'est-ce que l'étalement urbain ?**

Dans le but de comprendre les problèmes posés par ce phénomène et d'y apporter d'éventuelles réponses, il est nécessaire au préalable de s'entendre sur une définition et d'en identifier les causes. Ainsi dans la littérature, de nombreux autres termes tels que le desserrement urbain, l'émiettement urbain, **espace suburbain, périurbain ou rurbain, suburbia, exurbia, ville diffuse, ville éparpillée, ville émergente, exopolis, edge-cities, boomburbs, new burbs, super-burbs**, et beaucoup d'autres sont utilisés pour rendre compte de ce phénomène et de multiples définitions existent, couvrant parfois des réalités différentes et illustrant ainsi la complexité du phénomène.

- **Une notion reposant sur la dialectique spatiale**

Puisque le vocable étalement vient du verbe s'étaler signifiant s'étendre, se répandre, croître en surface. Il se rapporte donc exclusivement aux objets planaires et sa mesure nécessite toujours l'utilisation de deux dimensions. Il s'emploie dans un sens statique ou plus dynamique. Ainsi il sera, selon le contexte, synonyme soit détendu soit de variation de surface dont la caractéristique « 2D » soit mesurable, préférant donner à l'étalement le sens d'évolution de cette dimension. Dans ce cas, il ne peut exister de variation que si celle-ci est positive, un étalement impliquant toujours une croissance⁶⁰.

En géographie, cette notion est également employée dans le sens d'évolution surfacique. Les mots de la Géographie coordonnés par **R. Brunet (1992)** ne définissent pas le terme, lui préférant des équivalents comme expansion, extension, diffusion, et même propagation ou accroissement. L'extension, est, de ces mots, sans doute le plus neutre car il désigne tout simplement l'augmentation détendue. L'expansion, au contraire, est employée

⁵⁹ CYRIL ENAULT. *Vitesse, accessibilité et étalement urbain analyse et application à l'aire urbaine dijonnaise*. Université de Bourgogne.2003.P112, <http://halshs.archives-ouvertes.fr>.

⁶⁰Idem P115.

lorsque l'on cherche à introduire l'idée de conquête. La diffusion est couramment employée pour décrire l'évolution en surface de phénomène⁶¹.

La première possibilité est de considérer l'étalement comme une simple extension. Dans ce cas, le terme ne peut exister que si l'espace est différencié ; on y trouve ainsi au minimum deux types de zones disposant chacune de caractéristiques propres. Si les caractéristiques de chaque zone sont comparables, deux cas peuvent apparaître selon **Cyril Enault**⁶² :

- ✓ Soit les caractéristiques des deux portions de l'espace sont équivalentes, alors l'ensemble reste stable, l'interface ne varie pas dans le temps.
- ✓ Soit l'une des deux zones l'emporte sur l'autre au niveau de ces caractéristiques, ce qui a pour conséquence l'extension d'une partie aux dépens de l'autre. Ce cas s'apparente à une expansion.

3.1 L'ÉTALEMENT URBAIN : DES DÉFINITIONS MULTIPLES, DES CARACTÉRISTIQUES COMMUNES

Le phénomène d'étalement des villes est aujourd'hui relativement bien connu et de nombreuses études, menées à la fois par des économistes et par des géographes qui se sont intéressées à la question. D'un point de vue extrêmement général, **G.RITCHOT, G.MERCIER et S.MASCOLO (1994)**, définissent l'étalement urbain comme « l'extension d'un corps sur une surface ». Le qualificatif urbain concerne la substance de ce corps en extension. Par opposition, la surface de support n'étant pas urbaine, elle est rurale. Ainsi le concept d'étalement urbain signifie, que l'urbain en tant que corps, c'est-à-dire en tant que surface matérielle localisée, dessine une tache qui s'agrandit sur un substrat rural. Selon cette approche sémantique, l'étalement est « diffusant » et envahit le substrat rural à partir de foyers urbains⁶³.

Autres définitions plus gestionnaires ont également été proposées comme celle des autorités municipales de Québec qui envisagent l'étalement urbain selon quatre points principaux⁶⁴ :

⁶¹ Idem, P115.

⁶² Idem, P115.

⁶³ Cahier de géographie du Québec « *L'étalement urbain comme phénomène géographique : l'exemple de Québec* », Vol 38, n°105, p. 263 in <http://www.erudit.org>.

⁶⁴ Idem, P264.

- ✓ Une extension du territoire urbanisé faite sans coordination entre le développement des fonctions urbaines et la réalisation de tous les équipements et infrastructures requis pour leur desserte;
- ✓ Une extension du territoire urbain qui produit, à l'échelle métropolitaine, une forme urbaine diffuse ayant l'apparence de taches d'huile contenant un tissu urbain généralement de faible densité et qui sont séparées par des espaces en friche;
- ✓ Intervention consistant à implanter une structure urbaine (logement, industrie, centre commercial, hôpital, etc.) en dehors de l'aire centrale;
- ✓ Intervention consistant à implanter une structure urbaine à une distance éloignée d'un centre d'équipements pouvant desservir cette structure.

Une approche qui s'attacherait à la démographie ainsi qu'à la structure urbaine pour définir l'étalement urbain, comme l'illustre la définition du **CERTU**⁶⁵ :

« L'étalement urbain peut se définir comme la densification de territoires situés de plus en plus loin du cœur de la ville. Par exemple, si une agglomération s'étend tout en se densifiant dans cette extension, il y a étalement urbain. Ce n'est pas uniquement le fait que l'agglomération s'étende qui le justifie, mais éventuellement le fait qu'une population croissante s'installe dans ce nouveau bâti conduisant à une agglomération plus vaste. Il peut même y avoir étalement urbain sans extension de l'agglomération et même sans accroissement de population : si la population diminue dans le centre tandis qu'elle s'accroît à la périphérie, on peut acter d'un étalement urbain »⁶⁶.

Une autre approche telle que celle avancée au sein de la définition de l'Agence européenne de l'environnement s'attache davantage à la consommation foncière (**AEE**):

« L'étalement urbain se manifeste lorsque le taux de changement d'occupation des terres excède le taux de croissance de la population »⁶⁷.

Le Grenelle de l'environnement en 2007 inscrit sa définition dans la même idée⁶⁸ :

⁶⁵ CERTU : Le centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques. France intégré le 1 janvier 2014 au CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

⁶⁶ CERTU, *Analyse critique de la pertinence de l'aire urbaine pour étudier l'étalement urbain Quelques éléments de prospective Espaces sous influence urbaine*.2007.P7.

⁶⁷ <http://www.eea.europa.eu/fr>.

⁶⁸ ECOTONE. *Mesure et analyse de l'étalement urbain en région Centre*.2010.P4. In <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>.

« *L'étalement urbain, qui privilégie dans les zones périurbaines une densité du bâti plus faible qu'en centre-ville, se traduit par une urbanisation non organisée principalement pavillonnaire, gourmande de surface et qui requiert des réseaux et un fonctionnement très onéreux-pour la collectivité et coûteux en énergie.* »

Ces définitions mettent en avant une consommation foncière non organisée et non maîtrisée, elle définit donc l'étalement urbain à partir de deux notions :

- Le taux de changement de l'occupation des terres : il doit y avoir des terres nouvellement urbanisées (la notion d'urbanisation ou « changement d'occupation » restant toutefois à définir) ;
- La comparaison entre la croissance des terres urbanisées et la croissance démographique, s'attachant donc à une notion d'efficacité foncière. En effet, lorsque les espaces consommés croissent plus vite que la population, la densité de l'ensemble de l'enveloppe urbaine décroît (même si la densité du territoire augmente).

Néanmoins, il est important de souligner que le critère de la consommation foncière non organisée et non maîtrisée (c'est-à-dire disproportionnée et désorganisée) est essentiel pour définir l'étalement urbain. **Eric Hamelin** et **Olivier Razemon**, comme de nombreux autres auteurs, rejoignent cette idée en affirmant que « *l'étalement urbain concerne bien un espace qui s'étend, sans progression significative du nombre d'habitants ni d'emplois* »⁶⁹.

En effet, comme le souligne **Jean-Charles Castrel** dans son article De l'étalement urbain à l'émiettement urbain, « le phénomène d'expansion périurbaine ne fait pas que s'étaler en continuité de l'agglomération. Il s'est muté en un émiettement de l'urbanisation. Il fait des « sauts de puces » de commune en commune, de plus en plus loin, vers les villages ruraux ». Ainsi l'étalement urbain peut aussi être assimilé à la prolifération de petites tâches urbaines dispersées et sur-consommatrices d'espaces en milieu rural. On parle communément dans ce cas de mitage urbain⁷⁰.

D'autres définitions de l'étalement urbain précisent ces premières définitions en décrivant le processus d'étalement urbain à travers une forte mobilité avec une dissolution de

⁶⁹ PREVOT Emeline, *LES EPF, INSTRUMENTS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ? Quelles perspectives pour la création d'un EPF en région centre*. Université Tour, 2012, P35 à38 in <http://www.applis.univ-tours.fr>.

⁷⁰ Idem, P38

la distance domicile-travail, une faible densité du bâti résidentiel, une périurbanisation des emplois et une conversion rural-urbain (**Ewing, 1997 ; Hasse et Lathrop, 2003a ; Cattan et al., 1999 ; Torrens, 2008**). Ainsi, motivé par une propension des habitants à s'installer de préférence dans un habitat pavillonnaire à la périphérie des villes, l'étalement urbain se traduit par la conjugaison de plusieurs éléments : la densification de territoires situés de plus en plus loin du cœur de la ville ; le transfert de population du centre vers la périphérie, avec un taux de croissance de la population plus important à mesure qu'on s'éloigne de la ville ; le développement d'activités en périphérie, accompagné par le développement d'infrastructures et d'équipements ; des conversions d'usage des terres et la dégradation des milieux naturels⁷¹.

Toute forme de croissance urbaine n'est pas forcément synonyme d'étalement urbain (**Wilson et al. 2003**). Il s'agit donc d'une forme de croissance urbaine particulière. **Peiser (2001)** considère que le terme étalement urbain, « urban sprawl » en anglais, est utilisé pour signifier une « utilisation gourmande et inefficace de l'espace et un développement monotone, ininterrompu et discontinu à saute-mouton ». **Squires (2002)** définit l'étalement urbain comme étant « un modèle de croissance urbaine et métropolitaine qui reflète une faible densité, une dépendance automobile et un nouveau développement des zones à la frange, souvent aux alentours de la ville » (**Couch et al., 2007**). **Galster et al. (2001)** ont distingué cinq types d'étalement urbain (Figure 1.2)⁷².

⁷¹ Rahim Aguejdad, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P24 in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>

⁷² Idem, P23.

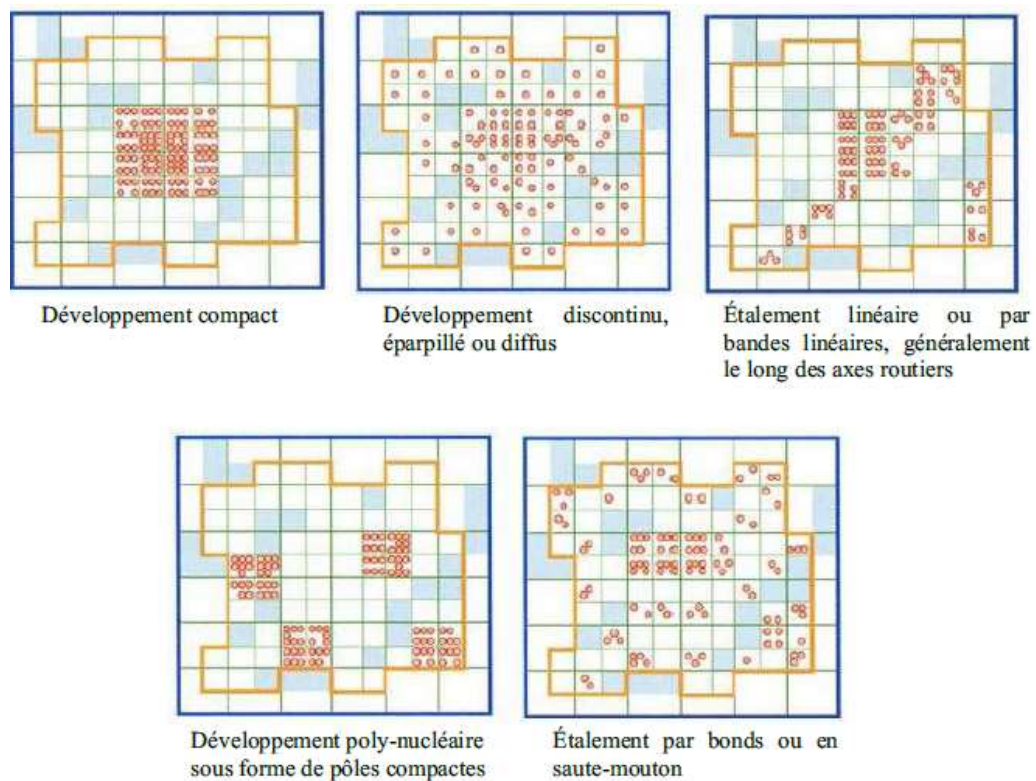


Figure n° 06 : forme de l'étalement urbain (source : GALSTER et al, 2001 in Batty et al, 2003)⁷³

- **Processus progressif à étapes successive**

L'étalement des villes est donc bien à la fois un état, une réalité matérielle (des surfaces urbanisées) et un processus. **Cyril Enault** fait une description intéressante du processus de l'étalement urbain en trois étapes successives (Figure 07). Il considère la ville comme un foyer émetteur capable de convertir les espaces ruraux en surfaces urbaines : « *la transformation s'opère par simple contact entre l'agglomération et la campagne mais également par « échauffement ».* Ainsi, le foyer urbain polarise un large périmètre rural dont le « *potentiel de croissance* » décroît à mesure que l'on s'éloigne du centre de la ville. Tel un feu de forêt, la ville consume les surfaces les plus proches tout en envoyant des mèches enflammées sur de longues distances. Ces dernières sont à l'origine de nouveaux feux secondaires agissant comme le foyer principal. Tout comme un processus de diffusion

⁷³ Idem, P23.

classique, l'étalement urbain procède donc par contagion »⁷⁴.

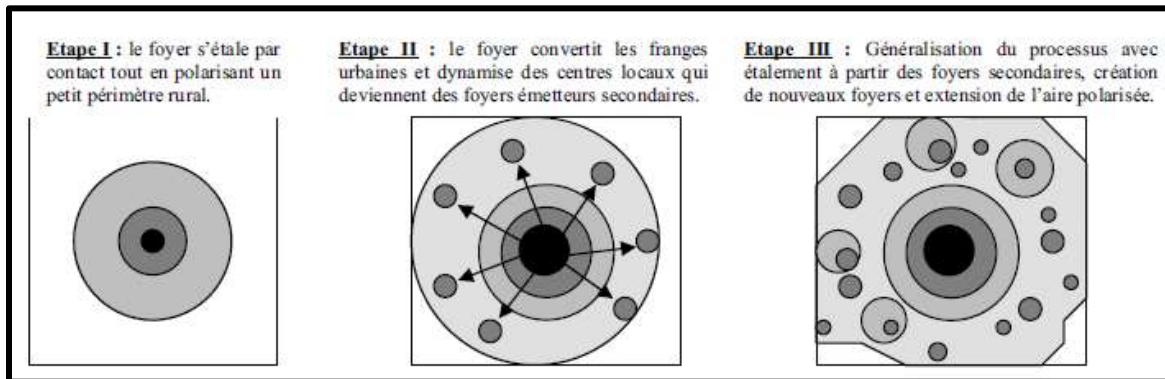


Figure n° 07 : étape de l'étalement urbain (d'après Enault, 2003)⁷⁵

Par ailleurs, **Jean-Charles Castel (2006)** indique que l'étalement urbain et la périurbanisation sont deux phénomènes distincts, à ne pas confondre. Si la périurbanisation fait référence à la notion de mobilité domicile-travail et reflète le niveau d'attractivité de l'agglomération, l'étalement urbain est « *Une notion physique, sans définition précise, qui désigne l'occupation de l'espace par de nouvelles constructions, en périphérie des agglomérations* »⁷⁶.

3.2 DIFFÉRENTES APPROCHES POUR UN PHÉNOMÈNE MULTIDIMENSIONNEL

Le CERTU (2007) a identifié différentes approches d'analyse pour aborder le phénomène d'étalement urbain :

- L'approche morphologique qui traite des formes urbaine et de la consommation d'espace.
- L'approche « structuration du territoire » qui porte sur les pôles d'emploi et de services, les migrations domicile travail. À cet égard, le constat est posé d'une méconnaissance de la mobilité des non actifs ou des mobilités du temps libre liées aux pratiques de loisirs et de consommation.
- L'approche « spécificité des conditions de vie » qui analyse le taux d'activité des communes, la répartition des groupes sociaux, les besoins spécifiques des nouveaux arrivants, les lieux fréquentés, les endroits de rencontre, ...

⁷⁴ CYRIL ENAULT. *Vitesse, accessibilité et étalement urbain analyse et application à l'aire urbaine dijonnaise*. Université de Bourgogne.2003.P118, <http://halshs.archives-ouvertes.fr>

⁷⁵ Idem, P118.

⁷⁶ Rahim Aguejdad, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P25 in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>

- L'approche « qualité du cadre de vie des populations périurbaines » qui étudie le bien-être des populations, l'accès aux équipements et aux services.

L'approche de la consommation de l'espace sera privilégiée. Ainsi, l'étalement urbain désignera dans ce travail de recherche une forme d'expansion urbaine en continuité ou en discontinuité de la ville compacte caractérisée par une consommation de foncier disproportionnée par rapport à la croissance urbaine, une artificialisation des sols naturels et agricoles ainsi qu'un éloignement de plus en plus important par rapport aux centres villes. Cette définition peut être complétée pour une meilleure compréhension par l'identification des éléments responsables de cette nouvelle forme d'urbanisation.

- **Faut-il lutter contre l'étalement urbain**

Plusieurs interrogations sont soulevées. Quels réels problèmes ce phénomène pose-t-il à la société d'aujourd'hui et de demain? La lutte contre l'expansion urbaine n'engagerait-elle pas plus de problèmes et n'irait-elle pas contre les besoins de la population? Ne doit-on pas seulement contrôler ce phénomène ?

Pour tenter d'y répondre, cette partie avancera les principaux enjeux qu'il semble nécessaire de prendre en compte et donc de maîtriser.

3.3 TROIS ÉCHELLES D'ANALYSE DE L'ÉTALEMENT URBAIN

3.3.1 L'échelle macro (pays, continent, monde)

Ce sont les facteurs économiques et politiques qui dominent. Cette échelle reprend les idéologies et les tendances générales qui fondent les sociétés occidentales : la mondialisation, le système capitaliste, l'idéal démocratique, les structures politiques générales, mais aussi les tendances sociodémographiques comme la diminution de la taille des ménages, l'augmentation des revenus moyens et des demandes de logements, développement des modes de transport et la réduction des coûts de la mobilité, développement des nouvelles technologies, etc.

3.3.2 L'échelle méso (aire urbaine, agglomération)

C'est le terrain privilégié des scientifiques pour expliquer le contexte structurel de l'étalement urbain, les causes sont plurifactorielle relevant de facteurs microéconomiques, de choix politiques, de facteurs socio-culturels, de tendances démographiques, de

contraintes du site et de son environnement, du système de transport, et de problèmes inhérents à la ville, les contextes socioéconomiques, les particularités locales et plus particulièrement les politiques régionales et locales de logement et d'aménagement du territoire.

3.3.3 L'échelle micro

Rend compte de l'influence des décisions individuelles sur l'étalement urbain, (Secteur de l'agglomération, quartier): les préférences en matière de logement, d'implantation d'activités économiques, les choix en matière de mobilité et de consommation, etc.⁷⁷

⁷⁷Fabian De Smet, *Caractérisation des espaces périurbains Morphologie actuelle et prospective*. 2011. P33 in <http://bictel.ulg.ac.be/ETD-db>.

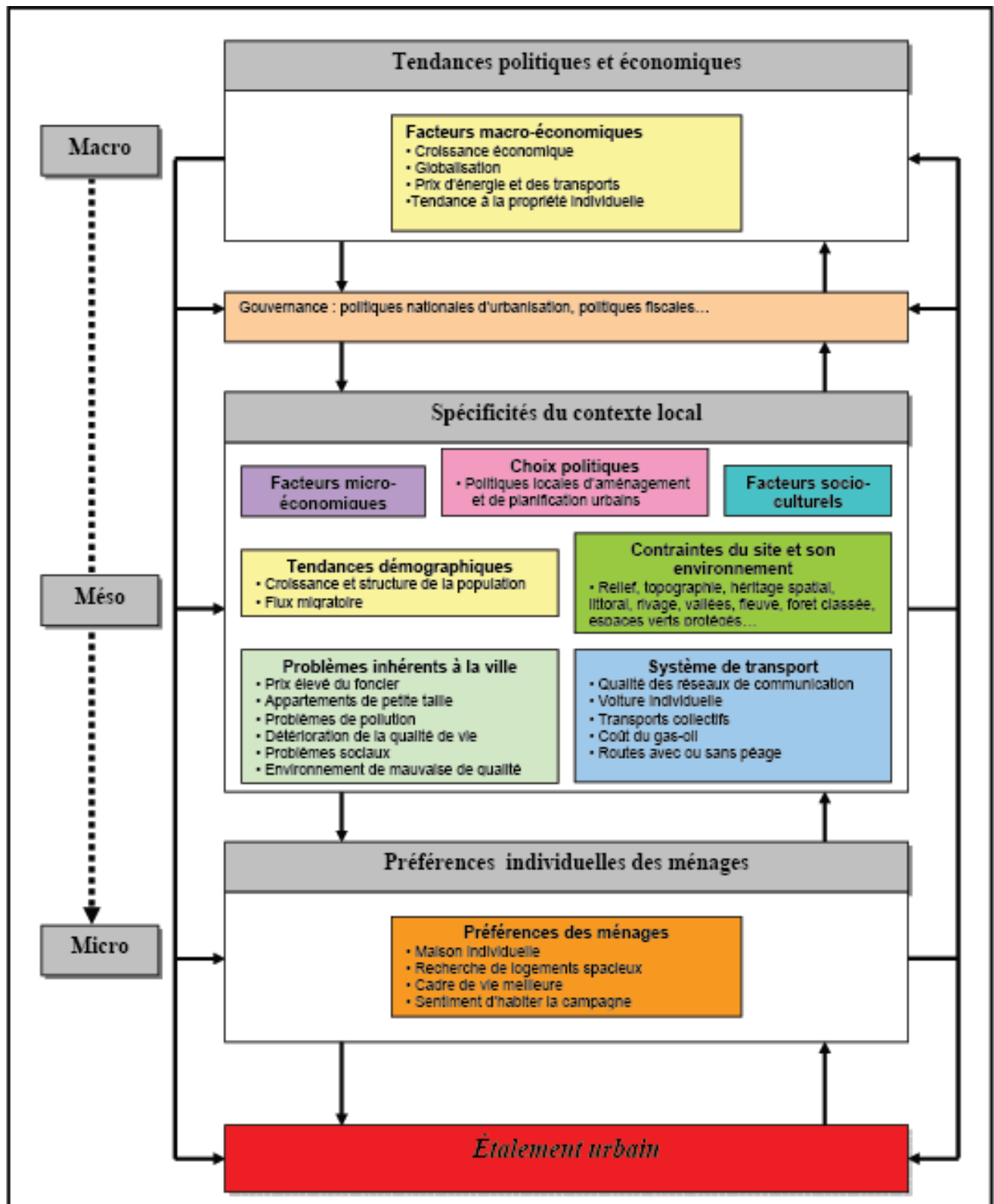


Figure n° 08 : représentation multi échelle du phénomène de l'étalement urbain (Modifié d'après Dangschat et al.2003, in Couch et al., 2007)⁷⁸

⁷⁸ Rahim Aguejda, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P45 in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>

3.4 LES FACTEURS EXPLICATIFS DE L'ÉTALEMENT URBAIN

De nombreux ouvrages tentent d'expliquer les raisons du développement de ce nouveau mode d'urbanisation et plusieurs causes sont évoquées. Tout d'abord, trois grands facteurs expliquent l'installation de plus en plus loin des centres-villes des populations ainsi que des activités.

3.4.1 La mobilité : la voiture individuelle au cœur du phénomène:

La civilisation automobile est souvent citée comme une des grandes causes de cette expansion urbaine. Grâce à une démocratisation de l'automobile et des infrastructures routières, une localisation de plus en plus loin des centres de l'habitat, des équipements, des industries, a été rendue possible. *« L'explosion du transport individuel depuis le milieu du XXème siècle est bien au cœur du phénomène de la périurbanisation. Ce processus s'est fortement accéléré depuis cent cinquante ans, d'abord avec les transports en commun, puis l'automobile⁷⁹. »*

L'amélioration des vitesses de déplacement se traduit immédiatement par un accroissement des distances parcourues, éloignant ainsi de plus en plus loin des centres-villes les populations et les équipements. Cette mobilité accrue a largement contribué à l'étalement urbain en favorisant l'urbanisation des territoires lointains de la ville. Elle a permis aux nouveaux habitants de ces nouveaux espaces urbanisés de s'affranchir de la contrainte distance domicile lieu de travail et la dépendance liée aux moyens de transport en commun ; désormais, ils se sentent en ville sans y habiter⁸⁰. Les choix stratégiques de gestion du territoire se sont naturellement adaptés à cette conception moderne libérée ; les réseaux d'infrastructures se sont fortement développés, repoussant ainsi les limites des territoires accessibles et créant également de nouveaux besoins en infrastructures pour aller encore plus loin.

⁷⁹ Idem, P44.

⁸⁰ Idem, P44.

3.4.2 Le coût du foncier, la maison individuelle ou l'accès à la propriété

Un autre facteur responsable du phénomène d'étalement urbain est le coût du foncier. Considérer comme l'une des principales motivations de l'installation dans des zones périurbaines pour les activités et les ménages est la baisse des prix du foncier et des logements à mesure que l'on s'éloigne des centres villes. Alors que de nombreux ménages souhaiteraient pourtant vivre à proximité des centres « près de 44% des propriétaires souhaiteraient pourtant habiter en zone urbaine selon le ministère du développement durable⁸¹. », les prix, inaccessibles pour la plupart, les repoussent dans des zones plus reculées. C'est donc une compétition pour l'espace qui est à l'origine de l'étalement urbain. Mais le prix n'est pas l'unique raison renvoyant au domaine de l'habitat qui explique l'installation de la population dans les zones périurbaines ou rurales.

La recherche d'un certain confort et d'un environnement naturel, certes corrélée à des prix plus accessibles, explique souvent le fait que de plus en plus de familles s'installent à la campagne. Cette consommation foncière démesurée dans ces zones éloignées du centre-ville, s'est effectuée selon **Rahim Aguejdad**⁸² sous quatre formes différentes : les « *nouveaux villages* » au cours des années soixante, constitués de grands lotissements de plusieurs centaines de maisons individuelles construites sur le même modèle par un même promoteur ; les lotissements, municipaux ou privés, de petites ou moyennes tailles dans les années soixante-dix et surtout quatre-vingt ; la périurbanisation généralisée à partir des années 1970 dans un contexte marqué par la crise du logement, favorisée en grande partie par la mise en place de différentes politiques facilitant l'accession à la propriété individuelle notamment à travers l'octroi de crédits immobiliers ; enfin, le « *mitage* » ou le pavillon construit sur une parcelle isolée, l'accès à la propriété sous la forme d'une maison avec un jardin étant devenue une aspiration pour les classes moyennes.

À cet effet, les ménages n'hésitent pas à se doter de maisons très grandes implantées au milieu de terrains de tailles toujours plus importantes pour satisfaire leur recherche d'espace et de confort. Leur multiplication en zone périurbaine ou rurale contribue à une consommation foncière sans précédent et non organisée. Cet engouement trouve des explications d'une part dans le fait que l'accession à la propriété d'une maison individuelle représente un rêve pour de nombreux urbains et est souvent synonyme de parcours résidentiel

⁸¹<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-outils-pour-limiter-l.html>.

⁸² Rahim Aguejdad, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P45 in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>.

réussi. De plus, ce mythe se nourrit de la mauvaise image des logements collectifs véhiculée par les grands ensembles. D'autre part, face à ce rejet de l'habitat collectif et au désir d'améliorer le cadre de vie, les promoteurs, cherchant à maximiser leurs profits, ne proposent pas d'autres alternatives à la maison individuelle. De ce fait, la maison individuelle, consommatrice d'espace, est perçue par la population mais aussi par les élus comme étant la seule réponse possible à la demande locale⁸³.

3.4.3 Décentralisation des emplois et des activités en périphérie

Cependant, l'habitat n'est pas le seul domaine consommateur de foncier. L'économie contemporaine repose sur une organisation également très consommatrice d'espace. En effet, pour faire face à une société de consommation de plus en plus exigeante (changement des modes vies), d'importantes zones industrielles ou zones d'activités, de grands entrepôts de stockage, de vastes hangars ont dû se mettre en place en périphérie des villes, Ces structures dévoreuses d'espace sont en quête permanente de terres plus proches des populations, plus vastes et à moindre coût. Ces structures gourmandes en espace cherchent à s'installer souvent à proximité du réseau routier et des échangeurs qui leur offrent accessibilité et visibilité. La prolifération des grands supermarchés avec leurs indénombrables places de parking illustre également ce gaspillage foncier, dont le modèle économique moderne est un des responsables. Notons tout de même qu'une partie des responsabilités incombe aux autorités publiques, principaux acteurs de l'aménagement du territoire. La multiplication des décideurs (maires, élus intercommunaux, conseillers généraux et régionaux...)⁸⁴ et la complexité des documents d'urbanisme et du cadre législatif pourraient également être une des causes de l'étalement urbain, chaque décideur contribuant au développement du phénomène sans le vouloir à son échelle.

⁸³ PREVOT Emeline, *LES EPF, INSTRUMENTS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ? Quelles perspectives pour la création d'un EPF en région centre*. Université Tour, 2012, P40 *In* <http://www.applis.univ-tours.fr>.

⁸⁴ *Idem*, P40.

3.5 CONSÉQUENCES ET ENJEUX DE L'ÉTALEMENT URBAIN : UN DÉFI POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Face à son importance, tant dans son amplitude que dans sa rapidité de propagation, l'étalement urbain menace, par sa rapidité et sa constance, l'équilibre environnemental, social et économique et ses conséquences s'avèrent nombreuses (Figure n° 08). L'agence Européenne De L'environnement l'identifié comme l'un des un vrai défi au développement durable. Il accélère la consommation d'espaces voués à l'agriculture dans les zones périurbaines, entraîne une ségrégation socio-spatiale, représente un surcoût économique et surtout entraîne des problèmes environnementaux, en particulier en menaçant la biodiversité.

3.5.1 L'artificialisation des territoires « L'agriculture périurbaine menacée »

Selon A. Paoli, porte-parole de l'association « Écologie au Quotidien » dans la Drôme et du « Collectif des Terres Fertiles de la Bio vallée » (regroupant des agriculteurs, des associations, des chercheurs), « La première cible pour les aménageurs et les promoteurs est les terres agricoles : elles sont faciles d'accès, généralement planes, sans rochers donc d'un moindre coût si l'on souhaite y construire »⁸⁵.

D'après le ministère de l'Agriculture, 66000 hectares de surfaces agricoles disparaissent chaque année sous le bitume en France, soit l'équivalent d'un département de taille moyenne tous les dix ans. Par ailleurs, les terres artificialisées sont souvent localisées sur des surfaces agricoles à forts potentiels agronomiques (Slak et al., 2001). En effet, environ 40% des terres sans contraintes sont localisées dans les zones périurbaines et urbaines qui sont les plus touchées par l'artificialisation (Slak et al. 2003). En conséquence, la part des terres de moins bonne qualité agronomique (et nécessitant des apports plus conséquents en fertilisants) tend à augmenter dans la SAU⁸⁶.

L'artificialisation qui grignote les terres agricoles entraîne des conflits d'usage du sol, des concurrences foncières, le morcellement des exploitations et des déplacements agricoles de plus en plus difficiles, en raison essentiellement de l'implantation de nouvelles infrastructures routières. La dispersion de nouvelles habitations gêne le développement des exploitations agricoles et peut générer des conflits avec les exploitations voisines⁸⁷.

⁸⁵ ECOTONE. *Mesure et analyse de l'étalement urbain en région Centre*. 2010. P17. In <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>.

⁸⁶ Idem, P17

⁸⁷ Rahim Aguejdad, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P45 in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>

De plus, l'impact ne se limite pas aux seules surfaces ouvertes à l'urbanisation. En effet, plus l'habitat urbain est dispersé, plus il déstructure le foncier des exploitations et génère des difficultés d'usage agricole. Au final, le recul des espaces entretenus par l'agriculture contribue à augmenter le sentiment urbain de disparition des espaces naturels.

Cette artificialisation croissante, qui touche essentiellement des terres agricoles, provoque de nombreuses incidences sur l'environnement : consommation d'espaces fragiles (prairies permanentes, zones humides...), perte de ressources naturelles et agricoles, fragmentation des habitats écologiques par les grandes infrastructures de transport, imperméabilisation des sols, augmentation des risques d'inondation, dégradation des paysages... Elle provoque la disparition ou la fragilisation de terres agricoles et de terrains à forte valeur écologique (bois, zones humides, prairies...).

L'enjeu majeur pour les espaces en périphérie des villes, est d'éviter cette tendance de la transformation du foncier agricole en des terrains à bâtir.

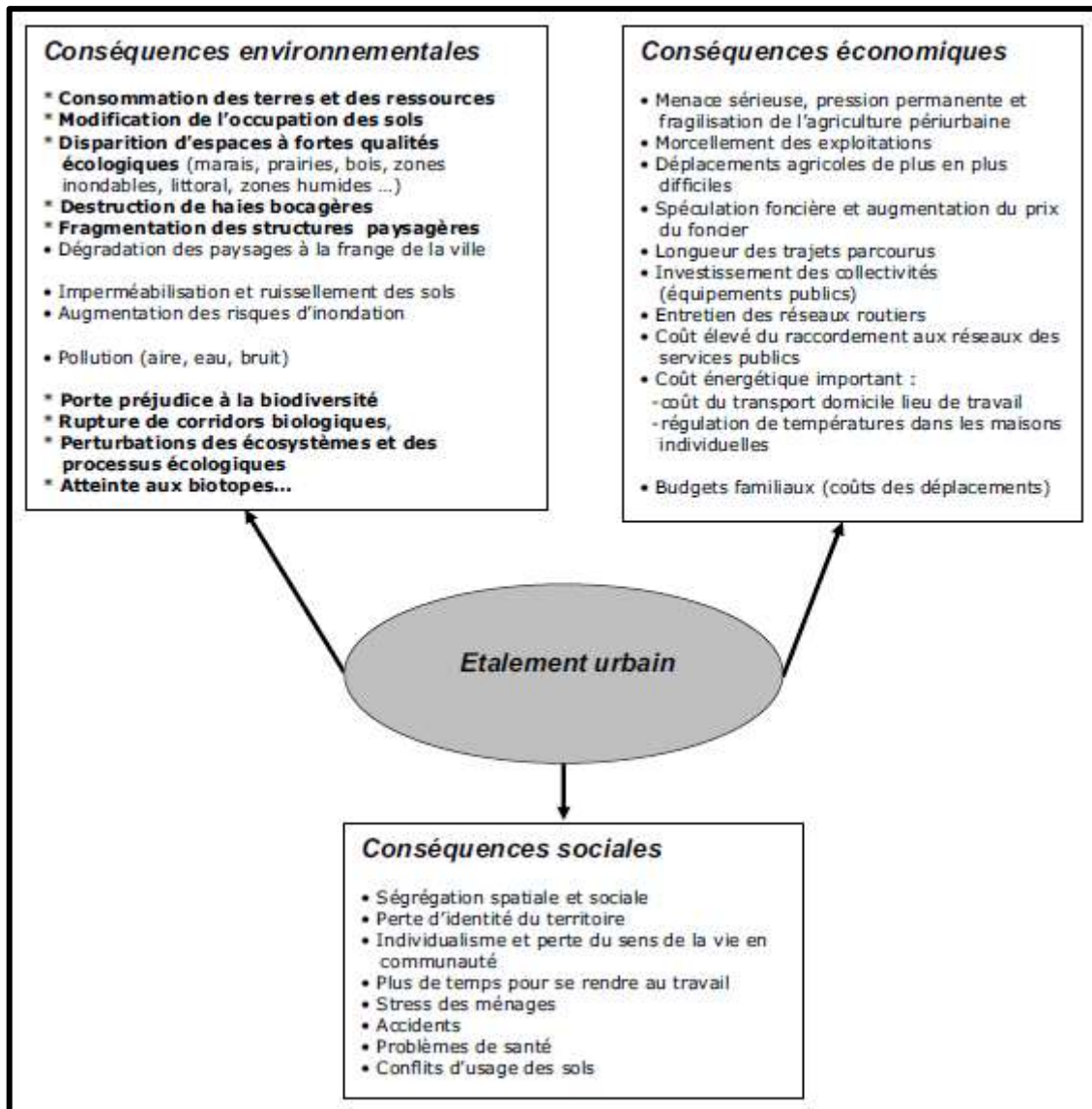


Figure n° 09 : Principales conséquences de l'étalement urbain (Source : d'après AEE, 2006)⁸⁸

3.5.2 La ville s'étale, la ségrégation sociale s'installe

L'étalement urbain n'est pas la cause principale de la ségrégation sociale qui a toujours existé (Castel, 2004)⁸⁹. La densité de l'habitat et des activités ne garantit pas davantage de cohésion sociale. Mais l'étalement s'est traduit socialement par une séparation des catégories de population qui a dé-densifié les villes et entraîné une spécialisation sociale des espaces, potentiellement négative pour l'ensemble de la société. Les espaces urbains attirent les jeunes familles avec enfants, tandis que les villes centres concentrent les célibataires et personnes

⁸⁸ Idem, P49.

⁸⁹ Rahim Aguejdad, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P53 in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>

âgées. Ainsi, environ deux tiers des ménages des villes-centres sont composés de personnes seules ou de couples sans enfants (INSEE, 1999)⁹⁰.

« Alors que la dynamique historique de la ville favorisait une agrégation de populations diverses dans un même espace, on assiste aujourd'hui à une rupture correspondant à un triple mouvement de séparation : l'embourgeoisement des centres-villes prestigieux, le départ des classes moyennes vers un périurbain moins coûteux et protégé, la relégation des cités d'habitat social » (Donzelot, 2004)⁹¹. De plus, les nouveaux secteurs périurbains présentent la caractéristique d'être des zones de contacts, souvent de conflits, entre une population en place et des populations arrivantes (Dodier, 2005 ; Brevard, 2005)⁹².

L'enjeu, pour ces nouveaux espaces péri-urbains est donc d'éviter la ségrégation socio-spatiale en intégrant des habitants d'âge et de conditions différentes.

3.5.3 Surcoûts économique de l'étalement urbain

L'étalement urbain fait évoluer nos territoires à la fois dans leur organisation et dans leurs qualités formelles. Il a un impact non négligeable sur notre environnement. Il a également un effet direct sur certains coûts de fonctionnement urbain qui doivent être supportés par la collectivité. Plusieurs études montrent que le double phénomène urbain de dispersion et de desserrement de l'habitat dans les espaces périurbains génère des surcoûts pour la collectivité⁹³. En d'autres termes, l'étalement urbain engendre des coûts que la collectivité doit supporter.

En effet la faible densité résidentielle des espaces périurbains « découle de la mise en place de maisons unifamiliales isolées sur de vastes parcelles. La distance moyenne entre deux habitations contiguës, elle-même liée à la taille des parcelles, y est donc souvent supérieure à une vingtaine de mètres. Par rapport à des immeubles mitoyens, des surcoûts sont générés puisque, pour un nombre de logements déterminé, une plus grande longueur de réseau est nécessaire » (Halleux et al., 2002). La dispersion nécessite de créer de nombreux équipements

⁹⁰ Fabian De Smet, *Caractérisation des espaces périurbains Morphologie actuelle et prospective*. 2011. P53 in <http://bictel.ulg.ac.be/ETD-db>.

⁹¹ Idem, P11.

⁹² Rahim Aguejdad, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P53 in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>

⁹³ Fabian De Smet, *Caractérisation des espaces périurbains Morphologie actuelle et prospective*. 2011. P13 in <http://bictel.ulg.ac.be/ETD-db>.

ponctuels ; le réseau de l'adduction d'eau potable doit desservir un territoire plus vaste par unité de logement et dans le domaine de l'assainissement, la dispersion implique de multiplier les petites stations d'épuration collective.

Dans le domaine de l'électricité, la mise en place d'une urbanisation dispersée conduit à accroître la longueur du réseau en moyenne tension, ce qui, en conséquence, génère également des surcoûts » (Merenne-Schoumaker et al. 2000)⁹⁴. Les caractéristiques structurelles de l'étalement urbain ont donc des conséquences non négligeables en termes de coûts collectifs.

La maîtrise de l'étalement urbain représente un enjeu économique important, étant donné l'accroissement des coûts que celui-ci engendre à travers la densification de l'habitat et des activités en zone périurbaine.

3.5.4 L'étalement urbain, une véritable menace pour l'environnement

Un des dommages les plus cités de l'étalement urbain est son effet négatif sur notre environnement. Les facteurs impliqués sont la consommation accrue d'énergie, tant dans le cadre de la mobilité que du logement, et la fragmentation spatiale résultant de l'étalement urbain. En repoussant les ménages de plus en plus loin, l'étalement urbain génère une forte pollution atmosphérique et augmente de ce fait la contribution des villes au réchauffement climatique. En effet, cette installation loin de centres villes a pour conséquence majeure la multiplication des déplacements effectués pour l'essentiel en voiture (avec des migrations pendulaires domicile-travail toujours plus longues) et donc contribue à l'augmentation des émissions de CO₂ dans l'atmosphère. Selon l'INSEE⁹⁵, « un habitant de pôle urbain émet deux fois moins de CO₂ que la moyenne pour se rendre à son lieu de travail ou d'études⁹⁶. », les émissions moyennes des périurbains étant nettement plus élevées. L'étalement urbain contribue également au réchauffement climatique par le biais des dépenses énergétiques liées à l'habitat, beaucoup plus élevées en zone périurbaine du fait de la prédominance du pavillonnaire ou de l'habitat diffus, généralement moins performants énergétiquement que l'habitat collectif.

⁹⁴ Idem, P13.

⁹⁵ INSEE, Institut nationale de la statistique et des études économiques.

⁹⁶ ECOTONE. *Mesure et analyse de l'étalement urbain en région Centre*. 2010.P48. In <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>.

De plus, en augmentant la part des surfaces imperméabilisées et en gagnant des zones exposées à des aléas naturels, l'étalement urbain engendre un bouleversement des équilibres naturels et multiplie les risques (particulièrement d'inondation ou d'incendie). L'artificialisation des sols accélère en outre la circulation des eaux, conduisant parfois à des inondations par ruissellement urbain et favorisant l'érosion des sols, ce qui peut avoir des conséquences catastrophiques dans des zones à risques.

L'étalement urbain modifie l'occupation des sols, entraîne des changements importants au niveau de l'usage des terres et des structures paysagères, et provoque une fragilisation et une fragmentation des espaces « naturels ». Ceci entraîne des conséquences sur le plan environnemental et provoque des perturbations des écosystèmes et porte préjudice à la biodiversité. Préserver les écosystèmes existants et enrayer le processus de dégradation des réseaux écologiques sont devenu des enjeux majeurs dans les zones sous influence urbaine pour maintenir ou augmenter la biodiversité.

Face à ces enjeux importants, maîtriser l'étalement urbain s'avère être nécessaire. Mais celui-ci est-il vraiment contrôlable ?

En fait, les enjeux de la maîtrise d'un étalement urbain anarchique sont ceux d'un aménagement du territoire permettant de répondre aux enjeux du développement durable qui impose un usage économe de l'espace. Pour mieux maîtriser l'étalement urbain, de nombreux outils réglementaires de la planification urbaine existent, Ils permettent de renforcer l'attractivité des noyaux urbains existants, réaménager les couronnes périphériques en y offrant de nouvelles polarités, et structurer et contenir l'urbanisation en milieu rural.

Toutefois, afin de lutter contre l'étalement urbain en réduisant les zones constructibles, certaines communes, (**Castel, 2006**), ne font que pousser la périurbanisation vers des espaces plus lointains engendrant ainsi plus de déplacements et par conséquent une forte dépendance automobile : « le comportement actuel des agglomérations qui freinent l'étalement urbain ne fait qu'accentuer la périurbanisation ». Cette mobilité croissante impacte le budget des ménages et nuit à l'environnement⁹⁷.

⁹⁷ Rahim Aguejda, *Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole*. 2011. P55 in <http://halshs.archives-ouvertes.fr>

4. TENDANCE DE LA CROISSANCE URBAINE EN ALGÉRIE

La forte croissance démographique qui a marqué les deux premières décennies de l'Algérie indépendante s'est accompagnée d'un exode rural et de flux migratoires importants; ils ont entraîné un accroissement considérable de la population urbaine et une densification du système urbain algérien. Cette croissance urbaine rapide et orienter vers les petites et les moyennes agglomérations dans la partie Nord du pays et d'une façon brutale et mal contrôlé. D'après les estimations établies par les services statistiques de l'administration coloniale le taux d'urbanisation qui était de l'ordre de 13,9 % en 1886 est passé à 21,99% en 1936 pour atteindre 25.05% en 1954. La population urbaine en Algérie a été multipliée par 4 en 68 ans en passant durant cette période de 523000 à 2158000 habitants. De 1954 à 2008, soit en l'espace de 54 ans, celle-ci s'est multipliée par près de 10,4 pour atteindre 22471000 habitants et représenter presque les deux tiers de la population totale⁹⁸.

Années	Population en milliers de personnes			Variation pop urbaine	% Pop. urbaine
	Urbaine	Rurale	Totale		
1886	523	3229	3752	-	13,95
1906	783	3938	4721	260	16,59
1926	1100	4344	5444	317	20,21
1931	1248	4654	5902	148	21,14
1936	1432	5078	6510	184	21,99
1948	1838	5949	7787	406	23,61
1954	2158	6457	8615	320	25,05
1966	3778	8244	12022	1620	31,43
1977	6687	10261	16948	2909	39,45
1987	11420	11631	23051	4733	49,54
1998	16964	12149	29113	5544	58,27
2008	22471	11609	34080	5507	65,94

Tableau n° 01 : Évolution de la population urbaine et rurale (1886 – 2008)⁹⁹

⁹⁸ Armature urbain 2008 Collections Statistiques N° 163/2011Série S : Statistiques Sociales. L'Office National des Statistiques septembre 2011.P81.

⁹⁹ Idem, P81.

La période (1954-1962) qui s'est caractérisée par la désertion des campagnes, durant la guerre de libération nationale, due à la politique de regroupement et à la création de zones interdites par l'administration coloniale. La seconde phase, de 1962-1966, s'est caractérisée par une ruée extraordinaire de ruraux à la reconquête et la réappropriation des villes dont le parc immobilier a été libéré suite au départ des européens à l'indépendance du pays. La population urbaine a été multipliée par 5 entre 1954 et 1966 en passant de 320 000 à 1 620 000 habitants¹⁰⁰.

La décennie (1966-1977) fût marquée par une politique de développement axée essentiellement sur l'industrialisation et la politique de la révolution agraire dont l'objectif premier était de stopper l'hémorragie démographique que connaissait l'espace rural. Cette période a vu la population citadine de l'Algérie passer de 3,8 Millions en 1966 à 6,7 Millions en 1977, soit un accroissement global de 77% correspondant à un accroissement annuel moyen de 5,3% dépassant de loin celui de la population totale qui était de 3,2%¹⁰¹.

La période (1977-1987) a connu une poursuite de la croissance de la population urbaine, moins importante qu'auparavant (accroissement global égal à 71%), mais assez significative dans la mesure où la croissance urbaine est restée très élevée par rapport à la croissance globale de la population en Algérie. Cette période a connu un léger fléchissement du croît naturel qui est passé à 3,1%, alors que le taux d'accroissement annuel urbain a augmenté légèrement en passant à 5,5%¹⁰². Suite à l'exode rural massif, les villes atteignent un seuil de saturation qui provoquent le développement d'un habitat informel important sous des formes diverses (bidon villes et habitat illégal en matériaux élaborés) sur des sites non planifiées. Ce type d'habitat représente dans les grandes villes jusqu'en 2000, 20% à 50% du parc logement¹⁰³. Ainsi parallèlement, cette période correspond au lancement des plans quadriennaux de développement où l'état engage des programmes importants de logements et d'équipements sur des zones urbaines nouvelles et faciles à occuper. Ce sont les ZHUN, constituées de logements collectifs standard de type H.L.M, économiques et de typologie standard. Ces programmes participent à un étalement important des villes sur les espaces périphériques ou sur des zones souvent éloignées des villes.

¹⁰⁰ Armature urbain 2008 Collections Statistiques N° 163/2011 Série S : Statistiques Sociales. L'Office National des Statistiques septembre 2011.P81P83.

¹⁰¹ Idem, P83.

¹⁰² Idem, P84.

¹⁰³ Hafiane Abderrahim, "Les projets d'urbanisme récents en Algérie", 43rd ISOCARP Congress 2007.P2P5.in <http://www.isocarp.net>

Durant la période (1987-1998), le taux de croissance annuel moyen a connu une baisse certaine en passant de 3,1% en 1987 à 2,1% en 1998. La même tendance a été enregistrée par le taux de croissance moyen de la population urbaine qui passe à 3,6% par an. Par contre le taux d'urbanisation continue sa montée et dépasse les 58%¹⁰⁴. Cette phase s'accompagne d'une crise économique et ralentissement de développement Suite aux chutes des prix du pétrole, essentielle ressource économique du pays, par conséquent il y a redéfinition de toute la stratégie socioéconomique et une réévaluation de l'action publique sur l'espace urbain à travers le désengagement de l'état de plusieurs projets planifiés, la libération du marché foncier; la mise en place de nouveaux instruments d'urbanisme, la régularisation de l'habitat illégal situé à la périphérie des villes qui s'étalait et évoluait anarchiquement en s'accaparant parfois les terres les plus fertiles autour de la ville.

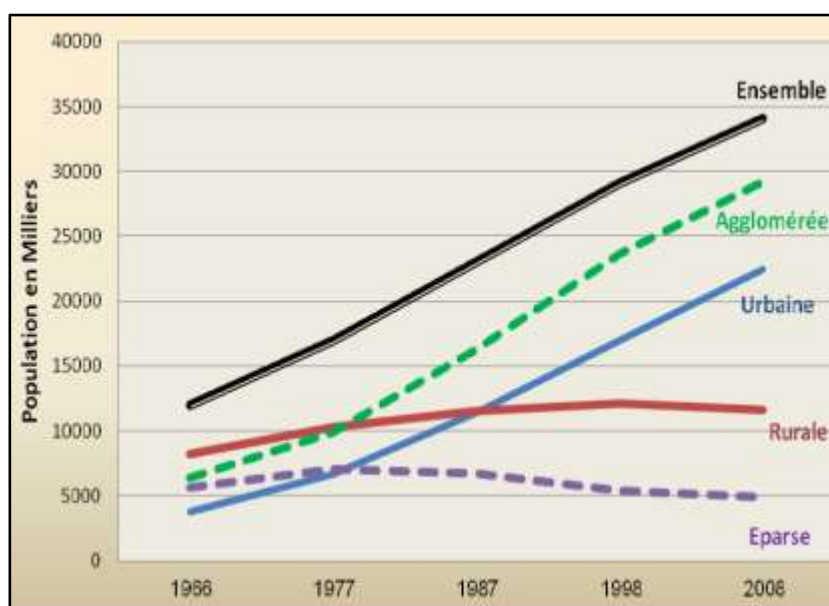
La dernière décennie (1998-2008) a vu les mêmes tendances de la décennie antérieure se poursuivre. En effet, la part de la population urbaine continue son ascension et avoisine les 66% alors que simultanément le taux d'accroissement de la population urbaine descend à 2,9% mais demeure supérieur au croît naturel qui continue sa baisse (1,6%). Pour la première fois nous enregistrons un taux négatif d'accroissement annuel moyen de la population rurale¹⁰⁵.

C'était une décennie de redressement économique et de reprise de l'action publique sur la ville, la phase du début d'une embellie financière grâce au redressement des prix du pétrole, permettent le lancement d'opérations publiques d'amélioration urbaine, de lancement de projets d'habitat et d'équipements et l'encouragement de l'investissement privé dans l'immobilier à travers le foncier public. L'état avait lancé d'importantes opérations nationales de révisions de PDAU, ces derniers en dégagés de vastes assiettes foncières, souvent exagérées affectées à l'urbanisation consommant d'importantes surfaces, qui pour la majorité classé

¹⁰⁴ Armature urbaine 2008 Collections Statistiques N° 163/2011 Série S : Statistiques Sociales. L'Office National des Statistiques septembre 2011. P81P83.

¹⁰⁵ Idem, P83.

terres à haute potentialités agricoles.



Graphes n° 01 : L'évolution de la population par dispersion en Algérie (1966 - 2008)¹⁰⁶

En dépit de leur saturation aussi bien au niveau du marché du travail qu'au niveau des assiettes foncières et du logement, les grandes villes et particulièrement les grandes métropoles continuent à attirer beaucoup de monde tout en enregistrant des taux de croissance en baisse d'une décennie à l'autre. En effet, les 4 métropoles figurent parmi les agglomérations chefs-lieux de wilaya ayant enregistré les taux les plus faibles. Le plus singulier est la ville de **Constantine** qui a enregistré un taux d'accroissement négatif (-0,68%)¹⁰⁷.

Par contre, leurs espaces périphériques qui sont en général le lieu de report de leur croissance urbaine connaissent des taux de croissance de plus en plus forts. Pour Alger ce sont les agglomérations de Birtouta, Hraoua, les Dunes, Douera, Baba Hassan et Kheraicia. Pour Constantine ce sont les agglomérations d'Ali Mendjeli, Elkhroub, Zouaghi, Ibn Badis, Hamma Bouziane et Ain Smara. Pour Oran ce sont les agglomérations d'Ain Beida, Ain Turk, Sidi Chami et Ennedjma. Par ailleurs parmi les Chefs-lieux de wilaya ayant enregistré les taux les plus élevés figurent aussi bien des villes des hauts plateaux et du Sud (Illizi, Naama, Tindouf, Djelfa, Adrar, El-Bayadh et Laghouat) que des villes du Nord telles que Blida, Tipaza, Ain-Defla, Tizi-Ouzou et El-Tarf)¹⁰⁸.

¹⁰⁶ Idem, P83.

¹⁰⁷ Idem, P94.

¹⁰⁸ Idem, P94.

En fait si l'urbanisation coloniale avait concerné avant tout la frange tellienne, l'urbanisation actuelle a gagné à l'identique pratiquement tout le pays. Le rapport du CNES (1998) confirme que : « De nombreuses villes ont vu ainsi leur superficie se multiplier par 5 en moins de 30 ans. Cette rupture avec les centres anciens a été accentuée par une architecture répétitive monotone mettant en évidence l'existence de deux formes urbaines qui coexistent non complémentaires, celle des anciens tissus et celle des nouvelles urbanisations.». Cette croissance se développe et s'amplifie au détriment du potentiel agricole périurbain d'où l'ensemble des terres consommées par l'urbanisation depuis l'indépendance s'élèverait, d'après le ministère de l'agriculture, à 80.000 hectares, dont 10.000 de terres irrigués. (Côte, 1993)¹⁰⁹.

La croissance urbaine en Algérie, plutôt spatiale, n'a pas été porteuse de projets urbains orientés vers des objectifs de développement mais a d'avantage généré des dysfonctionnements importants au sein des villes.

En somme, et selon le CNES (1998), la ville algérienne qui « représente en quelque sorte la projection des contrastes et des conflits de la société d'aujourd'hui » se distingue par : un espace urbain global désarticulé formant une mosaïque socio-spatiale presque sans unité; la ville actuelle apparaît comme éclatée¹¹⁰.

¹⁰⁹ DECHAICHA Assoule, L'étalement urbain et les contraintes physiques et naturelles Cas d'étude : La ville de Bou Saâda, mémoire de magistère 2011.P36.

¹¹⁰ Idem, P37.

Conclusion

À partir des années 50, majorité de la population mondiale vit dans des villes et non plus dans les campagnes, zones urbaines connaissent, partout dans le monde, une forte expansion, Ce phénomène s'explique à la fois par une croissance démographique élevée et un exode rural qui s'est accéléré au cours des dernières années conduisant à une importante croissance spatiale due à la fois à aux phénomènes de la suburbanisation et celui de la périurbanisation. Si le premier a permis à l'agglomération de s'étendre d'une manière continue, le second a eu tendance à accroître les populations d'espaces plus lointains et surtout plus fragmentées. Les facteurs de cette double déconcentration sont bien identifiés : les transports, le foncier ou la croissance de la population en sont responsables.

De son côté, l'Algérie, dans son développement urbain, était marquée par ce phénomène, particulièrement depuis les années 70. Faisant naître des métropoles et **émergé des réseaux dynamiques de moyennes et petites villes** bouleversant l'armature urbaine de notre pays. Cette croissance urbaine soutenue par un processus galopant d'urbanisation engendre un étalement spatial des villes avec des multiplications de surfaces, provoquant des transformations et des multiplications des formes des pratiques plus complexes et difficiles à maîtriser.

En effet l'ampleur et la vitesse prises par l'urbanisation de nos territoires au cours des dernières décennies ne sont pas comparables avec la croissance historique ancienne des villes. Elles permettent, selon nous, de distinguer la croissance urbaine de l'étalement urbain. Sur la base de fondements similaires tels que croissance démographique et augmentation des richesses, d'autres facteurs ont entraîné une consommation non parcimonieuse d'espaces qui ont construit l'étalement urbain.

En effet si l'étalement urbain présente des similitudes quant aux causes générales qui expliquent la croissance historique des villes, force est de constater que le phénomène actuel d'urbanisation est beaucoup plus complexe. À notre avis, il marque un tournant historique dans l'histoire du développement des villes. L'étalement urbain est donc bien une forme spécifique d'une croissance urbaine contemporaine.

CHAPITRE II
PLANIFICATION URBAINE, CONTEXTE ET
ENJEUX EN ALGÉRIE

Introduction

La ville contemporaine est chargée de nouveaux défis, de positionnement, de redéfinition des rôles des acteurs urbains, de respect de l'environnement, et de la recherche d'une nouvelle approche de gouvernement du fait urbain. C'est aussi une ville qui se veut durable, qui doit repenser son héritage urbain, en se construisant sur elle-même, à travers des opérations d'urbanisme opérationnelles, qui touchent essentiellement: les centres villes, cités précaires et spontanées et enfin les grands ensembles. L'avancée très rapide de l'urbanisation exige des moyens de maîtrise, des situations très complexe afin de trouver des solutions adéquates aux problèmes que vivent nos villes et surtout d'éviter les dysfonctionnements à venir.

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs étapes. Elle était subordonnée à la situation urbaine héritée des périodes précédente notamment les civilisations précédentes et la colonisation d'un côté et de l'autre d'un urbanisme illicite fait par les citoyens. L'évolution de l'urbanisme en Algérie est lié aux expériences et modèle français.

« L'urbanisme en Algérie, sous sa forme moderne, est lié dès les débuts, à la colonisation française. Il a été marqué et continue à l'être par les expériences et les modèles français. C'est pourquoi qu'il est impossible d'écrire l'histoire de l'urbanisme et des villes en Algérie en ignorant le fait colonial »¹¹¹. Ainsi la loi algérienne s'inspire directement de celle-ci Pour des liens historiques avec ce pays.

La planification urbaine est une méthode de prévision, d'orientation et d'organisation, qui, à travers l'élaboration et la mise en œuvre de documents d'urbanisme permet aux autorités publiques d'orienter et de maîtriser le développement urbain. Ces instruments ont donc pour rôle principal de guider et accompagner la ville dans ses dynamiques et ses mutations. Pour toutes ces raisons ils doivent évoluer à leurs tours pour répondre aux mieux à ses exigences.

Dans ce chapitre on abordera l'évolution de la planification et de la réglementation durant les différentes étapes qui ont rythmé la planification urbaine à travers les différentes périodes historiques. Nous essayerons Aussi de distinguer entre l'aménagement du territoire (national,

régional et wilayale) et l'urbanisme dont l'objet est l'organisation spatiale des villes et dont les instruments techniques et juridiques sont (PDAU et POS).

¹¹¹ **Maouia Saidouni**, *Éléments D'introduction à L'urbanisme*, Casbah Edition, 2001, P16.

5. DÉFINITION DE LA PLANIFICATION URBAINE

La grande Bretagne fut le premier pays qui a utilisé le concept de planification urbaine, avec son « le town planning » la planification urbaine trouva ses origines au 19^{ème} siècle, après la révolution industrielle en Europe. Cette dernière a été touchée par les problèmes d'industrialisation massive, élabore ce concept dont l'objectif était de maîtriser les problèmes, et de mettre en ordre les villes en désordre du 19^{ème} siècle.

En 1898, EBENEZER.H a développé le concept de la « cité jardin » donnant naissance à la ville hygiénique qui s'oppose à la ville industrielle polluée, dans le but de respecter les règles d'hygiène et morales, mettant en place des espaces vert Urbains. Le concept de la planification urbaine s'est développé par la suite en Europe notamment en France, puis aux Etats-Unis par le Burnham (plan de Chicago), le premier plan de new York¹¹².

5.1. Qu'est-ce que la planification urbaine ?

L'expression "planification urbaine" peut s'entendre, s'accorder et se définir de plusieurs manières :

"La planification urbaine est les plans, les institutions, les pratiques et les techniques qui cherchent à organiser la ville. La planification part de la demande sociale et non de la quête d'une quelconque ville idéale. Elle est apparue comme moyen d'empêcher l'anarchie urbanistique, de réaliser l'harmonie entre les besoins en logements, en emplois, en services, en circuits de distribution et en infrastructures de circulation. Elle traduit le passage de l'urbanisme d'autrefois à l'aménagement de l'espace de la ville de demain"¹¹³.

Le dictionnaire d'urbanisme et d'aménagement¹¹⁴, qui le définit comme étant un "Ensemble d'étude, de démarches, voire de procédures juridiques ou financières, qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbains, de définir des hypothèses d'aménagement concernant à la fois l'ampleur, la nature et la localisation des développements urbains et des espaces à protéger, puis d'intervenir dans la mise en œuvre des options retenues. Les documents d'urbanisme, dans ce contexte, font partie de la planification urbaine."

¹¹² **Nedjai Fatiha**, *Les Instruments D'urbanisme Entre Propriétaires Foncier Et Application Cas D'étude : La Ville De Batna*, mémoire de magistère, 2011, P24.

¹¹³ **Pierre Laborde**, « *les espaces urbains dans le monde* », éditions NATHAN 1994, P183.

¹¹⁴ **Pierre Merlin, Françoise Choay** "dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement" presses universitaires de France, 1988. P 502.

"Le terme planification désigne principalement les politiques d'aménagement aux niveaux territorial et urbain et sous-tend l'existence d'une politique et des instruments de cette politique (plans d'urbanisme). C'est le terme qui convient le mieux pour caractériser l'urbanisme bureaucratique et réglementaire, encore largement pratiqué de nos jours, fondé sur le respect de règles droit et d'instruments réglementaires et de programmation, et qui produit une abondante documentation (plans et règlements) pour la gestion de la croissance urbaine"¹¹⁵.

"La planification urbaine est une pratique de l'urbanisme dont l'objectif est de prévoir l'évolution de l'urbanisation dans le temps, à partir d'un diagnostic de la situation actuelle, les tendances constatées et le projet de ville souhaité. Concrètement, elle se traduit par la confection de plans d'urbanisme (instruments d'urbanisme). La planification urbaine a été longtemps dominée par la planification socio-économique, ce qui se traduit, aujourd'hui, par une relative méfiance de la part des architectes à l'égard de cette pratique urbanistique"¹¹⁶.

Pour **Jean Paul Lacaze** la planification urbaine ne peut se définir comme une discipline. "Elle est plutôt à mes yeux une attitude face aux problèmes urbains, une double volonté : volonté de connaissance pour prendre conscience des problèmes urbains dans toute leur complexité ; et volonté d'action pour permettre une meilleure gestion collective de la dialectique entre cadre de vie et mode de vie"¹¹⁷.

5.2. Définition de la planification urbaine stratégique (vers une nouvelle pratique) :

La planification urbaine stratégique est une adaptation de la planification spatiale rendue nécessaire par les modifications des systèmes de gouvernance territoriaux, sous l'impulsion de processus de décentralisation observé dans de très nombreux pays, à des degrés divers. La planification urbaine «classique» était conduite par les États dans un processus technico-administratif qui correspondait à la gestion urbaine et territoriale des années 1950 à 1970.

La planification urbaine stratégique revêt de multiples sens. Pour certains, il s'agit d'un urbanisme de projets négociés avec les acteurs économiques, inscrit dans une vision de moyen terme (10 à 15 ans). Pour d'autres, il s'agit de planification participative qui permet une large concertation avec l'ensemble des acteurs politiques, économiques et sociaux pour rechercher

¹¹⁵ **Maoui Saidouni**, "Eléments d'introduction à l'urbanisme", *Histoire, méthodologie, réglementation*, Editions CASBAH, Alger 2000, p22.

¹¹⁶ Idem, p 257.

¹¹⁷ **Jean Paul Lacaze**, "Introduction à la planification urbaine «Imprécis d'Urbanisme à la Française- édition du moniteur, 1979, P 90-91.

les points de consensus sur une vision commune de long terme et des projets structurants considérés comme prioritaires à court terme. Des expériences multiples ont été entreprises tant dans des villes¹¹⁸.

La libéralisation de l'économie couplée avec la décentralisation à modifier le contenu et les processus décisionnels dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Les acteurs économiques ont été étroitement associés dans la définition des projets et services urbains afin de bénéficier de leurs apports financiers dans des contextes de limitation des capacités financières des états.

Cet outil de gestion des territoires est confronté à une évolution globale des villes, relève de plusieurs enjeux. La croissance des villes induit une plus grande complexité de gestion des systèmes en réseaux. L'étalement Urbain augmente la vulnérabilité face aux risques naturels et s'accompagne de ségrégations sociale et territoriale. La financiarisation des marchés fonciers et immobiliers et la marchandisation des services urbains modifient les modes de gestion urbaine et créent les conditions d'une production urbaine parfois déconnectée des besoins réels de la population. La précarisation se traduit par une augmentation de l'informalité urbaine et économique¹¹⁹.

La planification urbaine tente de mettre en cohérences plusieurs systèmes qui interfèrent entre eux :

- ✓ Les systèmes territoriaux qui se juxtaposent, territoires communaux traversés par les dynamiques d'une métropole.
- ✓ Articulation des hiérarchies des structures administratives, allant du national au local en passant par des échelons intermédiaires.
- ✓ les temporalités nécessaires pour disposer d'une vision de long terme, hiérarchiser les priorités et identifier les projets structurants.

¹¹⁸ **Rachid Sidi Boumedine**, *échec des instruments ou l'instrument de l'échec*, Édition Alternatives Urbaine, 2013, P148.

¹¹⁹ Idem, p 149.

6. RAPPEL DES POLITIQUES URBAINES UTILISÉES DURANT LA PÉRIODE COLONIALE :

L'évolution de l'urbanisme Algérien, sous sa forme moderne, a été marquée, et continue à l'être par les expériences et les modèles Français. En effet et dès les débuts, la planification urbaine en Algérie, a été très liée à la colonisation française. C'est pourquoi au cours de notre étude, il nous a été difficile d'appréhender l'évolution des pratiques d'aménagement de l'espace Algérien, sans tenir compte de l'héritage et du fait colonial. Au cours de son évolution, le territoire algérien a été marqué par plusieurs tendances:

6.1. La politique urbaine coloniale avant 1919 :

Dans une première période de colonisation, la politique urbaine a été laissée aux mains des militaires. En effet et pendant tout le 19^{ème} siècle le rôle de l'établissement des villes était laissé à la charge du corps du génie militaire de l'armée d'Afrique. Cette période a été marquée par la restructuration des villes précoloniales, notamment par la transformation du tissu urbain traditionnel et la promotion d'une architecture et d'un urbanisme coloniaux.

Mais au fur et à mesure que la colonisation prenait un caractère civil, les affaires d'urbanismes suivirent le schéma adopté en France. C'est-à-dire l'adoption du fameux « *Plan d'Alignement et des Réserves* ». Ce dernier a été considéré comme outil principal qui régissait le développement de la ville Algérienne.

Son application marquait donc le début d'opérations ponctuelles d'embellissement, d'assainissement et d'hygiène, qui succédèrent aux interventions massives opérées par les militaires. Ce plan d'alignement et des réserves avait comme objectif :

- ✓ Fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir.
- ✓ Les espaces publics.
- ✓ Les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics et des monuments.
- ✓ La délimitation des servitudes militaires.
- ✓ La création des différents lotissements.

Durant cette période la question de l'aménagement urbain était réduite aux seuls aspects d'embellissement et d'hygiène, occultant la question de la croissance urbaine et sa planification. C'est ainsi que l'aménagement /§§§§§urbain était conçu comme étant art de bâtir et

d'embellir la ville, plutôt qu'un instrument de gestion de l'espace et de planification urbaine¹²⁰.

6.2. La politique urbaine de (1919 à 1940) : le début de l'urbanisme de plan :

Cette période est marquée par la naissance de la loi de planification urbaine en France, et son application en Algérie. Cette dernière résulte essentiellement de la loi Cornudet (1919/1924), qui institutionnalise le « *Plan d'Aménagement d'Extension et d'Embellissement* ». La loi sur les Plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension est rendue applicable en Algérie par le décret du 05 janvier 1922.

L'évolution de la politique urbaine durant cette période a été également marquée par la création en 1941, de la loi sur l'urbanisme d'utilité publique. L'application de ces nouvelles méthodes en Algérie a permis d'introduire et d'intégrer un certain nombre de concepts et d'outils nouveaux, comme : l'analyse urbaine, le programme, le zonage, les systèmes de transport et de circulation. Désormais le Plan d'urbanisme est indispensable pour gérer toute extension ou croissances urbaines rapides. Cependant ces nouvelles méthodes, 'manifestent encore un grand intérêt pour *l'art urbain* et *l'urbanisme d'embellissement*, notamment sa dimension esthétique et son intérêt pour la composition urbaine¹²¹.

L'application de ces nouvelles méthodes à induit donc une mutation méthodologique importante dans la manière de concevoir et de gérer les villes. Ainsi la planification urbaine en Algérie a connu durant cette période, un changement considérable tant au niveau de son échelle que de sa nature.

6.3. La politique urbaine de (1948 à 1962) : introduction de la planification moderne :

En matière de planification urbaine, l'Algérie a connu de profonds changements durant cette période, qui coïncide avec la fin de la 2^{ème} guerre mondiale. De ce fait les plans d'aménagement d'embellissement et d'extension, ont été annulés et remplacés avec de nouveaux instruments, obéissant au modèle de la ville fonctionnaliste, définis par la charte d'Athènes. Cette dernière a introduit avec elle des notions nouvelles : d'urbanisme fonctionnel, de grands ensembles et de zonages.

¹²⁰Maoui Saidouni, "Éléments d'introduction à l'urbanisme", Histoire, méthodologie, réglementation, Éditions CASBAH, Alger 2000, P201.

¹²¹ Idem, P201.

L'application de ces instruments en Algérie, correspond essentiellement avec le lancement du (*plan de Constantine*) entre 1958 et 1959, celui-ci a tenté en cette période, un rattrapage économique et sociale, afin de freiner la révolution Algérienne.

Le Plan de Constantine, se présentait ainsi comme une stratégie globale de développement intégrant à la fois plusieurs dimensions : économique, sociale et urbaine. Par cette nouvelle approche il allait modifier la donne urbaine en Algérie, par la promulgation de plusieurs instruments de planification qui ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie ainsi qu'ils ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance. Parmi ces instruments on trouve :

- ✓ **Le Plan d'Urbanisme Directeur, (P.U.D)** et son corollaire le Programme Général : il abordait l'espace en termes de statistiques et mettait en relation la structure démographique (nombre de population), économique (équilibre emploi-population) et la structure spatiale (zonage).
- ✓ **Les Plans de Détail**, Ces plans étaient Élaborés à l'échelle des communes, prenant comme base le P.U.D. leurs rôles étaient d'équiper et d'organiser les secteurs déjà urbanisés.
- ✓ **Les Plans D'urbanisme Ou De Restructuration** : cet instrument était réservé pour la reconquête des centres villes et la rénovation des quartiers défectueux.
- ✓ **Le Programme d'Équipement Urbain et le Plan de Modernisation et d'Équipement (P.M.E)** : il faisait ressortir les budgets alloués pour le financement des programmes d'équipement et de développement économique.
- ✓ **Les programmes d'urbanisme et les zones à urbaniser par priori (Z.U.P)**.spécifiquement pour la banlieue et les zones d'extension. Le complément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement.

La gestion urbaine a considérablement évolué donc durant cette période. Ainsi on est passé d'une pensée purement soucieuse des impératifs d'embellissement et d'esthétique urbaine, vers une approche résolument Fonctionnaliste, se basant exclusivement les grilles d'équipement et au zonage fonctionnel et à la planification des réseaux. La morphologie urbaine de la ville Algérienne a subi par conséquent de multiples transformations spatiales.

Après l'indépendance, l'Algérie héritait les traditions d'urbanisme Français ses morphologies urbaines et architecturales, ainsi que ses plans, ses schémas, et instruments, continueront encore à exercer leur influence sur l'espace Algérien longtemps après 1962.

7. ÉVOLUTIONS DES POLITIQUES URBAINES APRÈS L'INDÉPENDANCE

Dans les premières décennies qui ont suivi l'indépendance, la construction et l'urbanisme n'était pas à l'ordre du jour ; d'autres ont continué à être utilisés pour une longue période, PUD ou, de façon transitoire, zones industrielles. Les premières expériences d'urbanisme directeur de l'Algérie indépendante ont été menées par l'ETAU, l'ECOTEC, le COMEDOR et quelques bureaux d'études privés. Les méthodologies employées étaient souples et parfois très modernes. Le COMEDOR a mis en œuvre une démarche exemplaire qui a débouché sur le POG, une étude de grande qualité¹²².

Après l'indépendance l'Algérie s'est trouvée en face d'un déséquilibre régional. Cette période de l'indépendance a vu un exode massif des villes intérieures du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional et en se basant sur la planification économique et la politique de l'industrialisation, il a été procédé et en urgence aux opérations de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus négligées. C'est ainsi que plusieurs villes de l'intérieur ont connu les rythmes de croissance les plus soutenus relativement à leur situation antérieure. La promotion administrative de nombre d'entre elles et les options dites hauts plateaux, de décentralisation et d'équilibre régional ont conduit au développement fulgurant d'anciens centres administratifs coloniaux comme Batna, Sétif, Tiaret, Médéa, Bouira...¹²³.

7.1. Première période (1967/ 1980) :

La genèse des instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme est souvent liée à l'évolution de la question d'aménagement du territoire et de sa prise en charge par la planification. On peut donc constater deux étapes où la préoccupation d'aménagement du territoire ont été prises en considération. La première période démarre donc avec la création d'une structure centrale de la planification, on peut distinguer deux phases dans cette période :

¹²² **Rachid Sidi Boumedine**, *échec des instruments ou l'instrument de l'échec*, Édition Alternatives Urbaine, 2013, P48.

¹²³ **Maoui Saidouni**, "Éléments d'introduction à l'urbanisme", *Histoire, méthodologie, réglementation*, Éditions CASBAH, Alger 2000, P206.

- La phase entre 1962/1966 :

Cette phase débute au lendemain de l'indépendance, où les programmes économiques étaient liés au redémarrage de l'activité et des unités économiques existantes ; L'Algérie s'est concentrée durant cette période sur le secteur agricole de l'état notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien comme la plaine de Metija, et à l'ouest les plaines d'Oran et Chlef ... au Centre les plaines de Constantine et les plaines de la Hodna qui sont situées près des villes intérieures comme Tlemcen et Sétif.

L'état algérien s'est rendu compte de l'importance du secteur industriel plusieurs zones industrielles ont été réalisées en 1965 en vue d'accueillir des activités industrielles et leur gestion revient à la caisse nationale de l'aménagement (CADAT) qui procédait à l'achat des terrains puis à leur aménagement et leur viabilisation, ensuite ils seront vendus pour la réalisation des zones industrielles. L'aménagement de ces zones s'inscrit dans le cadre de l'urbanisme opérationnel et doit être conforme aux documents d'urbanisme. La majorité des zones industrielles ont été réalisées durant la période de la planification économique en Algérie entre 1966 et 1977. le nombre de ces zones atteint en 1990. 120 zones industrielles. Les villes étaient appelées à assumer des activités industrielles importantes et à drainer une forte population rurale¹²⁴.

- La phase entre 1967/1980 :

Cette seconde phase débute par la mise en œuvre des programmes spéciaux au profit des régions déshéritées, et par l'organisation des plans communaux ainsi que diverses actions de décentralisation des équipements et le lancement d'études qui vont se concrétiser dans le premier plan triennal (1967), et les deux plans quadriennaux (1970 et 1975). Ces derniers ont instauré, une polarisation des investissements à caractère industriel et économique, cause directe du déséquilibre urbain entre les différentes régions du pays (région du nord, et les régions intérieures du pays). l'état s'est intéressé à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail par la création des grands ensembles qui ont contenu l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est la Z.H.U.N. La Z.H.U.N remplaçait un instrument français qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P) (1958). « La Z.H.U.N n'est pas réellement un instrument d'urbanisme, c'est plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maîtres

¹²⁴ **Nedjai Fatiha**, *Les Instruments D'urbanisme Entre Propriétaires Foncier Et Application Cas D'étude : La Ville De Batna*, mémoire de magistère, 2011, P24.

d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T), comme maître d'œuvre et des entreprises de réalisation »¹²⁵.

Cette période aussi a vu la promulgation de plusieurs lois dans le domaine d'urbanisme notamment :

- ✓ La réalisation d'un nombre important de village agricole dans le milieu rural pour le développement du secteur agricole.
- ✓ La promulgation de la loi des réserves foncières (ordonnance N°74-26 d u 20/02/1974 portant la constitution des réserves foncières au profit des APC. Ce qui a facilité la réalisation des grands projets d'intérêt public, les lotissements et les ZHUN. ...
- ✓ La promulgation de la loi N°76/48 du 25/05/1976 qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public.

Cette période a vu la création de plusieurs instruments à l'échelle locale notamment :

- **Le (plan communal de développement) P.C.D** : lancé par le 2ème plan quadriennal (1974,1977).C'est un instrument De Planification Socio-Économique il proposa un programme financier à l'échelle locale (communale) renouvelable chaque année ses objectifs primordiale était l'amélioration des équipements sociaux, le développement de l'agriculture et de l'industrie.

- **Le (plan de modernisation urbaine) P.M.U**

C'est un instrument qui permet l'organisation et la planification des mutations des villes. Les programmes qui ont été lancés dans le cadre du plan communal de développement(PCD) et le plan de modernisation urbaine (PMU) avaient son impact sur les tissus urbains des villes algériennes car Son rôle était d'intervenir sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes de taille moyenne ou grande par l'affectation des équipements et la répartition spatiale des investissements ; Ce qui a engendré un développement accéléré et une consommation excessive des terrains. Amenant l'état à réfléchir et a trouvé un instrument de gestion parcimonieuse de l'espace urbain et à l'organisation et la répartition des différents programmes d'équipement et d'investissement à court ,moyen et long terme ,cette réflexion a débouché sur la création du plan d'urbanisme directeur (PUD).

¹²⁵ **Maoui Saidouni**, "Éléments d'introduction à l'urbanisme", Histoire, méthodologie, réglementation, Éditions CASBAH, Alger 2000, P206.

- **Le plan d'urbanisme directeur (P.U.D) comme instrument de planification urbaine :**

C'est un instrument qui a été instauré pour faire face à la consommation abusive du sol urbain et de permettre la maîtrise de la croissance urbaine qui est dû au développement rapide. C'est un support de programmation et de spatialisation des différents programmes et investissements sur le court, moyen et long terme. Son introduction comme instrument de planification urbaine, a eu lieu au cours de la période coloniale en France en 1958 suivant le décret n°58-1463 du 31/12/1958¹²⁶.

En Algérie, la création du plan d'urbanisme directeur est venu après la promulgation du décret n°73/29 du 08/07/1973 .Après l'apparition de l'ordonnance ministérielle n°1181/PU/2174 du 16/10/1974 celle-ci a initié officiellement le plan d'urbanisme directeur en délimitant les procédures de son élaboration et son approbation. Le PUD ainsi n'est qu'un instrument de spatialisation des composantes de la ville, alors que les programmes de développement et les investissements était, sont gérés par les PMU pour les villes plus ou moins importantes ou à développement rapide et par les PCD, pour les villes de taille moins importante. Donc le PUD présentait un blocage à l'organisation de l'urbanisation¹²⁷.

Du point de vue opérationnel, le PUD a joué un rôle prééminent dans la production de l'urbain. Il a servi, en effet, à la création des zones d'habitat urbaines nouvelles pour la réalisation des grands programmes de logements sociaux initiés de 1974 à 1985. Il a pu également faciliter l'accès pour les constructions individuelles à travers l'application de l'ordonnance et des décrets concernant la cession des réserves foncières. Le PUD a aidé, en outre, à la réalisation des investissements publics, de toutes sortes. C'est dire que Cet instrument a été fondamental dans l'application des politiques du logement social ,mais il a surtout permis de procéder à un transfert de (rente urbaine foncière)aux profit de certaines couches sociales¹²⁸.

L'élaboration du PUD a été essentiellement publique et administrative et à l'absence de réelle concurrence technique, s'ajoute la non opposabilité aux tiers ; cette dernière autorisa la transgression des dispositions du PUD par les organismes publics.

¹²⁶ **Maoui Saidouni**, "*Éléments d'introduction à l'urbanisme*", *Histoire, méthodologie, réglementation*, Éditions CASBAH, Alger 2000, P211.

¹²⁷ **Idem**, P211.

¹²⁸ **Salah Bouchemal**, *La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques* laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie.

La méthodologie du PUD reposa sur quatre phases linéaires :

- ✓ La fixation des objectifs de population et d'emploi et les capacités de l'aire d'étude.
- ✓ La définition des hypothèses d'urbanisation à la lumière de la première phase.
- ✓ Concertation avec les autorités compétentes pour l'adoption d'une hypothèse choisie
- ✓ La mise au point et finalisation de l'hypothèse choisie pour en faire un instrument précis.

Les PUD étaient perçus comme des instruments de planification devant permettre de programmer le développement urbain et de l'insérer dans le développement national. Les objectifs prenaient en compte les besoins sans critère de vérification de la faisabilité et en négligeant les logiques et dynamiques urbaines ainsi que celle des citoyens. Les PUD qui devaient réglementer l'ensemble du territoire communal ont à partir des années 1980, été réduits à la réglementation du chef-lieu, lieux évidents d'enjeux fonciers¹²⁹. p 49

- **Le plan d'urbanisme provisoire (P.U.P) :**

Promulgué par la loi communale, ce plan d'urbanisme, qui avait les mêmes perspectives et objectifs du PUD, a été destiné aux agglomérations qui n'ont pas bénéficiées du plan d'urbanisme directeur. Il concernait les petits groupements urbains et son approbation se faisait à l'échelle locale loin de l'approbation ministérielle.

- **La Zone D'habitat Urbain Nouvelle (ZHUN) :**

Instituée par une simple circulaire ministérielle (n°00 355/PU,2/75, du 19/02/1975), la ZHUN est une procédure technique et administrative, impliquant le ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maître d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (CADAT), comme maître de l'œuvre et des entreprises de réalisation. Cette procédure devait répondre à l'énorme retard en matière d'habitat urbain et d'équipement par la réalisation de logements collectifs et de leurs équipements sur des assiettes foncières importantes et selon des procédés constructifs industriels¹³⁰.

¹²⁹ **Rachid Sidi Boumedine**, *échec des instruments ou l'instrument de l'échec*, Édition Alternatives Urbaine, 2013, P49.

¹³⁰ **Maoui Saidouni**, "Éléments d'introduction à l'urbanisme", *Histoire, méthodologie, réglementation*, Éditions CASBAH, Alger 2000, P211.

- **Le Lotissement et les Groupements d'Habitats Individuels (G.H.I) :**

Institués par la loi n°82.02 du 06/02/82 relative au permis de construire et au permis de lotir. La réalisation des lotissements rentrait dans le cadre des opérations d'urbanisme que l'état a initié dans le cadre de l'urgence de créer des zones d'habitat planifiées dont le suivi sera assuré par l'état et les agences foncières. Contrairement aux zones d'habitat urbaines nouvelles, ces lotissements ont été caractérisés par leur consommation abusive du foncier qui pour la majorité a été des terrains agricoles, et ce par l'extension horizontale nécessaire à ce type d'habitat ; adossé à l'absence totale des réseaux divers ainsi que les équipements de première nécessité.

7.2. La deuxième période 1978 - 1988 : l'apparition de l'aménagement du territoire :

Les anciens instruments de planification et de planification urbaine devenaient caduques et de nouveaux instruments d'urbanisme, orientés vers la rationalisation de l'occupation des sols et non plus vers la programmation des investissements, s'imposaient pour garantir une maîtrise spatiale de l'aménagement à l'échelle de l'agglomération, de la commune et de la partie de la commune »¹³¹.

C'était la période qui a connu de la création du plan quinquennal (1980-1984), ce dernier avait les mêmes objectifs et perspectives des plans précédents. En parallèle à ce plan, cette période a vu des changements dans le domaine de l'aménagement urbain. Cette période est considérée comme une phase de transition significative.

La création d'un important ministère de la planification et de l'aménagement du territoire en 1980. Ainsi que la naissance du centre national des études et de la recherche urbaine selon le décret N°80/276 du 12/11/1980. représentait la nouvelle stratégie urbaine pour contrecarrer les incohérences du tout planifié et de l'état (contrôleur, programmeur, investisseur, financier et réalisateur). peu de temps après en 1981 une agence nationale pour l'aménagement du territoire (A.N.A.T) chargée de l'élaboration du plan national de l'aménagement du territoire et de l'élaboration des monographies des wilayas du pays a vu le jour.

¹³¹ Idem, p213.

L'expérience de l'Algérie dans la période précédente a été caractérisée par l'absence de planification, comme elle a été caractérisée par une L'urbanisation anarchique non contrôlée qu'a connus l'Algérie au dans la période précédente (la décennie de la planification socio-économique) ont contraint les autorités à optées pour une planification qui n'est pas seulement locale mais qui commence du haut (de l'échelle nationale, régionale jusqu'aux niveaux urbain.). Il ne s'agit pas seulement d'implanter des programmes d'investissement étatique, mais de les situer dans leurs espaces, national, régional et local. C'est dans ce contexte qu'il y'a eu La promulgation de la première loi N°87/03 du 27/01/1987 sur l'aménagement du territoire avec les nouveaux schémas d'aménagement du territoire notamment :

- Le S.N.A.T (Schéma national d'aménagement du territoire).
- Le S.R.A.T (Schéma régional d'aménagement du territoire).
- Le P.A.W (schéma national de wilaya).

7.3. La Période de 1990 à nos jours : Les Nouveaux Instruments D'urbanisme :

La prise de conscience des années 80/90 enclenchera un processus de limitation du rôle de l'état à celui de régulateur, contrôleur. Ce processus a également été renforcé par la réhabilitation de la notion de la propriété privée, la raréfaction des ressources budgétaires publiques, la stagnation des investissements, mais également la mise en cause du dirigisme socialiste et le changement du système économique vers l'économie néo-libérale avec tout ce qu'elle sous-entend comme changements multiples.

Plusieurs lois importantes ont vu le jour en 1990, notamment celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Les trois lois les plus importantes qui ont été promulgué sont :

- ✓ La loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière.
- ✓ La loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institut :
- ✓ Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) dont le rôle est prévisionnel (long terme), le PDAU rappelle Le SDAU (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme) instrument prospectif français

- ✓ Le plan d'occupation des sols (P.O.S) instrument de détail dont le rôle est réglementaire.
- ✓ La loi 90/30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale. La constitution du portefeuille foncier communal doit se faire en conformité avec les instruments d'urbanisme et d'aménagement qui déterminent le périmètre des réserves à constituer comme première condition.

- **La loi 90-25 du 18 Novembre 1990 portant orientation foncière :**

Cette loi d'orientation foncière marqua la fin du monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974, elle instaura un marché foncier libre que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

- ✓ Le droit de préemption.
- ✓ L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ✓ L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier par l'organisme de gestion et de Régulation foncière.
- ✓ L'acquisition à l'amiable de terrains publics auprès des services des domaines.

La commune n'assurant plus directement les missions de gestion de ses réserves foncières ; des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont été créées. Ces agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont le rôle d'Acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation, ils Mettent en œuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements et assistent les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

- **La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme :**

Promulguée le 1er Décembre 1990, Cette loi a ouvert la voie sur des changements notables dans la gestion de l'espace urbain, En octroyant une autonomie aux collectivités locales dans le domaine de la planification et gestion urbaine, en levant le monopole de l'État sur la planification, (appels d'offres autorisés pour l'élaboration des plans), et en favorisant l'investissement privé et en imposant la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaires :

- ✓ Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme qui a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de

planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.

- ✓ Le Plan d'Occupation des Sols qui fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U.

Ces instruments permettent, en outre, la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion mieux adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier. Ils revêtent une nouvelle particularité qui est « l'opposabilité au tiers », et leurs missions étaient de combler les insuffisances constatées dans le PUD dont l'objectif est d'établir des études de détail avec un règlement communal en même temps.

La loi 90-29 du 31/12/1990¹³² ainsi que les décrets d'exécution du 28/05/1990 de 175 à 178 s'insèrent dans une logique d'une planification descendante allant du globale au local notamment : du SNAT au SRAT, puis du SRAT au PAW, puis du PAW au PDAU, puis du PDAU au POS, puis du POS.

- **l'amendement de la loi 90/29 relative à l'Aménagement et l'Urbanisme :**

Confronté à une croissance rapide, l'Algérie a subi ces dernières décennies quelques dégâts importants, tel que les tremblements, inondations et les l'explosions de complexes énergétiques ; aussi et avec l'avènement des nouveaux maître-mots de la notion de durabilité, il était nécessaire d'adopté des dispositions en matière d'urbanisme et de construction pour prendre en charge de manière préventive et rigoureuse les risques naturels et/ou technologiques. Une nouvelle disposition introduite par la loi n° 04-05 du 14 Aout 2004 modifiant et complétant la loi n°90-29 du 1er Décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme, Les amendements introduits dans la nouvelle législation concernent principalement :

- ✓ L'obligation de la délimitation des zones soumises aux aléas naturels et/ou technologiques par les instruments d'urbanisme.
- ✓ La mise en place d'un dispositif coercitif de contrôle de la construction en restaurant l'autorité administrative en matière de démolition des constructions érigées sans permis de construire et une désignation précise des intervenants habilités (Wali, PAPC, inspecteurs d'urbanisme).

¹³² Jo n°52 du 02 décembre 1990 **loi 90-29 relative à l'aménagement du territoire.**

- ✓ Le recours à la décision de justice est prévu en cas de non-conformité des travaux réalisés en référence aux prescriptions du permis délivré.
- ✓ L'élaboration conjointe des dossiers des permis de construire par l'architecte et l'ingénieur agréé pour tout projet de construction quel que soit son lieu d'implantation.

- **La loi d'orientation de la ville n°06-06 DU 20/02/2006 :**

La Loi d'orientation de la ville n°06-06 DU 20/02/2006 a institué plusieurs principes dans le cadre de concrétiser la concept du développement durable de la ville avec ses dimensions social, économique, culturel et environnement, elle se positionne décisivement dans la hiérarchie des dispositions visant a amener a bien les politiques nationales d'aménagement du territoire; l'énoncé de son objet contient trois éléments remarquable :

- ✓ La création de l'observatoire de la ville et ses missions.
- ✓ Elle permet de définir une politique de la ville dans le cadre de l'aménagement du territoire.
- ✓ Cette politique est élaborée de manière concertée.
- ✓ Elle est exécutée au niveau local.

On remarque que le principe de transversalité est fortement affirmé dans cette loi.

Parallèlement, Le ministère délégué chargé de la ville, avant sa dissolution et sa disparition, a lancé au préalable une étude stratégique à l'horizon 2025 : le Schéma de Cohérence Urbaine (SCU), Cette étude est un projet global qui englobe et articule toutes les stratégies, politiques et projets qui concernent la ville, destinée au début pour les quatre métropoles (Alger, Oran, Constantine et Annaba), ensuite pour les 39 villes des hauts plateaux.

Parallèlement à ce schéma, le ministère délégué chargé de la ville a proposé et lancé d'autres instruments corollaires au SCU pour le développement de la ville qui sont :

- **La Carte Social Urbaine (CSU)** par la mise en œuvre d'une politique sociale, urbaine, globale, durable et intégré de la ville, le renforcement de la cohésion sociale, de l'équité et la

Participation des habitants à une gestion urbaine de proximité selon les principes de la loi d'orientation de la ville (article 2 et 6).

- **La Carte Foncière Urbaine (CFU)** par la mise en œuvre d'une politique du foncier urbain propre à chaque ville, la maîtrise de la croissance urbaine sur le plan physique

et spatial, la mise en cohérence des politiques publiques de développement de la ville et de la consommation des espaces.

Rachid S.Boumedine fait une analyse critique de cette loi qu'il nomme « **une loi ignorée, la loi de la ville** », en fait plusieurs études de SCU de SCU et de CFU ont été lancées à l'échelle du territoire demeurent au stade de discussions ; n'ayant pas été pris en charge dans les textes législatifs, certaines sont restées depuis l'achèvement classées aux archives de l'administration une question nous interpelle « Cet instrument, est-il devenu caduc, après la dissolution du ministère initiateur? ».

8. LES NIVEAUX DE LA PLANIFICATION EN ALGÉRIE

8.1. L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE :

8.1.1. Le Schéma National D'aménagement du Territoire (SNAT) :

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) initié selon les articles 07 et 08 de la loi n°01-20 du 12/12/2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire qui définit aussi les orientations et les instruments d'aménagement du territoire qui sont : le Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral (SDAL), le Schéma Directeur de Protection des Terres et de lutte contre la désertification, les Schéma Régionaux d'Aménagement du Territoire (SRAT), le Plan d'Aménagement de Wilaya (PAW), les Schémas Directeurs d'Aménagement d'Aires Métropolitaines (SDAAM), de nature à garantir un développement harmonieux et durable de l'espace national.

« Cette loi, qui crée le schéma national d'aménagement du territoire, n'est pas une simple remise au goût du jour de la loi précédente (loi n°87.-03 du janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire) et qu'on pourrait à la lumière des développements de la nouvelle loi de la nouvelle loi, considérer comme ayant été une loi instrumentale sinon technique. Effet, en plus de ses dispositions générales relatives à l'organisation des territoires, la nouvelle mouture de la loi énonce aussi de nouveaux principes d'action »¹³³.

Il est établi par l'état pour une période de 20 ans et évalué et actualisé périodiquement tous les cinq ans. « Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) est à l'échelle du

¹³³ **Rachid Sidi Boumedine**, *échec des instruments ou l'instrument de l'échec*, Édition Alternatives Urbaine, 2013, P101.

territoire national. Il est initié par l'état central. Il règle la distribution des activités et du peuplement à travers le territoire national, en visant une distribution équitable des richesses, notamment pour les régions du Sud et des régions frontalières. C'est le S.NA.T qui localise les grandes infrastructures intellectuelles, économiques, de transports et de communications¹³⁴.

Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) est l'instrument qui se situe en amont de tous les autres instruments d'aménagement du territoire (schémas régionaux, schémas sectoriels, plans d'aménagement de wilayas etc.) pour lesquels il constitue à juste titre un cadre de référence. Il fixe les orientations stratégiques de développement, pour l'ensemble du territoire national et détermine les enjeux stratégiques et les défis auxquels devront faire face les différentes composantes territoriales.

Il a pour objectifs:

- ✓ Le rééquilibrage de l'occupation territoriale, à travers une répartition rationnelle et équilibrée du peuplement et des activités sur l'ensemble du territoire national;
- ✓ Le développement d'une manière harmonieuse, équitable et durable de l'ensemble des régions du pays;
- ✓ Le développement qualitatif du Tell ;
- ✓ Le rattrapage du développement économique et social des régions intérieures, principalement celles des Hauts plateaux et du Sud, et l'impulsion de leur développement par des actions volontaristes (grandes infrastructures) en vue d'améliorer leur attractivité et de faire d'elles des espaces favorables à l'investissement et à la création de l'emploi ;
- ✓ La protection et la préservation de la composante environnementale et l'utilisation rationnelle et raisonnée des ressources naturelles, notamment les ressources non renouvelables.

Afin de concrétiser ces objectifs, en plus de la gouvernance, le SNAT a défini cinq lignes directrices.

¹³⁴ **Maoui Saidouni**, "*Éléments d'introduction à l'urbanisme*", *Histoire, méthodologie, réglementation*, Éditions CASBAH, Alger 2000, P143.

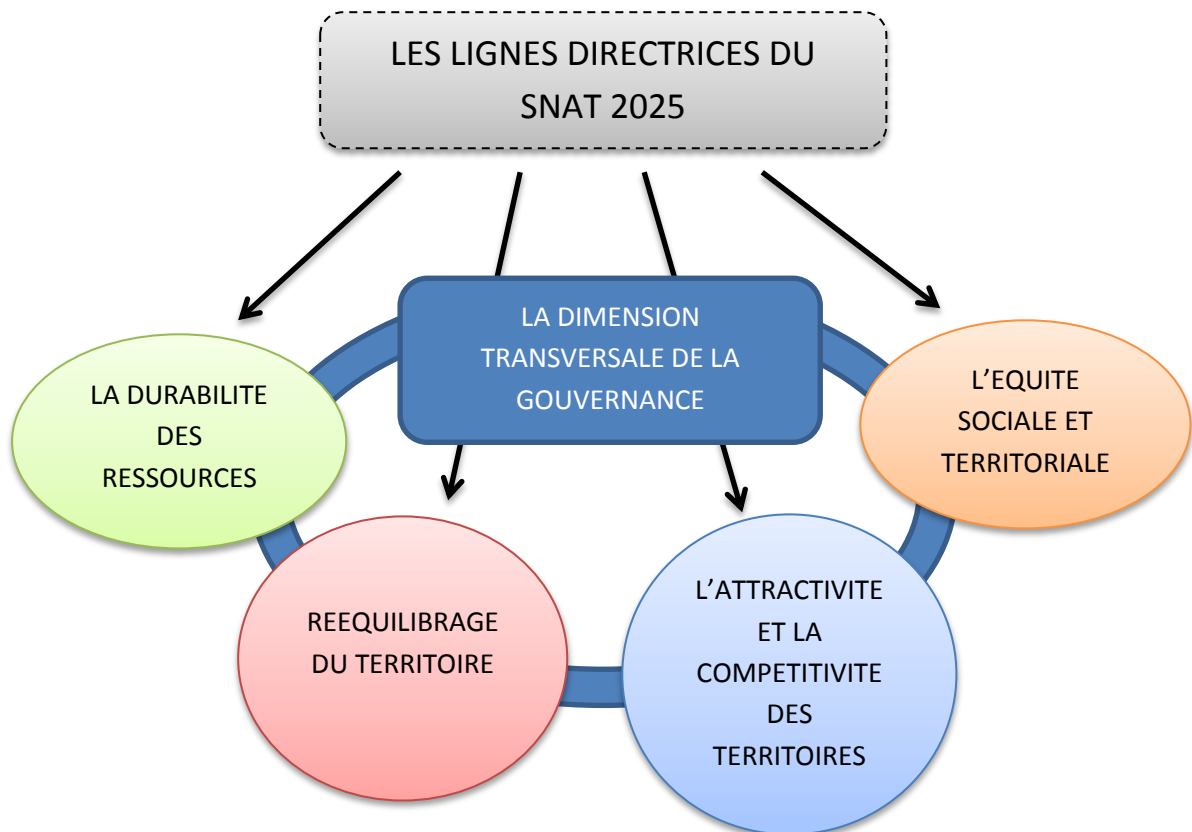


Figure n° 10 : Les quatre lignes directrices fixées par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour la mise en œuvre du SNAT 2025.

Les six enjeux majeurs du SNAT 2025 sont les suivants¹³⁵ :

- ✓ L'épuisement des ressources, principalement de l'eau.
- ✓ La crise du rural En dehors des campagnes périurbaines et des secteurs compétitifs.
- ✓ Le décrochage démo-économique.
- ✓ La crise urbaine.
- ✓ L'ouverture de l'économie nationale et ses enjeux.
- ✓ La rupture du lien territorial et le non gouvernance territorial.

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) à une importance stratégique.il est composé de 17 rapports thématiques en plus des documents graphiques à plusieurs échelles et il prône :

- ✓ 20 programmes d'action territoriale (**PAT**).
- ✓ 19 schémas directeurs sectoriels des grandes infrastructures et des services collectifs d'intérêt national.
- ✓ 09 schémas d'aménagement des espaces de programmation territoriale (**SEPT**).

¹³⁵ Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T) 2025, SNAT Synthèse MATET.in <http://www.mate.gov.dz>.

- ✓ 04 schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines (**SDAAM**) : Alger, Oran, Annaba, Constantine.
- ✓ 48 plans d'aménagement du territoire de wilaya (**PATW**).

L'élaboration du SNAT 2025 se concrétise suivant deux phases la première concerne la mise en œuvre à travers les 19 schémas directeurs sectoriels (2007-2015) et la deuxième est dite partenariale procède à la mise en place des investissements structurants de la politique d'aménagement du territoire (2015-2025).

8.1.2. Le Schéma D'aménagement des Espaces de Programmation Territoriale (sept), ex (SRAT) :

Défini par l'article 03 de la loi 01-20 du 12/12/2001, initié par l'état et approuvé par voie législative pour une échéance de 20 ans, soutenus d'une actualisation périodique de cinq ans. Le Schéma D'aménagement Des Espaces De Programmation Territoriale (**SEPT**), qui concerne neuf régions programmes d'aménagement et de développement durable du territoire (l'espace régional Nord-Centre, Nord-Est, Nord-Ouest, Hauts Plateaux-Centre, Hauts Plateaux-Est, Hauts Plateaux- Ouest, Sud-Est, Sud-Ouest, Grand-Sud). Pour chaque région-programme un SRAT à l'horizon 2025 a été institué. Elle est constitué par plusieurs wilayas limitrophes et présentant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires ou complémentaires.

Le SEPT ex SRAT décline et précise pour son espace la région programme les grandes orientations du SNAT qui concernent entre autre¹³⁶ :

- ✓ Les conditions de valorisation des potentialités de ces espaces et de distribution équilibrée de la population, des activités économiques et urbaines.
- ✓ La mise en cohérence des infrastructures et des équipements structurants.
- ✓ Les dispositions relatives à la préservation et à l'utilisation rationnelle des ressources et notamment de l'eau.
- ✓ Les actions de préservation et de valorisation des patrimoines historiques et archéologiques.
- ✓ Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'armature urbaine.
- ✓ La promotion des activités agricoles et la revitalisation des espaces ruraux.

¹³⁶**Rachid Sidi Boumedine**, *échec des instruments ou l'instrument de l'échec*, Édition Alternatives Urbaine, 2013, P104.

- ✓ Les stratégies de coordination et de programme de développement économique et social.
- ✓ La préservation de l'environnement.
- ✓ La Prise en charge des risques naturels et industriels en désignant clairement les zones où ils apparaissent, avec l'objectif de définir les préconisations y afférentes.
- ✓ Les zones inconstructibles à un titre ou à un autre : zone naturelles de protection absolue, zones à risques (inondations, éboulements, etc..).

Le contenu du Schéma D'aménagement Des Espaces De Programmation Territoriale(**SEPT**),

- ✓ Un état des lieux.
- ✓ Un document d'analyse prospective
- ✓ Des documents cartographiques
- ✓ Un recueil des prescriptions relatif au projet d'aménagement durable de territoire.

8.1.3. Le Plan D'aménagement du Territoire de Wilaya (PATW) :

Le PAW est Un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya, associée à l'élaboration et à la mise en œuvre des Schémas Régionaux qui les concernent, les Wilayas constituent l'échelon de référence fondamental du développement local.

Selon les orientations et principes arrêtés par le S.N.A.T et le S.R.A.T qui la concerne, chaque Wilaya établit son plan d'aménagement spécifique (plan d'Aménagement du Territoire de Wilaya : P.A.T.W).

Il est de ce fait l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances wilayas et communales.

C'est un outil d'orientation et de planification stratégique des actions d'aménagement du territoire de la Wilaya.

- ✓ Il incite la collectivité territoriale à engager une réflexion sur le devenir du territoire de la Wilaya en associant tous les acteurs impliqués dans le développement local.
- ✓ Il assure fondamentalement l'organisation rationnelle et harmonieuse de l'ensemble du territoire de la Wilaya :

- ✓ C'est un outil d'évaluation territoriale par l'appréciation des atouts et des contraintes, et de prospective territoriale qui combine les orientations nationales et régionales, et les préoccupations des acteurs locaux qui tiennent compte des spécificités de la Wilaya.
- ✓ L'objectif est d'aboutir à une vision globale cohérente des actions engagées et projetées
- ✓ La démarche prospective dans la conduite de l'étude du P.A.W doit permettre d'identifier d'une manière consensuelle, les trajectoires des futurs possibles pour ne retenir que le scénario le mieux approprié à l'évolution du territoire de la Wilaya.
- ✓ Il vise à Établir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.
- ✓ Il assure La Concrétisation en termes de programmes à destination des territoires communaux les actions et les dispositions retenues par le SRAT.
- ✓ La détermination des aires intercommunales d'aménagement.
- ✓ Détermine les aires de planification inter communales et localise les zones d'activités économiques avec les zones à mettre en valeur.
- ✓ Il identifie la hiérarchie urbaine de la wilaya (communes rurales et urbaines).
- ✓ L'identification de la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation.

L'élaboration de l'étude du PATW s'opère sur la base de cinq 5 phases¹³⁷ :

- ✓ Phase 1 : phase préparatoire et le rapport d'établissement.
- ✓ Phase 2 : l'évaluation territoriale et diagnostic.
- ✓ Phase 3 : schémas prospectifs d'aménagement et de développement durable.
- ✓ Phase 4 : le projet de plan d'aménagement du territoire de la wilaya (P.A.T.W) par aire de planification.
- ✓ Phase 5 : plan d'aménagement de la wilaya: mise en œuvre et système de suivi et d'évaluation.

¹³⁷ URBACO Constantine, *PATW Constantine 2011*.

8.1.4. Le Schéma Directeur D'aménagement Des Aires Métropolitaines (SDAAM) :

Définit par l'article N°7 de la loi N°01-20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement du territoire et au développement durable, des schémas spécifiques intitulés « Schéma directeur d'aménagement d'aires métropolitaines », ces derniers sont décrits comme le territoire qu'il faut prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole. Ils concernent les quatre grandes villes définies par le SNAT (Alger, Oran, Constantine et Annaba), et visent le développement et l'organisation des métropoles, en tenant compte de l'espace qu'elles polarisent à travers notamment la masse critique des équipements et les bassins d'emploi qu'elles représentent au niveau de leur aire d'influence. Il détermine entre autres :

- ✓ Les orientations générales d'utilisation du sol;
- ✓ La localisation des grandes infrastructures de transport et des équipements structurants
- ✓ La localisation des extensions urbaines, des activités industrielles et touristiques ainsi que les sites des agglomérations nouvelles;
- ✓ Les orientations relatives à la protection du patrimoine naturel, matériel.

Au bout du processus d'élaboration des études, les objectifs spécifiques assignés au SDAAM, sont de disposer d'un cadre de cohérence comprenant entre autres¹³⁸:

- ✓ Une vision du devenir du territoire de l'Aire Métropolitaine ;
- ✓ Une visibilité aiguë des vulnérabilités environnementales ;
- ✓ Des macros fonctions du territoire et les mesures pour leur aménagement et développement ;
- ✓ La mise en cohérence des politiques et stratégies sectorielles ;
- ✓ L'identification et la localisation des grands équipements, infrastructures et services ;
- ✓ L'identification et la localisation des fonctions tertiaires supérieures ;
- ✓ Des orientations pour la mise en valeur de l'environnement, des sites et des patrimoines ;
- ✓ Un projet d'armature urbaine constituée des villes hiérarchisées avec des vocations et des fonctions déterminées ;

¹³⁸ URBACO-EDR, *Schéma Directeur De L'aire Métropolitaine Constantine*, Mission 1 : *Délimitation de l'aire Métropolitaine*, 2010, P17.

- ✓ Des sous-réseaux urbains locaux articulés autour de centres relais ;
- ✓ Un maillage de routes sur tout le territoire étudié ;
- ✓ Des infrastructures sanitaires ;
- ✓ Des orientations pour la restructuration des espaces dégradés ;
- ✓ Des orientations quantifiées et spatialisées pour un développement à long terme ;
- ✓ Une bonne connaissance des espaces à problématiques particulières.

L'élaboration du SDAAM se déroule en cinq phases ¹³⁹:

- Phase 1 : la délimitation de l'aire métropolitaine (trois périmètres).
- Phase 2 : l'établissement du bilan diagnostic.
- Phase 3 : l'élaboration le schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine.
- Phase 4 : la mise en œuvre du SDAAM et plan d'action

8.2. LA PLANIFICATION À L'ÉCHELLE DE L'URBAIN

PDAU et POS se situent dans un système hiérarchisé d'instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme dont la mise en place a commencé avec la loi 87-03 relative à l'aménagement du territoire. C'est ainsi que le PDAU doit respecter les principes et les objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire (article 1), tenir compte des schémas d'aménagement et des plans de développement (article 16). Le POS, quant à lui, est établi dans le respect du PDAU, ce qui implique qu'un POS ne peut pas être établi en l'absence de PUD ou de PDAU réglementairement approuvé¹⁴⁰.

8.2.1. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) :

Le PDAU est défini au sens de la loi 90-29 du 1er décembre 1990. comme étant un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. C'est aussi un document à caractère technique et réglementaire, servant à une planification locale des actions entreprises.

¹³⁹ Idem, P3.

¹⁴⁰ **Rachid Sidi Boumedine**, *échec des instruments ou l'instrument de l'échec*, Édition Alternatives Urbaine, 2013, P55.

L'établissement du PDAU d'une commune a pour finalité la mise à la disposition des autorités locales d'un guide de gestion urbaine.

Le PDAU constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes (20ans), il représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble de communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées¹⁴¹.

Sur le plan juridique, le PDAU est opposable aux tiers, aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec son règlement sous peine des sanctions prévue par la loi (article 10). En l'absence de cet outil, la gestion devient aléatoire et non maîtrisée. Il reste l'instrument obligatoire pour toutes les communes, car en son absence, l'action des collectivités locales sera basée sur des règles générales très sommaires.

8.2.1.1. Les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme tient compte des plans de développement et définit les termes de références des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'État, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics. Le PDAU¹⁴²:

- ✓ Il Fixe les échéances de l'urbanisation.
- ✓ Il définit la programmation urbaine en équipement et en infrastructure.
- ✓ Il divise l'espace urbain en entités et secteurs qui doivent évoluer d'une façon différente.
- ✓ Détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteurs (SU, SAU, SUF, SNU)
- ✓ Il définit les termes de références du plan d'occupation des sols.
- ✓ Prendre en charges, les programmes de l'état, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissement et services publics.

¹⁴¹ **Maoui Saidouni**, "*Éléments d'introduction à l'urbanisme*", *Histoire, méthodologie, réglementation*, Éditions CASBAH, Alger 2000, P145.

¹⁴² Loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990. Article 16.

- ✓ Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (prévoir des actions de rénovation, restructuration et restauration des milieux bâtis.
- ✓ Assurer la production et le contrôle du cadre bâti ainsi que la protection des terres agricoles et de l'environnement.
- ✓ Il définit l'orientation générale de l'aménagement pour le long terme de 15 à 20 ans.
- ✓ La rationalisation de l'utilisation des terres, urbanisées et non urbanisées.
- ✓ La protection des secteurs sensible : terres agricoles, réserves naturelles, certaines portion du littoral, nappes phréatiques...etc.
- ✓ La prévention contre les catastrophes naturelles : éviter l'occupation des terrains à risque.
- ✓ De déterminer l'affectation générale des sols et la délimitation des secteurs d'urbanisation aux différents horizons.
- ✓ De spécifier la réglementation qui s'applique à chaque type d'espace de la commune (Forets, Zones agricoles, Environnement ...) et ce dans le strict respect des objectifs de la protection et de valorisation des ressources (sols, eau, ...).
- ✓ Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.
- ✓ Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forets terres agricoles, littoral).
- ✓ Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (foret, littoral, patrimoine, environnement, etc.).

8.2.1.2. Les Différents Secteurs Du Plan Directeur d'aménagement Et D'urbanisme :

Le PDAU procède dans son élaboration à une technique classique, le « zoning », qui consiste à découper le territoire en fractions homogènes du point de vue de la réglementation. Ces fractions sont couramment appelées zones et/ou secteurs.

Les secteurs sont des fractions continues du territoire communal ayant quatre sortes de vocation qui déterminent les quatre catégories de secteurs, Urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables (article.19).

- **Les secteurs urbanisés** incluent tous les terrains occupés par des constructions agglomérées, par leurs espaces de prospects, par les emprises des équipements et

activités non construits et par les" espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées (article 20). Les secteurs étant continus (article 19), ils incluent aussi les espaces libres présents dans la tache urbanisée.

- **Les secteurs à urbaniser** incluent les terrains destinés à être urbanisés ... à un horizon de dix ans, dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU (article 21).

Ce secteur inclut les terrains destinés à être urbanisé à court et à moyen terme à un horizon de 10ans

- **Les secteurs d'urbanisation future** incluent tous les terrains destinés à être urbanises un horizon de vingt ans, aux échéances prévue par le PDAU, Ces terrains se sont frappés de servitudes non aedificandi (avec quelques exceptions) qui sera levée aux échéances prévues par l'approbation du futur POS correspondant (article. 22).
- **Les secteurs non urbanisables** sont ceux où les droits à construire seront nuls ou limités (article 23). Généralement se sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause des contraintes particulières notamment :
 - ✓ Zone protégée, haute à potentialité agricole ;
 - ✓ Exploitations minières ;
 - ✓ Paysage de grande qualité ;
 - ✓ Les forets domaniaux ;
 - ✓ Parcs naturels ;
 - ✓ Zones à risques (terrains instable, secteurs inondables, abords d'installations à risques).

Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limités compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs (article, 20).

8.2.1.3. Le contenu du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) :

Selon l'article 17 du décret exécutif n°91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents .Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se compose obligatoirement des documents suivants :

- **Un Rapport D'orientation** : qui présente L'analyse de la situation existante et les perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré ainsi que la phase aménagement et de mise au point définitive, elle représente la spatialisation des besoins en matière de logements, d'équipements, d'espace vert, d'infrastructures,...
- **Un Règlement** : Un règlement qui fixe les règles applicables pour chaque zone, les conditions de construction particulières à l'intérieur des parties du territoire à préserver, et les périmètres d'intervention des POS avec les termes de référence y afférents. C'est le moyen juridique approprié pour imposer le respect des orientations du PDAU et de ses directives.
- **Les Documents Graphiques** : Les documents graphiques comprennent, à l'échelle appropriée les plans suivant :
 - ✓ Le plan de l'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers.
 - ✓ Le plan des servitudes à maintenir, à modifier ou à créer.
 - ✓ Le plan la localisation d'équipement collectifs et ouvrages d'intérêt public.
 - ✓ Le plan faisant ressortir le tracé des voiries, d'adduction en eau potable et d'assainissement
 - ✓ Le plan d'aménagement délimitant les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables ainsi que certaines parties du territoire le littoral, les territoires à caractère naturel et culturel marqués.
 - ✓ Le plan d'affectation déterminant la densité ainsi que la typologie des occupations du sol a l'échelle communale et à l'échelle de l'urbain.
 - ✓ Les périmètres d'intervention des futurs plans d'occupation des sols.

8.2.1.4. Procédure règlementaire d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme(PDAU) :

La procédure administrative relative à l'élaboration et l'approbation des PDAU est arrêté selon les textes législatifs:

- ✓ Le Décret n°91/177 du 28 mai 1991 fixant la procédure d'élaboration et d'approbation, des PDAU et le contenu des documents y afférents.

- ✓ L’Instruction ministérielle n°02 du 07 avril 1996 relative à la mise en œuvre de la procédure d’approbation des PDAU.

La loi et la réglementation définissent les procédures en ce qui concerne le lancement de la procédure d’élaboration et sa conclusion, (figure 10) et l’approbation du plan. Les modalités d’approbation des phases d’études et de concertation autour de ces phases ne sont pas réglementées¹⁴³.

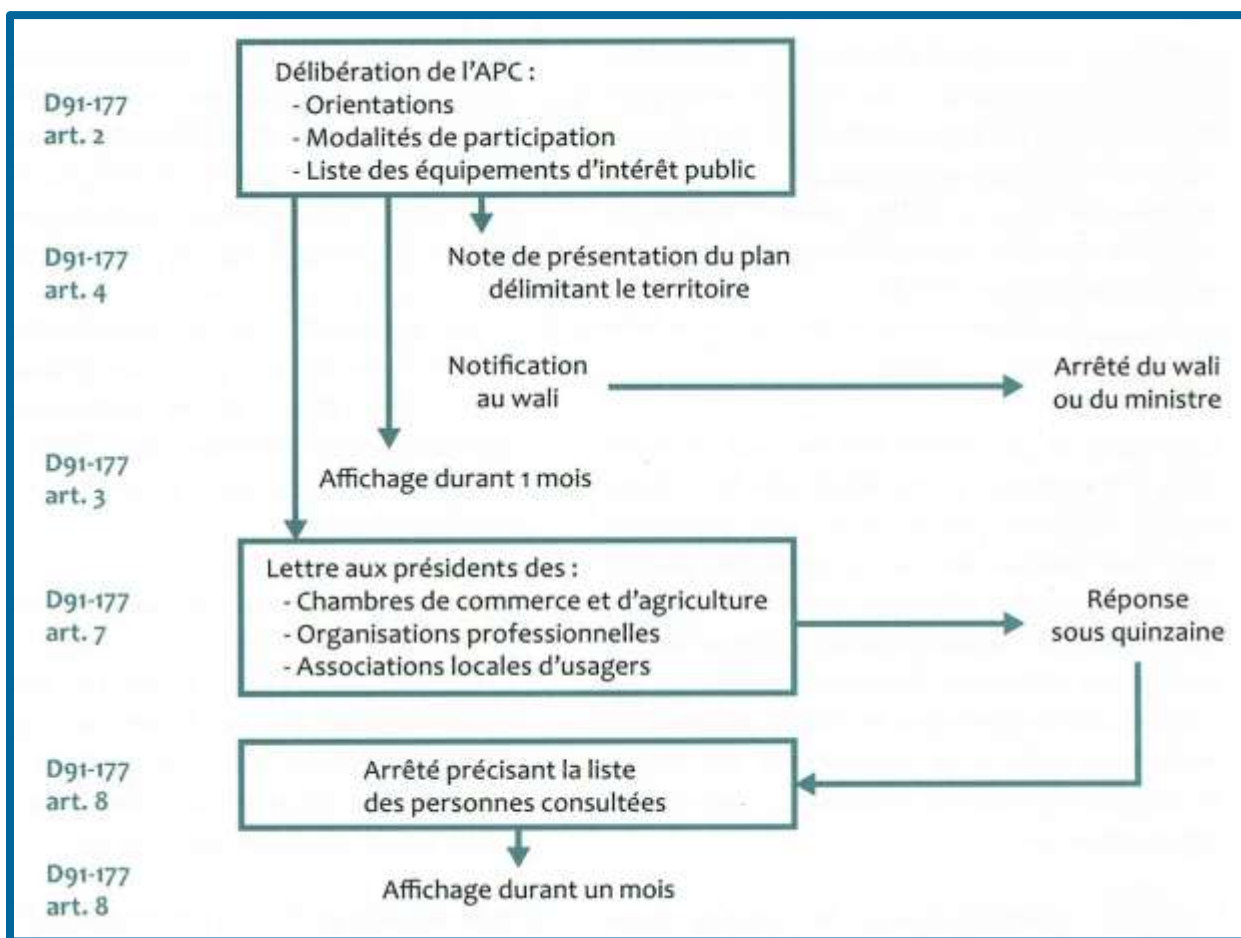


Figure N°11 : Procédure réglementaire et phasage administratif d’élaboration du PDAU

(Rachid Sidi Boumedine, 2013)¹⁴⁴

¹⁴³ Rachid Sidi Boumedine, *échec des instruments ou l’instrument de l’échec*, Édition Alternatives Urbaine, 2013, P62.

¹⁴⁴ Idem, P64.

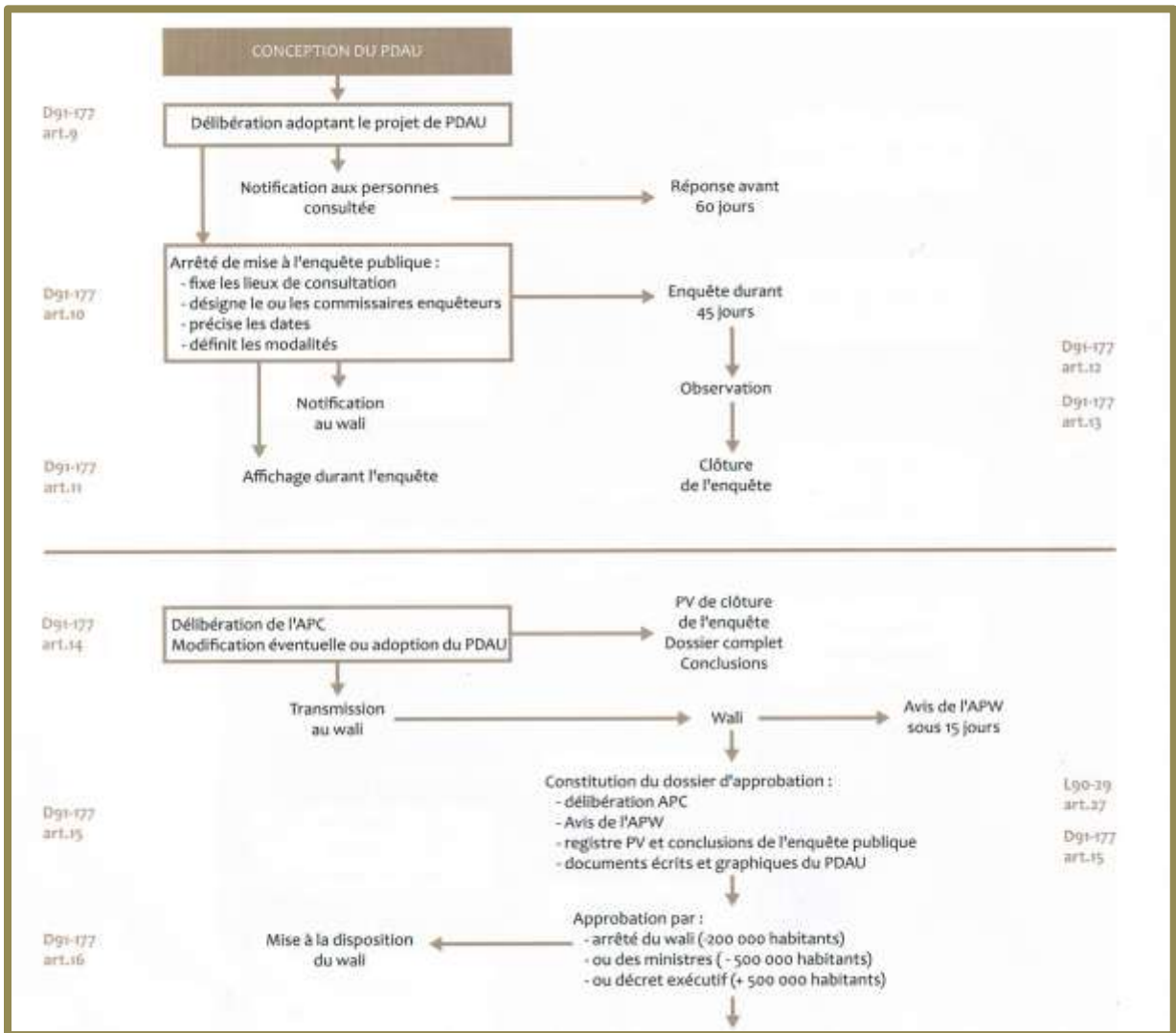


Figure N°12 : Procédure règlementaire et phasage administratif d'adoption et d'approbation du PDAU (Rachid Sidi Boumedine, 2013)¹⁴⁵

¹⁴⁵ Idem, P66.

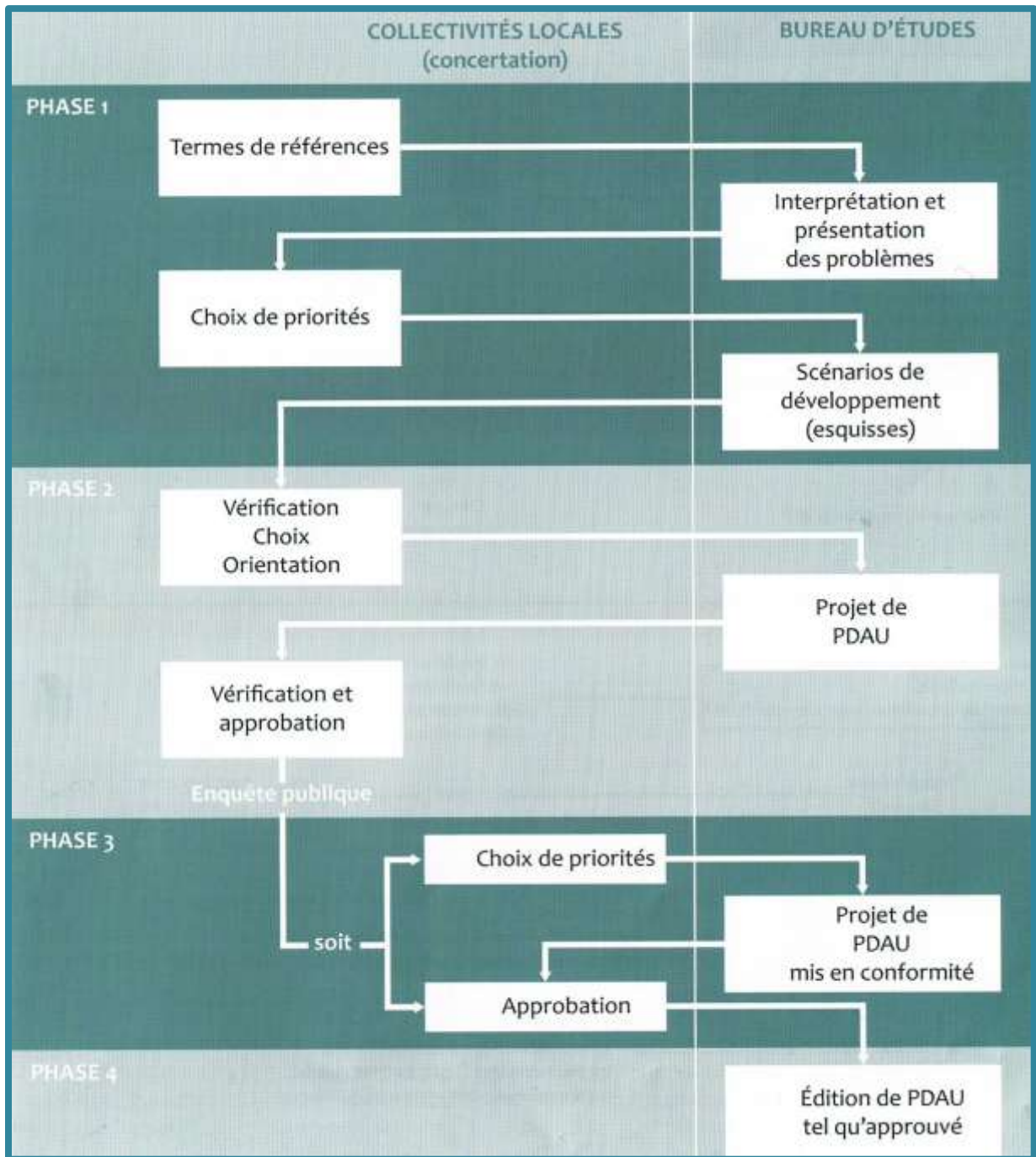


Figure N°13 : Schéma de conception du PDAU (*Rachid Sidi Boumedine, 2013*)¹⁴⁶

¹⁴⁶ Idem, P65.

8.2.1.5. La révision du Plan Directeur d'Aménagement et d'urbanisme (PDAU) :

L'Article 18 stipule que Toutes révisions ou modifications du PDAU sont soumises au même parcours procédurier de son approbation. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation, visés ci-dessus, sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés ; les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvés dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement ¹⁴⁷ et d'urbanisme (article, 28).

Le PDAU ne peut être révisé que si les secteurs à urbaniser et d'urbanisation future sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leur sont assignés (article. 28). Néanmoins le PDAU mis en révision reste en vigueur jusqu'à l'approbation du nouveau PDAU.

*« La révision ne doit pas devenir une échappatoire facile à laquelle les décideurs peuvent avoir fréquemment »*¹⁴⁸.

8.2.2. Le plan d'occupation des sols (POS) :

Établi conformément à la loi N° 90 - 29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. *« Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction »*.¹⁴⁹

Le POS est le second instrument d'aménagement et d'urbanisme institués par cette loi. Selon **Maouia.s** le POS *« est un instrument d'urbanisme réglementaire par excellence, le pos est opposable aux tiers et à La force de loi, c'est sur la base du respect ou non de ses dispositions que l'acte d'urbanisme est autorisé et qu'un permis de construire, de lotir, de démolir est délivré »*¹⁵⁰.

¹⁴⁷ Loi 90-29 du 1er décembre 1990. Article 28.

¹⁴⁸ **Maoui Saidouni**, "Éléments d'introduction à l'urbanisme", Histoire, méthodologie, réglementation, Éditions CASBAH, Alger 2000, P154.

¹⁴⁹ Loi 90 29 du 01 12 1990, section 3, art 31.

¹⁵⁰ **Maoui Saidouni**, "Éléments d'introduction à l'urbanisme", Histoire, méthodologie, réglementation, Éditions CASBAH, Alger 2000, P155.

Contrairement au PDAU qui est un plan directeur le POS est un plan de détail. Il se situe au dernier niveau de la hiérarchie de la planification urbaine. Il constitue un document essentiel de la réglementation d'urbanisme. Il est issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Les POS dérivent des orientations du PDAU. Il explicite le droit de construire attaché à la propriété du sol par la détermination du coefficient d'occupation du sol (COS) et des coefficients d'emprise au sol (CES).

8.2.2.1. Les objectifs du POS :

Le plan d'occupation des sols POS est établi suivant les directives du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il a pour but la production ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti. Il assure et précise¹⁵¹:

- ✓ La qualité architecturale et urbaine.
- ✓ Définit les servitudes.
- ✓ Une consommation rationnelle des terrains à bâtir.
- ✓ Une protection maximum des terres agricoles.
- ✓ La conservation des espaces naturels, sites historiques et paysages naturels.
- ✓ L'aspect fonctionnel et formel de la ville.
- ✓ La forme urbaine et les droits de construction et d'usage des sols.
- ✓ La nature et l'importance de la construction.
- ✓ Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- ✓ Les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et les réseaux divers.
- ✓ Les zones, sites et monuments historiques, à protéger.
- ✓ Définit la quantité minimale et maximale des constructions autorisées exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti les types de constructions autorisées et leurs usages.
- ✓ Détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions.
- ✓ Fixe de façon détaillé pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine ; l'organisation, les droits de constructions et d'utilisation des sols.

¹⁵¹ La loi 90-29 du 1^{er} decembre 1990. article 31.

- ✓ Délimite : l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général, le tracé et caractéristiques des voies de circulation.
- ✓ La fixation des emplacements réservés pour les équipements publics.
- ✓ La détermination de ce qui peut ou ne peut pas être construit sur le sol, de point de vue affectation, forme et qualité des unités de constructions.
- ✓ La détermination des servitudes urbanistiques et des caractéristiques que devront obligatoirement respecter les implantations de constructions nouvelles (COS, CES, règles d'aspect de hauteur, accès, dessertes et réseaux).

8.2.2.2. Le contenu des études du plan d'occupation des sols :

Selon l'article 18 du décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols, et détermine son contenu qui se traduit par :

- ✓ Un règlement; qui comprend une note de présentation et des règles.
- ✓ Des documents graphiques.

- **Le Règlement**

La note de présentation doit contenir la justification du POS par rapport à l'orientation du PDAU et le programme retenu. Il serait en outre souhaitable de présenter et expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du POS ainsi que les principales décisions prises et les éventuels ; engagements des opérateurs.

Le règlement s'applique aux zones homogènes qui sont des zones réglementaires car ayant des règlements spécifiques à leur nature. Le règlement précise en outre, les conditions de l'occupation des sols liées aux :

- ✓ Accès et voiries.
- ✓ Desserte par les réseaux.
- ✓ Caractéristiques des terrains.
- ✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- ✓ Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- ✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- ✓ Hauteur des constructions.
- ✓ Aspect extérieur.

- ✓ Stationnement.
- ✓ Espaces libres et plantations.

- **Les Documents Graphiques**

Les documents graphiques sont constitués de différents plans allant d'une échelle de 1/500 à 1/5000 suivant la lisibilité et la clarté du plan exigé par la loi.

- ✓ Plan de situation D'un plan d'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseau divers et servitudes existantes.
- ✓ Pan topographique.
- ✓ Plan de la nature juridique.
- ✓ Plan géotechnique précisant les contraintes géographiques d'urbanisation du territoire concerné accompagné d'un rapport technique.
- ✓ Un plan d'aménagement général déterminant :
 - ✓ Les zones réglementaires homogènes
 - ✓ L'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique
 - ✓ Le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'état tels que définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales.
- ✓ Les espaces à préserver
- ✓ Plan de composition, urbaine contenant notamment les éléments du règlement accompagné d'une axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées.
- ✓ Ce plan traitera les aménagements horizontaux, nature des voiries, cheminements, espace vert, aire de jeux, façades sur voies principales, volume des constructions.

8.2.2.3. Procédure réglementaire d'élaboration et d'approbation du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) :

Les procédures d'élaboration et d'approbation du POS sont semblables à ceux du PDAU la différence apparaît seulement sur les quelques mesures suivante :

- ✓ Aucune autre mesure qu'un sursis à statuer d'une année pour le traitement des demandes de permis de construire et de lotir n'est prévue durant la période

d'élaboration du POS (d'autres mesures, non indiquées, peuvent être prises en cas d'élaboration du PDAU)¹⁵².

- ✓ Le POS est soumis à une enquête d'utilité publique de 60 jours au lieu des 45 prévus pour le PDAU.
- ✓ La liste des équipements d'intérêt public n'est pas obligatoire lors de la délibération prescrivant l'élaboration du POS
- ✓ L'approbation du POS se fait seulement par délibération de l'APC et un arrêté du président de l'APC après avis du wali.
- ✓ Le POS n'est applicable que 60 jours après sa mise à la disposition du public.

8.2.2.4. La révision du Plan d'Occupation du Sol :

La révision des POS doit se faire en conformité avec l'article 37 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 qui fixe les conditions suivantes :

- ✓ le projet urbain ou les constructions initialement prévues n'ont été réalisées qu'au tiers seulement du volume de construction autorisé à l'échéance projetée par son achèvement.
- ✓ le cadre bâti existant est en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement.
- ✓ le cadre bâti existant a subi des détériorations causées par des phénomènes naturels.
- ✓ Si, passé un délai de cinq ans (05) après son approbation la majorité des propriétaires l demande la révision.
- ✓ création d'un projet d'intérêt national dans la zone couverte par le POS en question.

8.2.3. Les instruments de contrôle de la réglementation de l'urbanisme :

La loi 90/29 du 01/12/1990 a instauré à travers Décret exécutif 91-177 du 28-05-1991 des procédures de contrôles sont constituées par un système de :

- ✓ Permis qui permettent un contrôle préalable de la conformité des actions de construction, lotissement et démolition à travers les permis de construire, de lotir et de démolir.

¹⁵² **Rachid Sidi Boumedine**, *Échec Des Instruments Ou L'instrument De L'échec*, Édition Alternatives Urbaine, 2013, P71.

- Des Certificats qui permettent un contrôle à posteriori de la conformité des actions avec les permis accordés : Certificat de conformité et certificat d'exécution des travaux.
- Certificat d'urbanisme qui donne l'interprétation officielle des instruments.
- Certificat de morcellement qui donne un accord pour le morcellement d'un terrain.

Ainsi que par des dispositions particulières destinées à préserver la sécurité des lieux publics.

8.2.4. Contraintes d'élaboration des PDAU et POS :

Depuis 1989 on a assisté à une promulgation de plusieurs textes législatifs. Parallèlement à cela, des décrets d'application de ces lois ainsi que des circulaires interministérielles sont venus confirmer et imposer les prérogatives des différents intervenants chargés de l'initiation, de l'adoption et de l'approbation de cet instrument et de la procédure de son élaboration. Malheureusement tout cet arsenal d'instruments juridiques n'a pas eu d'impacts réels sur la maîtrise de la croissance urbaine du fait de leurs non application.

La plupart des projets urbains passent le plus souvent inaperçue du fait de la faible représentativité des parties concernées directement ou indirectement par le projet, notamment certains services dont la présence est obligatoire ou les associations d'usagers, y compris les propriétaires foncières dont la présence serait souhaitable. L'absence de choix clairs quant à la politique urbaine et foncière que doit mener la ou les communes en vue de l'acquisition des terrains pouvant servir d'assiettes aux projets d'utilité publique ou d'intérêt général. Les propositions en matière d'équipements ou de logements sont souvent inadéquates avec les moyens des communes et de leurs capacités de réalisation et ne rentrent dans aucune vision. Au niveau des délais des études : Les délais des études des projets fixés par les bureaux d'études sont généralement inadéquats avec la durée réelle de ces projets quelle que soit leur complexité ou leur importance¹⁵³.

¹⁵³ **Boudraa Ammar**, *Consommation De L'espace Dans Le Cadre Du Développement Urbain : Cas De (Chelghoum Laid)*, mémoire de magistère, 2007.p33.

Un PDAU ou un POS peuvent durer plus d'une année dans les meilleures conditions d'élaboration, de ce fait les délais proposés par les bureaux d'études sont pour la plupart sous-estimés et leurs situation se trouvent très vite dépassé par le volume du travail ainsi que les multiples contraintes nécessaires à la conception de ces instruments. Le Financement de ces études ainsi que leur élaboration sont soumise aux règles de la concurrence, à l'ouverture des plis, le moins disant peut sans contraintes majeures obtenir l'étude du projet. Les enveloppes financières préalablement arrêtées par les services compétents se font généralement sans tenir compte de l'importance du projet et des contraintes des sites.

D'autres problèmes entravent l'application des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU et les plans d'occupation des sols POS et les rendent difficiles à mettre en application comme édicté par la réglementation, ceci pour différentes raisons notamment :

- ✓ La procédure d'approbation des plans d'occupation des sols POS est souvent très lente, sans garantie d'une approbation, ce qui rendait le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU caduc avant même sa réalisation, ce qui crée un vide juridique qui ouvre le champ aux interventions et décisions anarchiques.
- ✓ Le décalage temporel qui existe généralement entre les délais d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme
- ✓ Malgré la présence de ces instruments qui sont opposables au tiers, on a remarqué que des décisions ponctuelles de la part des autorités agissent sous le fait de l'urgence.
- ✓ L'absence de mode opératoire en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ✓ Le manque de disponibilité foncière.
- ✓ Par manque d'étude technique faite au préalable mentionnant la nature des terrains choisis dans le cadre d'une future urbanisation de la commune, etc.), des projets ont été réalisés sur des terrains privés et des terrains non constructibles.
- ✓ Le manque en termes d'anticipation des acteurs urbain.

9. LES INSTRUMENTS D'URBANISME ET LE FONCIER :

Le foncier figure parmi les éléments constitutifs de l'espace urbain. Il est l'élément le plus permanent. En tant qu'élément physique, il est indispensable à toute construction ou localisation d'activité. Sa rareté et sa cherté dans le contexte urbain exige la connaissance de la situation du foncier avant toute action d'urbanisme et ce à travers l'identification de la

propriété foncière. L'intervention des instruments d'urbanisme est plus commode lorsqu'il s'agit des domaines publics, celui-ci englobent les biens fonciers publics et privés de l'état central et de ses collectivités locales (wilaya et commune) par contre les procédures se corsent lorsque l'intervention concernent le domaine privé, ou la réalisation de projets pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique ce qui implique le recours aux procédures lourde d'expropriation ou de préemption.

La mise en place d'une véritable politique d'action foncière des collectivités doit leur permettre d'anticiper leur stratégie de territoire ,mieux l'organiser au gré des besoins notamment en matière de terrains à bâtir et de constituer des réserves foncières en adéquation avec les dispositions du ou des projets d'aménagement et de développement durable applicables PDAU et POS.

Conclusion

Dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation couteuse en espace, une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation du foncier. Elle s'avère nécessaire pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle.

La politique de l'aménagement urbain en Algérie, est marquée par son évolution continue, par la diversité et la pluralité de ses tendances, passant de l'urbanisme d'esthétique d'hygiène et d'embellissement, à l'urbanisme fonctionnel des années cinquante puis à l'expérience du « tout planifié », et enfin à l'urbanisme rationnel soucieux de la gestion et du contrôle des sols urbains. Les autorités locales essayaient d'apporter à chaque fois les réponses nécessaires à un cadre urbain et social en pleine mutation, recherchant une gestion urbaine plus stratégique, à l'image de « l'option libérale » adoptée l'État qui, soucieux du maintien de l'ordre sociale et politique du pays après l'indépendance, il amorce une stratégie de développement économique à travers la réalisation de plusieurs projets urgents ; provoquant sur l'espace un déséquilibre régional, gaspillage du foncier, insuffisances des infrastructures et des équipements (croissance urbaine non maîtrisée).

Les anciens instruments de planification urbaine orientés vers les programmes d'investissement devenaient dépassés et de nouveaux instruments d'urbanisme muni d'un arsenal législatifs orienté par vers une maîtrise de l'aménagement et de l'urbanisme à toutes les échelles.

Cependant ces instruments, se retrouvent maintenant confrontés à l'apparition de nouvelles préoccupations qualitatives qui ont émergé avec l'apparition des nouveaux enjeux mondiaux et aux maîtres-mots du développement durable, telles que, la solidarité, la mixité, l'esthétique et l'écologie, la participation citoyenne, et gestion stratégique. Face à ces nouvelles données, est-ce que la planification urbaine en Algérie est en mesure de soulever de tels enjeux ?

En attendant d'éventuelles réponses à ces questions, nos conclusions portent sur un dispositif législatif riche et complet, une situation dans nos villes reste en constante aggravation, et une gouvernance à plusieurs facettes qui traduit des impuissances apparente.

CHAPITRE III
LA CROISSANCE URBAINE DE LA VILLE DE
CONSTANTINE
UNE PROBLEMATIQUE DU GRAND
CONSTANTINE.

Introduction

Constantine est marquée par une croissance qui s'est faite à l'image de son histoire, cette ville qui s'est bâtie sur des modes de développement différents et ce depuis la colonisation, l'indépendance, jusqu'à et l'heure actuelle. Cette croissance est sans doute liée aussi à d'autres aspects élémentaires tels que la situation, le cadre physique, le potentiel foncier, la croissance démographique, les mouvements de population, les potentialités économiques, ... etc.

Dans ce chapitre, et par une approche analytique dans nous étudions les divers moteurs de sa croissance sur le plan social ainsi que sur le plan économique, dans le but de comprendre le et d'esquisser l'état de développement actuel et connaître les potentialités disponibles sur le plan social et économique.

2.2. PRÉSENTATIONS DE LA VILLE

« On ne présente pas Constantine, elle se présente et l'on salue, elle se découvre et nous nous découvrons. Elle éclate comme un regard à l'aurore et court sur l'horizon qu'elle étonne et soulève. Puis satisfaite de son effet, elle se fige dans sa gravité, se groupe dans sa légende, se renferme dans son éternité »

Malek Hadad.

Constantine est le berceau où se sont historiquement épanouies les premières civilisations urbaines. Vieux site d'implantation humaine et forteresse antique naturelle s'est assuré au long des siècles une histoire fabuleuse dont les richesses socio-culturelles, archéologiques et ethno-anthropologiques font d'elle une œuvre humaine exceptionnelle. Elle a la particularité rare d'avoir vécu près de 23 siècles d'histoires ininterrompue sur un même site dit le Rocher". En raison de son caractère privilégié Pour sa défense, le site est marquée par les empreintes des invasions, des conquêtes et plusieurs occupations permanentes d'origines diverses. Le site du rocher fut soumis successivement aux différentes civilisations, qui se sont succédé à Constantine : les puniques, les numides-berbères, les Phéniciens, les Romains, les Vandales, les Byzantins, les Arabes musulmans (fatimide, hammadite, almohade, hafside, turque), et enfin récemment les français. Actuellement Constantine a vu son rôle d'influence se

consolider. Elle subit alors de grands flux migratoires qui auront des conséquences sur sa croissance.¹⁵⁴

9.1. Constantine dans l'organisation de l'espace régional

Occupant une position géographique privilégiée et forte de son histoire particulière, la ville de Constantine joue un rôle essentiel dans l'organisation de l'espace de l'Est algérien. Véritable carrefour d'échanges entre les différentes parties est-ouest, nord et sud de cette région, elle en est également le centre culturel, culturel et scientifique.

À cheval sur deux ensembles structuraux, les retombées sud du tell nord constantinois et la frange nord des hauts plateaux ; elle est le nœud central convoité par les trafics en transit de tout l'Est algérien au croisement des grands axes Nord-Sud (Skikda-Biskra) et Ouest-Est (Setif-Annaba).



Figure n°14 : la situation de la Wilaya de Constantine

(Source : PATW Constantine 2011)¹⁵⁵

¹⁵⁴URBACO, Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya de Constantine, 2011, phase 1 : Évaluation Territoriale Et Diagnostic, P17.

¹⁵⁵ Idem, P21.

La ville de Constantine occupe une position géographique centrale à l'intérieur des limites de sa wilaya Cette dernière s'étend sur une superficie de 2 297,20 Km²¹⁵⁶ .Administrativement, elle est divisée en 12 communes et 06 Dairate. Limitée au Sud par la wilaya de Oum El Bouaghi à l'Est par la Wilaya de Guelma à l'Ouest par la wilaya de Mila et au Nord la Wilaya de Skikda.

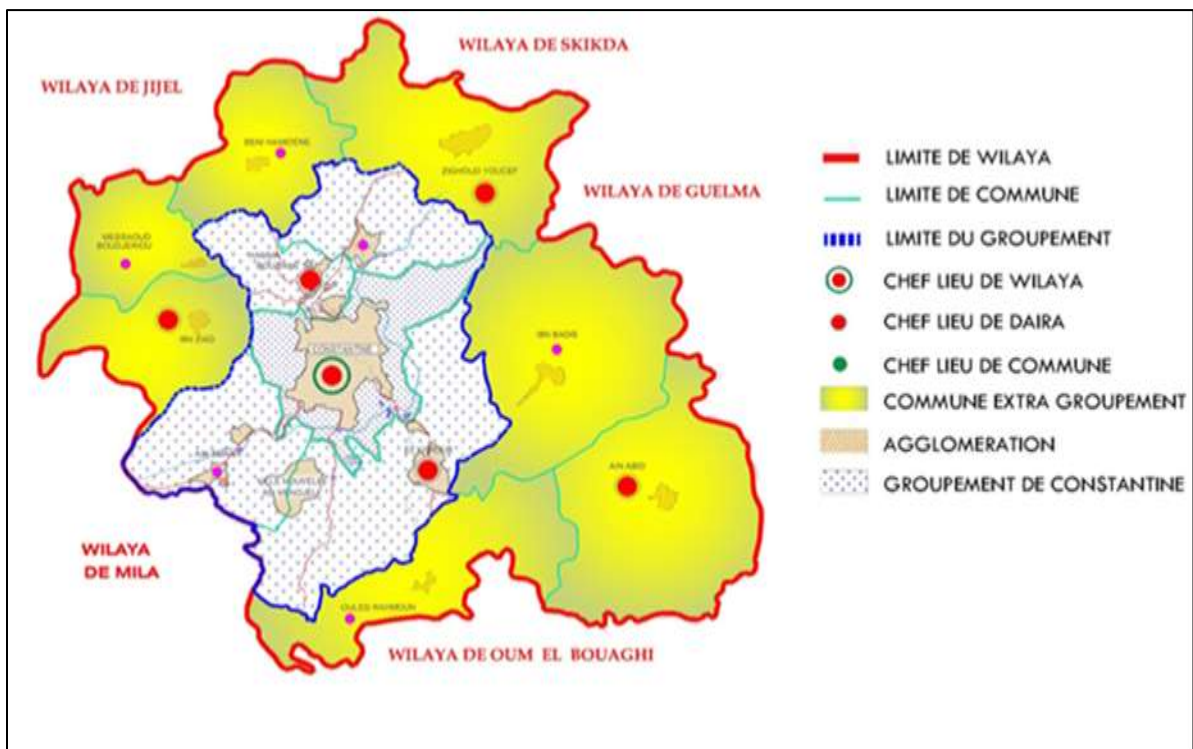


Figure n°15 : Découpage administratif de la wilaya de Constantine

(Source : Auteur)

¹⁵⁶ Annuaire statistique de la Wilaya de Constantine année 2009.

Dairate	Communes	Superficie Km ²
CONSTANTINE	Constantine	183
EL KHROUB	El Khroub	255
	Ain Smara O.Rahmoune	123,81 269,95
AIN ABID	Ain Abid	323,80
	Ibn Badis	310,42
ZIGHOUD YOUCEF	Zighoud Youcef	255,95
	Beni Hamidene	131,02
HAMMA BOUZIANE	H.Bouziane	71,18
	D.Mourad	115,70
IBN ZIAD	Ibn Ziad	150,77
	M.Boudjeriou	106,60
TOTAL WILAYA		2 297,20

Tableau n° 02 : Organisation administrative et consistance du territoire de la wilaya

(Source : PATW Constantine 2011) ¹⁵⁷

9.2. CONTEXTE PHYSIQUE ET NATUREL

La wilaya de Constantine présente des milieux physiques différents et bien distincts. Ils sont définis par :

- ✓ Les zones de montagnes.
- ✓ Les dépressions intérieures et vallées.
- ✓ Les glacis et le début des hautes terres du Sud.

Les zones montagneuses

Le Nord de la Wilaya est constitué par un relief montagneux accidenté formé essentiellement par la chaîne numidique qui se prolonge au Nord-Est par le massif du Djebel-Ouahch chevauchant sur le territoire de plusieurs communes de la Wilaya. C'est la montagne la plus importante en matière de potentialité de mise en valeur.

Les autres anticlinaux importants de la Wilaya sont le « CHETTABA » à l'Ouest, le rocher de Constantine fortifié par de grands escarpements très abrupts et le « OUM SETTAS » au Sud.

¹⁵⁷ URBACO, Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya 2011, phase 1 : Évaluation Territoriale Et Diagnostic, P17.

Dépressions intérieures et vallées

La frange intérieure de la Wilaya est caractérisée par le prolongement du bassin intérieur de Mila aux environs de la Commune de Messaoud - Boudjeriou en continuité avec le bassin de travertins de Hamma-Bouziane, la dépression de Didouche-Mourad et de Beni-Hamidene.

Les vallées sont les couloirs naturels de contact avec le Tell et les hautes vallées des Terres du Sud : elles sont au nombre de quatre :

- ✓ La vallée supérieure du Rhumel a Ain-Smara.
- ✓ La vallée du Boumerzoug El-Khroub.
- ✓ La vallée inférieure du Rhumel Ibn-Ziad- Hamma-Bouziane.
- ✓ La vallée du Oued Smendou qui converge avec la vallée inférieure du Rhumel dans la Commune de Beni-Hamidene.

Les hauts plateaux du sud

Au Sud, la régularité du relief, la platitude des glacis de Ain-Abid et de Ouled-Rahmoune annoncent le début des hautes terres du plateau de Ain-El-Bey et de celui de Ain-M'lila

2.3. LA CROISSANCE URBAINE DE LA VILLE DE CONSTANTINE, UNE PROBLÉMATIQUE DU GRAND CONSTANTINE.

Le processus du développement urbain du Grand Constantine découle d'une politique volontariste qui a contraint les personnes à quitter la grande ville pour habiter ces localités périphériques et pour cause, Constantine circonscrite dans ses limites communales se trouvait confrontée à de nombreux problèmes de gestion, qu'elle ne pouvait régler qu'avec les communes voisines. L'une des conséquences de cette option est le transfert de certains problèmes de l'agglomération mère aux localités d'accueil qui connaissent à leur tour les tensions multiples résultants de ce report de croissance.

Cette exurbanisation a été motivée par les caractères de ces localités qui offraient des atouts indéniables :

- ✓ Une position gravitaire autour de la ville de Constantine à des distances presque équivalentes dans trois directions avec la plus importante localité (El Khroub) au Sud

Est, les deux localités mitoyennes du Nord (Hamma Bouziane et Didouche Mourad) et à l'Ouest, le village d'Ain Smara qui vient compléter ce dispositif urbain.

- ✓ L'existence à l'époque du report de quelques équipements de base pouvant constituer le socle d'une vie urbaine.

- **Hamma Bouziane**

Anciens jardins périurbains de Constantine, lieu d'implantation d'un petit village colonial et d'une grosse mechta « GHIRANE »¹⁵⁸. Devenue Hamma Bouziane après l'indépendance, a été volontairement épargnée par l'urbanisation durant toutes les époques pour sauvegarder ses vergers et ses maraîchers, nécessaires pour l'alimentation des constantinois.

De fait, sa promotion au rang de chef-lieu de commune n'est venue que tardivement (1866) et ce, comparativement aux autres localités de moindre importance.¹⁵⁹ Cette localité subit la périurbanisation dû au foyer émetteur qui est la ville de Constantine, qui se traduit par le phénomène de mitage et l'envahissement de ses jardins par les constructions de nature résidentielles privées.

- **El khroub**

La création du centre d'El Khroub revient à l'époque coloniale, à l'origine, le village se limitait à quelques maisons structurées en forme de damier, autour de quelques équipements (Mairie, poste ...). Il s'était doté d'un marché à bétail qui le mettait dans un réseau régional voire national puisque son marché à bestiaux était classé deuxième à l'échelon national après celui d'El Harrach, dans la banlieue d'Alger. Il occupe une position stratégique de transit entre les régions Nord et celles du Sud. Village à vocation agricole originelle, muni d'un site favorable à l'urbanisation celui-ci a connu un développement extrêmement rapide ayant entraîné des mutations très profondes.

¹⁵⁸ M. COTE, *Constantine, cité antique et ville nouvelle*, p78.

¹⁵⁹ MAROUK Messaoud, recherches pour un atlas de Constantine approche statistique et thématique, thèse doctorat 2010.P

- **Didouche Mourad**

Dénommé à l'époque coloniale « Bizo », ce petit village abritait à l'époque quelques 350 habitants¹⁶⁰, majoritairement d'origine européenne. Cette petite localité située à proximité d'un axe de communication la R.N n°3 qui la relie avec les villes côtières, ce qui a favorisé la mise en œuvre d'une politique coloniale d'exploitation des richesses agricoles et de contrôle des populations. Cette importance lui a conféré un statut de chef-lieu de commune, dès 1868¹⁶¹.

- **Ain Smara**

Située dans un milieu propice à l'activité agricole avec des réserves en eau appréciables, la localité de Ain Smara a été promue chef-lieu de commune en 1869 avec environ 900 habitants. La période postindépendance ne lui a pas été très favorable, en dépit de l'implantation d'une grande unité industrielle, du fait de son écartèlement entre l'agglomération constantinoise, sa proche voisine et celle de Oued Athmania, sa tutelle territoriale. Mais à la suite de sa promotion à l'échelon de chef-lieu de commune en 1984, cette localité a connu un essor considérable¹⁶².

Ces agglomérations périphériques ont connu depuis leur émergence, une nouvelle structuration urbaine orientée vers la ville centre. Un partage de la population venue d'un même endroit génère des liens non seulement par les déplacements causés mais aussi par les pratiques qu'engendre un tel report.

Un périmètre d'une agglomération plus grande, qui rassemble les territoires relevant de l'attraction économique d'une série d'équipements et d'activités structurants. Il rassemble Constantine devenant indissociable des communes périphériques ayant un espace sociétal et économique basé sur le partenariat, L'aire urbaine constantinoise est née, une construction et la matérialisation d'un projet global et équilibré du « Grand Constantine ».

¹⁶⁰ MAROUK Messaoud, Recherches Pour Un Atlas De Constantine Approche Statistique Et Thématique, thèse doctorat 2010.P260.

¹⁶¹ Idem.P261

¹⁶² Idem.P261

DYNAMIQUE D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PARTAGÉ

L'analyse démographique est plus que nécessaire dans la mesure où elle permet de comprendre les différentes évolutions, d'évaluer les densités, la répartition sur l'espace considéré les concentrations de la population ainsi que la superposition de cette occupation humaine à celle des activités ; cela met en évidence le diagnostic établi sur la ville et permettra de saisir la dynamique socio-économique et le degré de développement rétrospective dans le temps.

La wilaya de Constantine avait un taux d'accroissement moyen inférieur à la région Nord Est et de l'Algérie durant la période 1977 – 1987 (1.82 % contre respectivement 1.98 % pour la région de Nord Est et 2.15 pour la moyenne nationale). Ce constat demeure d'actualité durant la période 1998 – 2008. Il est à noter la tendance générale à la baisse du taux d'accroissement moyen constaté entre 1987 – 1998 ; cette tendance à la baisse s'est poursuivie durant la période 1998 – 2008.

	87/98	98/2008
Constantine	1.82	1.5
Zone Nord Est	1.98	1.39
Algérie	2.15	1.6

Tableau n°03: Évolution des taux d'accroissements de la wilaya de Constantine par rapport à la région Nord-Est¹⁶³

La population est passée de 664303 habitants au recensement de 1987 à 810914 habitants au RGPH1998 et enfin à 938 475 habitants au RGPH2008. L'augmentation relative est de respectivement 22,1% et 19,20%. La population actuelle en 2011 a atteint 997 889 habitants.

La population du chef-lieu de wilaya a connu un taux d'accroissement, très inférieur aux taux nationaux (2.15%) depuis 1987 à 1998, soit 0.61%, du fait des programmes accrus de relogements de la population constantinoise vers d'autres centres urbains limitrophes à Constantine.

¹⁶³ URBACO, Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya 2011, phase 1 : Évaluation Territoriale Et Diagnostic, P98.

Le décroissement du taux se poursuit d'une façon accélérée pour la période 1998-2008 le taux d'accroissement de la population vivant à Constantine se chiffre à -0.7%, ce qui traduit la persistance du programme de relogement de la population autochtone vers les villes toutes proches.

Les principales communes ont enregistré des taux élevés supérieur à la moyenne de la wilaya et qui dépassent les 3% sont celle qui représente la première couronne de la ville de Constantine(d'El Khroub, Hamma Bouziane, Ain Smara, Didouche Mourad).

La population de la commune de Ben Badis a connu un taux d'accroissement depuis 1987, relativement important(3.1%), du fait de son attractivité accrue particulièrement depuis sa promotion au rang de chef-lieu de commune (nouvelle commune issue de la commune d'El khroub), lors du découpage administratif de 1984 et la création de la zone industrielle d'El tarf. Les communes Ouled Rahmoune, Ain Abid, Ibn Ziad enregistrent un taux d'accroissement inférieur à 3% et supérieur au taux nationale (1.6%) respectivement 2.5, 2.1, 2.0 avec un solde migratoire positive.

En revanche les communes de Zighout Youcef, Beni Hamiden, Messaoud Boujeriou ont enregistré des taux inférieurs (1.4%,1.3%) à la moyenne nationale et wilaya, sont des communes répulsives.¹⁶⁴

Avec une population de 938 475habitants au dernier recensement de 2008 et une superficie totale estimée à 2297.2Km², la densité moyenne de la wilaya s'élève à 408.53 Hab /km². Cette densité varie d'une commune à une autre :

Communes	Pop2008	Superficie en km²	Densité Hab /km²
Constantine	448374	183	2450.13
Hamma Bouziane	79952	71.18	1123.24
Didouche Mourad	44951	115.7	388.51
El Khroub	179033	255	702.09
Ain Smara	36998	123.81	298.83

¹⁶⁴ URBACO, Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya de Constantine, 2011, phase 1 : Évaluation Territoriale Et Diagnostic, P17

Tableau N°04: Répartition des densités par commune du groupement de Constantine (PATW CNE 2011).

Elle est maximale au niveau du noyau central (Constantine chef-lieu de wilaya) ou elle supérieur à 2450 Hab /km² les communes urbaines qui forment le grand Constantine se détachent avec des densités importantes. Il s'agit des communes de Hamma Bouziane, El Khroub, Didouche Mourad, Aïn Smara. Ces communes enregistrent des densités varie entre 300 et 1123 à habitants au km².

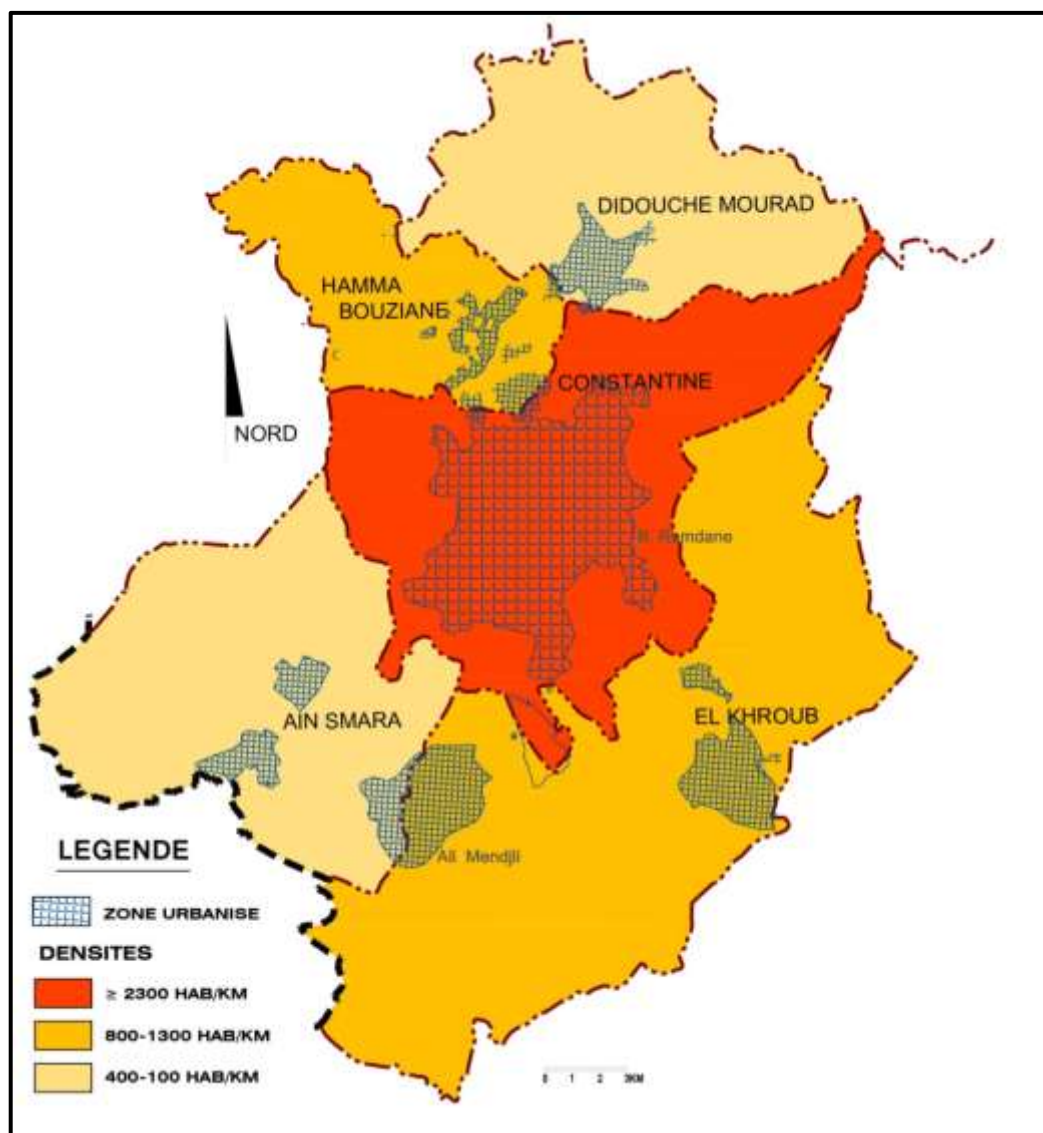


Figure n°16 : Densités de la population de la Wilaya de Constantine¹⁶⁵
(Source : Auteur +données PATW)

¹⁶⁵ Idem, P114.

Évolution de la population et mouvements migratoires :

Constantine et comme toutes les grandes villes d'Algérie après l'indépendance, a connu des mutations et un développement important aussi bien sur le plan humain que sur le plan économique se traduisant par un exode massif vers le centre urbain.

La ville de Constantine a enregistré une forte croissance pendant la première décennie de l'indépendance. Sa population est passée de 245 621 habitants en 1966 à 345 566 habitants en 1977. Les flux de population qu'a connue la ville au début se sont traduits par un accroissement rapide du solde migratoire, qui est passé de +6,5 % entre 1948-1954 (avant l'indépendance), à +24,2 % entre 1954 -1966 (après l'indépendance)¹⁶⁶.

- Durant la période allant de 1966 à 1977 le pays connaît une forte relance économique, le solde migratoire reste encore positif pour la ville de Constantine à la suite d'investissements consentis, dès les premiers plans quadriennaux, pour des implantations industrielles et des équipements tertiaires. Néanmoins on constate que durant cette période, une affectation en masse des activités s'est développées sur la première couronne, une mesure d'exurbanisation de l'industrie à travers la mise en chantier d'unités industrielles publiques (l'unité SONACOME de Oued Hamimime située dans la commune d'El Khroub, de l'Unité SONACOME pelle et grue de Ain Smara et de la cimenterie située à mi-distance de Hamma Bouziane et Didouche Mourad.) créatrices d'emplois ayant généré des afflux migratoires intenses d'une population en quête d'emploi provenant de la ville, de la campagne, mais aussi d'autres wilayas défavorisées comme Skikda, Mila, Jijel, Oum El Bouaghi et Guelma. On notera un apport plutôt timide qui s'est paradoxalement fixé sur la localité de Hamma Bouziane et à un degré moindre El Khroub qui ont vu leur population s'accroître moyennement avec respectivement 4.8 % et 4.2%¹⁶⁷.

- **La période de 1977– 1987 :**

Cette période a été marquée par l'achèvement des réalisations des unités industrielles (notamment le complexe des moteurs tracteurs - pelle et grue d'Ain Smara et la cimenterie) et leur mise en production. L'exécution des plans quinquennaux (1980 - 1984) (1985 - 1989)

¹⁶⁶ URBACO.EDR *Schéma de cohérence urbaine de Constantine, Rapport mission 1 Délimitation du périmètre de l'étude*, septembre 2006, p42.

¹⁶⁷MAROUK Messaoud, *Recherches Pour Un Atlas De Constantine Approche Statistique Et Thématique*, thèse doctorat 2010.P268

dont l'objectif primordial est d'accélérer et de dynamiser les politiques sociales par l'amélioration du cadre de vie des populations locales.

Durant cette période Constantine enregistre quant à elle un taux d'accroissement global moyen annuel relativement faible de 2.5% (3.42% pour la période 1966-1977). Ce phénomène s'explique par le report du surplus de populations de Constantine sur les quatre pôles situés dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres, en l'occurrence El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad. Ces quatre pôles constituant le Groupement Urbain de Constantine ont enregistré en revanche un taux de croissance démographique très élevé, on note à : El Khroub 9.5%, Ain Smara 14%, Hamma Bouziane 4.25% et Didouche Mourad 6%. Le fort taux d'accroissement démographique au niveau de ces quatre pôles est aussi justifié par l'entrée en production des différentes unités industrielles publiques¹⁶⁸.

- **La période de 1987 à 1998 :**

Les statistiques de la population au recensement de la population de 1998, font ressortir que le taux d'accroissement de la wilaya de Constantine entre 1987 et 1998 a subi un net fléchissement par rapport à celui de la période de 1977 à 1987; il passe de 3,34% à 1,82 %. (RGPH 1998). Cette diminution s'explique par les effets dus à la crise économique que traverse le pays, conjugués à un fort taux de chômage, fermeture des entreprises, manque de financement et changement de la politique de l'habitat.

La même tendance à la baisse est observée au niveau de la répartition de la population des communes faisant partie du Groupement de Constantine à l'exception de Didouche Mourad qui enregistre quant à lui un sensible accroissement: El Khroub 6.55%, Ain Smara 5.42%, Hamma Bouziane 4.00%, Didouche Mourad 6.55%. Par contre Constantine enregistre un taux très faible d'accroissement démographique de 0,61%, (Tableau N°04).

- **La période de 1998 à 2008 :**

C'est une période de relance économique, elle s'est démarquée par la complémentarité de deux événements, une stabilité sécuritaire du pays et l'amorce d'une stabilité politique et économique. Les différentes actions politiques, économiques et sociales, menées au cours de cette période ont donné naissance à des retombées positives qui ont touché tous les domaines. La population et son redéploiement sur le territoire n'a pas échappé à ces changements; c'est ainsi que malgré la faiblesse des taux d'accroissement globaux moyens pour la commune de

¹⁶⁸ HIOUL Smain, mutations fonctionnelles d'un village colonial Dans la logique de la croissance urbaine De constantine, cas el khroub, 2009, P102.

Constantine d'une manière générale et au niveau de la ville de Constantine en particulier, les flux migratoires ne continuent pas à alimenter sa croissance d'une façon très visible.

Cette période est caractérisée par la baisse du volume de la population de la commune de Constantine qui passe de 481947 en 1998 à 448 374 en 2008 (Tableau N°04) d'où un déclin de 33 573 habitants. Cette baisse s'explique d'une part, par le désengorgement de la ville de Constantine et d'autre part, par la politique de résorption de l'habitat précaire entreprise depuis une décennie en attribuant à ses occupants un logement neuf sur les sites des deux villes nouvelles Ali Mendjeli et Massinissa et des communes avoisinantes, faisant partie du Groupement de Constantine. Par contre, cette période a été marquée par la croissance démographique de la commune d'El Khroub qui a littéralement explosé passant de 89919 habitants en 1998 à 179033 en 2008 soit une augmentation de 89114 personnes. Cet état de fait s'explique par l'urbanisation sur son territoire des deux villes nouvelles à savoir, Ali Mendjeli et Massinissa. Pour les autres communes la même tendance à la hausse est reconduite en 2008 par rapport aux résultats des RGPH précédent.

- **Constantine une ville répulsive**

LOCALITES	POPULATION		TAGMA 1987-1998	S.M	POP 2008	TAGMA 1998-2008	S.M
	1987	1998					
Constantine	440 842	465 021	0,49	-1,66	409 450	-1,26	-2,98
Salah Bey	1 521	1469	-0,32	-2,47	1 405	-0,44	-2,16
Ain E Bey	1 364	9 299	19,06	16,91	19 251	7,55	5,83
Ouled Yacoub		1 125			2 176	6,82	5,10
1er Novembre 54					190		
Ben Abdelmalek					452		
Zone Eparsé	4 080	5 033	1,93	-0,22	5 240	0,40	-1,32
Commune	447807	481947	0,67	-1,48	438164	-0,95	-2,67

Tableau N°05 : Estimation de la population de la ville de Constantine par dispersion en 2008 (Source : PDAU CNE 2008).

La population du chef-lieu a connu un taux d'accroissement, très inférieur aux taux national (2.15%) depuis 1987 à 1998, soit 0.49%, du fait des programmes accrus de relogements de la population constantinoise vers d'autres centres urbains limitrophe à Constantine. Le décroissement du taux se poursuit d'une façon accélérée pour la période 1998-2008 le taux d'accroissement de la population vivant à Constantine se chiffre à -1.26% ce qui traduit la persistance du programme de relogement de la population autochtone vers les villes tout proches, ce décroissement constaté n'est pas le fruit d'un manque de fécondité ou d'attractivité mais plutôt à cause du programme lancées le relogements des populations vivants dans les bidonvilles et les habitations précaires, ce là se traduit par une volonté

politique pour éradiquer ce type d'habitat et d'offrir aux citoyens constantinois un cadre d'habitat agréable avec toute les commodités.

La zone rurale a connu à contrario, un décroissement significatif de sa population par rapport à la période de 1987-1998 avec un taux d'accroissement de 1.93% en terme de population en 2008, le taux d'accroissement a chuté de 0.40% soit une population rurale estimée à 5.240 personnes, les raisons se trouvent dans l'émergence de trois nouvelles agglomérations secondaires urbaines : Ouled Yacoub, Ben Abdelmalek et 1^{er} Novembre.

Ces mutations et le redéploiement de la population autours de Constantine, a fait que la population de la ville s'est retournée vers les centres urbains les plus proches pour habiter (loyer abordable les prix d'achats d'un logement ou un lot de terrain accessible) la proximité de ces centres urbains près de la ville avec les moyens de déplacements abordable et accessible pour le mouvement pendulaire entre le lieu de travail et de leur résidence.

Les agglomérations secondaires se sont développées d'une façon très accélérée, à l'exemple d'Ouled Yacoub en 1998 sa population résidente était estimée à 1125 personnes.

En 2008 il y a eu une explosion démographique avec un taux d'accroissement de 6.82% en 10 ans soit 2176 personnes résidants avec un solde migratoire de 5.10%.

L'autre cas le plus frappant est celui de l'agglomération secondaire Ain El bey qui reste toujours attractive avec un taux d'accroissements de 7.55% et un solde migratoire positif avec 5.83%, les raisons sont simples : sa proximité avec le centre urbain de Constantine, mouvement de la population vers la ville, des moyens de transports consistants, un réseau routiers bien structuré, la disponibilité des infrastructures structurants avec le projet du tramway lancé pour faciliter la mobilité et de permettre d'accéder facilement à la ville (gain de temps d'argent et de distance).

Pour les deux autres agglomérations secondaires : se sont le fruit du redéploiement de la population de Constantine et la migration d'une population minime certes des autres communes cherchant la sécurité, le logement et le travail.

- **Les rapports de la population Constantinoise avec le groupement**

Le constat est là, la commune de Constantine ainsi que son chef-lieu reste répulsifs suite à un redéploiement vers les autres communes de son groupement, ce dernier servant toujours d'assiette d'accueil pour combler le déficit en logements et ce pour la résorption de l'habitat précaire et la forte demande de logement. Le tableau suivant récapitule la répartition spatiale de la population immigrante entre 1998 et 2008.

Commune	Population		TAG MA 1998-2008	Population Naturel 2008	Apport de Population	Taux %
	1998	2008				
El Khroub	36924	86100	2,33	46496	39604	24%
AS Ali Mendjeli	0	66315		0	66315	40%
D. Mourad	8839	43630	4,94	14310	29320	17%
H. Bouziane	29203	48162	1,65	34393	13770	8%
A. Smara	10558	33100	3,14	14376	18724	11%
Population migrante					167732	100%

Tableau n°06 : Report de la population Constantinoise vers les communes du groupement 1998 et 2008 (Source : PDAU CNE 2008)

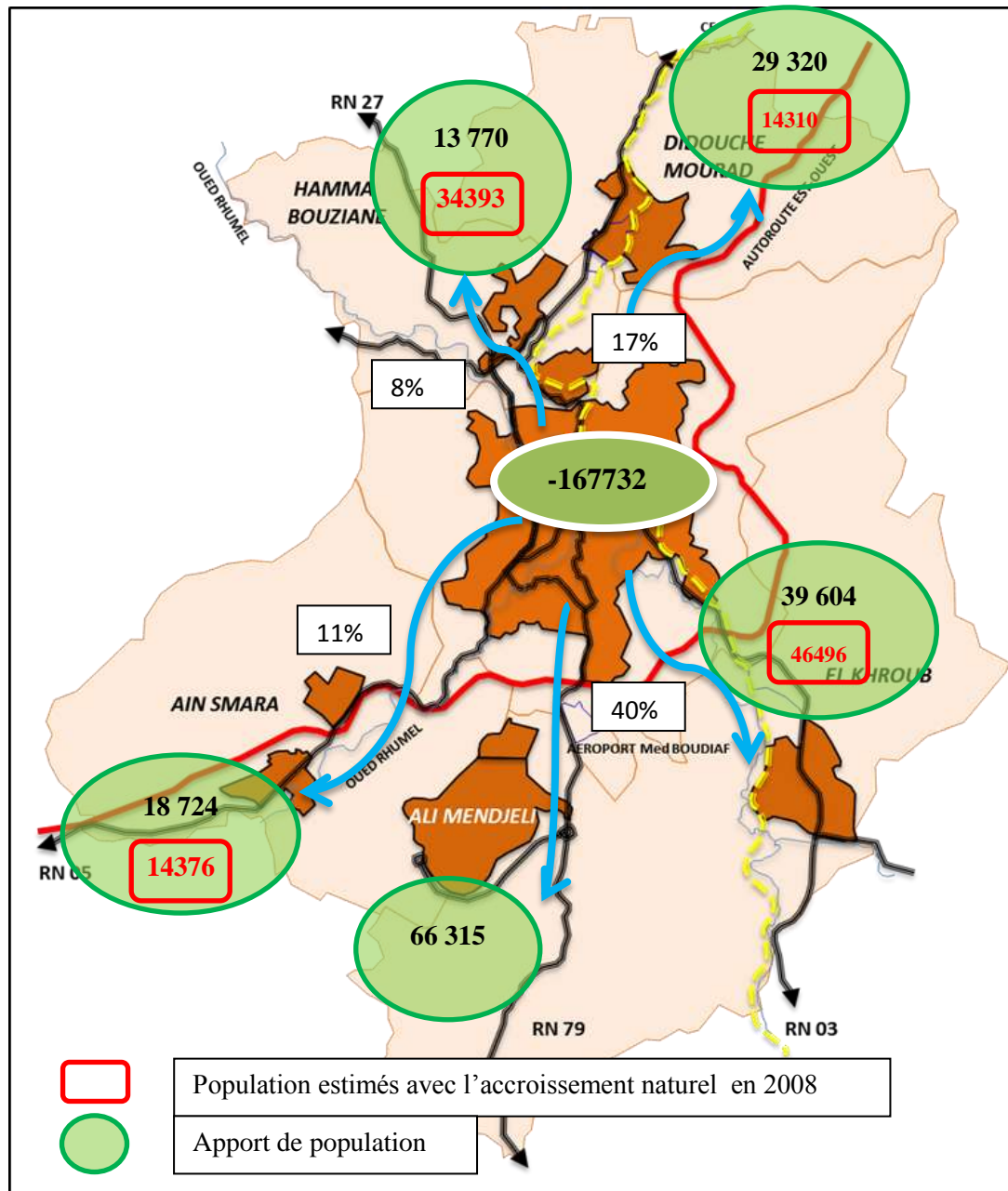
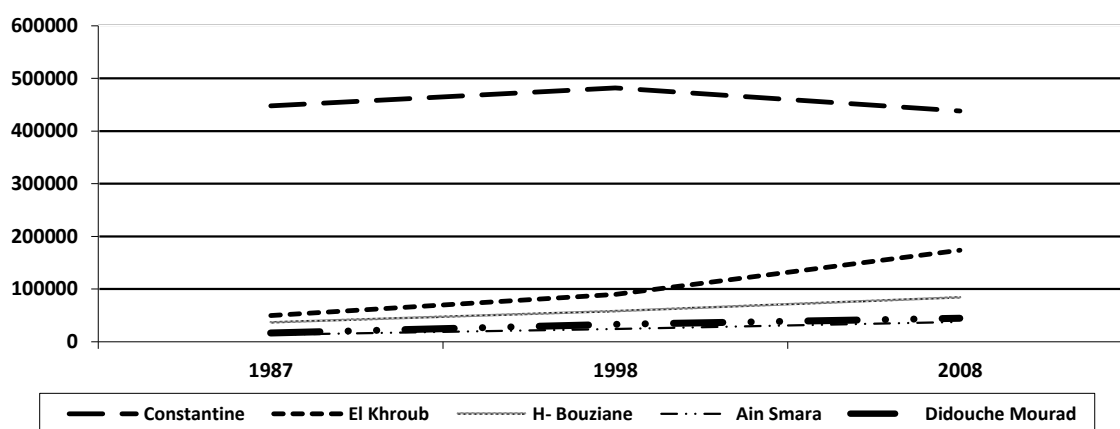


Figure n°17 : Départ De La Population Constantinoise vers les centres secondaires entre 1987 et 2008 (Source : Auteur à partir des données PDAU)

Le redéploiement de la population constantinoise s'est fait d'une façon disproportionnelle suivant les programmes de logement lancés et la réalisation de deux nouvelles villes (Ali Mendjeli et Massinissa), ce redéploiement s'est fait comme suit :

- ✓ La commune d'El Khroub bénéficie d'un apport de 39 604 personnes venant de Constantine, la majorité réside dans Massinissa, pour la ville nouvelle Ali Mendjeli elle englobe 66 315 personnes soit 40% de la population,
- ✓ La commune Didouche Mourad reçoit 29 320 personnes venant de Constantine soit 17% de la population migrante,
- ✓ Pour la commune de Hamma Bouziane, 13 770 personnes venant de Constantine soit 8% la plus part réside dans l'agglomération secondaire de Bekira,
- ✓ La commune d'Ain Smara accueille 18 724 personnes venant de la ville de Constantine, soit un taux de 11%

Ces taux illustrent parfaitement la dynamique opposée entre la ville de Constantine et les villes satellites dont la population constantinoise transférée, est à l'origine de leur forte croissance !



Graphe n°02: Évolution de la population communale du groupement intercommunal de 1987 -2008 (PDAU CNE 2010).

Les chefs-lieux de communes connaissent une concentration urbaine très importante, à l'exception d'El Khroub et Hamma Bouziane qui conservent un certain équilibre dans la répartition de leur population urbaine entre leurs chef-lieu et les agglomérations secondaires notamment : Ali Mendjeli et Bekira.

Si la population continue à s'accroître avec ce rythme, qui semble ne pas être accompagné par un développement économique, toute politique de développement socioéconomique se

trouvera incapable de répondre aux besoins sans cesse et croissant de la population, ce qui va épuiser rapidement les ressources dont dispose la ville et la région.

Constantine doit se doter d'une bonne gestion afin de maîtriser cet accroissement de la population et son influence sur les ressources disponibles, cela n'est possible que dans le processus du développement durable.

3. LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE

3.1. Les emplois accaparés par le secteur tertiaire :

De par son rôle moteur dans le développement économique et social, L'emploi constitue l'instrument de base dans la création et l'accumulation des richesses.

Élément de richesses fondamental dans le processus de production, l'emploi a été de tout temps la préoccupation majeure des pouvoirs publics, aussi bien du point de vue qualitatif, pour améliorer la productivité et la production et pour diminuer le chômage et le sous-emploi.

L'évolution de l'emploi dans la wilaya de Constantine est assez controversée, en effet, de nombreuses particularités apparaissent :

	RGPH 1987	RGPH 1998	ESTIM JUIN 2011
POPULATION	671344	807647	997889
POPULATION ACTIVE	171791	218064	362087
TAUX D'ACTIVITE	26%	27%	36.28%
POPULATION OCCUPEE	140791	137200	319361
TAUX D'OCCUPATION	82%	62%	88.2%
TAUX DE CHOMAGE	18%	33%	11.80%
POPULATION OCCUPEE PAR SECTEUR			
AGRICULTURE	11264	7967	24917
INDUSTRIE	57724	53500	36637
BTP	71803	75733	57463
SERVICE+ADMINISTRATION+ COMMERCE			200344

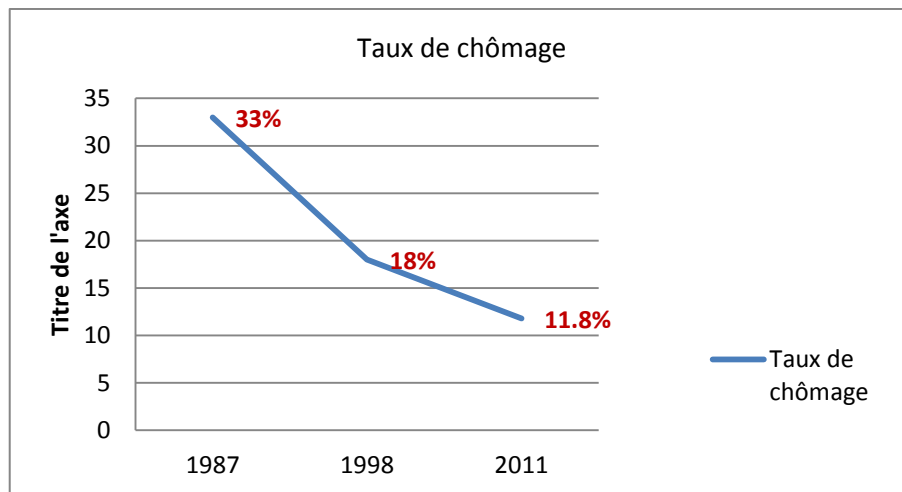
Tableau n°07 : Évolution du secteur d'emploi dans la wilaya¹⁶⁹

¹⁶⁹ URBACO, Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya 2011, phase 1 : Évaluation Territoriale Et Diagnostic, P17.

En premier constat il apparaît que le chômage a fortement augmenté en 10 ans puisqu'il passe de 18% à 33%¹⁷⁰. On note toutefois une baisse très intéressante à 11.8% pour l'estimation de 2011 grâce aux nouvelles directives de la politique nationale concernant l'intégration massive des jeunes dans les dispositifs d'insertion à l'emploi.

Il est aussi à remarquer que le taux d'occupation a baissé dans tous les secteurs en 10 ans, il y a donc une perte sensible des emplois. Le passage à l'économie de marché, la privatisation et la fermeture des entreprises sont autant de raisons à cette situation.

Mais la situation s'est améliorée durant la période entre 1998 et 2011 et en particulier au cours des 04 ou 05 dernières années où les efforts de création d'emplois ont été les plus remarquables, ou le taux de chômage est passé à 11.8% et par conséquent le taux de charge de 3 pers. /occupé.



Graphe n°03: Évolution le de chômage (PATW Constantine 2011)

Par ailleurs, on note la forte chute de la part de l'industrie dans l'emploi totale où il a reculé à 11% seulement dans l'année 2011 après l'ordre de 40% dans les 02 recensements précédents (87 et 98) ,Par contre les services et le BTP a connu une nette évolution (80 % en 2011 par rapport à rapport à 55 % en 1998 et 51% en 1987), Tandis que le secteur de l'agriculture a connu une légère évolution au cours de la dernières décennie (7.8% en 2011, par rapport à 5.8 % en 1998).

Sachant que les mouvements pendulaires pour l'emploi sont concentrés dans les grand Constantine, la connaissance de la situation de l'emploi dans cet espace culminant de la wilaya est primordiale.

¹⁷⁰ Idem, P17.

	Dispersion	Occupées	Agriculture	BTP	Industrie	Tertiaire
Constantine	Constantine	100300	2006	8024	18054	72216
	Commune	107300	2517	9088	18850	76846
El Khroub	El Khroub	29450	1178	4712	6774	16787
	Commune	56350	3021	7754	11946	34290
Hamma Bouziane	H Bouziane	14039	1965	2106	3650	6318
	Commune	23608	3307	4548	4724	11031
Ain Smara	Ain Smara	6153	431	984	1600	3138
	Commune	7178	807	1068	1930	3374
D.Mourad	D.Mourad	8136	651	570	5614	1302
	Commune	9010	721	631	6217	1442
Groupement de Constantine	Les Chefs-Lieux	158078	6231	16396	35692	99761
	%	100%	4%	10%	23%	63%
	Communale	203446	10373	23090	43667	126983
	%	100%	5%	11%	21%	62%

Tableau n°08 : Répartition de la population occupée selon la branche d'activité économique estimation 2008 (PDAU 2008).

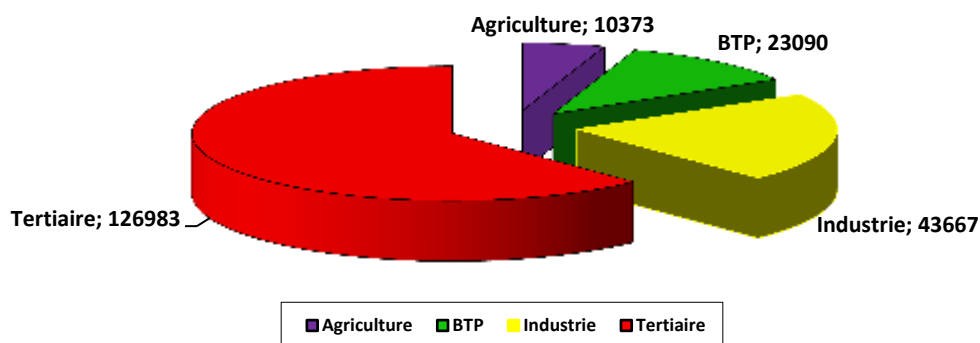
Les estimations montrent que le taux de chômage à l'échelle des cinq communes est de 14%, il n'est pas loin du chiffre affiché par l'ONS pour la même période qui est de 12.8%, soit un effectif de 57697 personnes au chômage et qui cherchent un emploi.

203446 personnes exercent dans les différents secteurs économiques, leur répartition au niveau des différentes branches d'activité économique se présente comme suit:

- ✓ Agriculture : 10373 personnes soit un taux de 5%,
- ✓ BTP : 23090 personnes avec 11%,
- ✓ Industrie : 43667 personnes représentant 21% de la population occupées,
- ✓ Tertiaire : 126983 personnes travaillant dans le secteur tertiaire avec un taux de 62% des occupées.

L'agriculture occupe la dernière place avec un taux de 5% et un effectif de 10373 personnes. La branche d'activité du secteur secondaire (l'industrie), qui est considérée comme étant la pièce maîtresse du développement social et économique de la wilaya, emploie 21% des occupés, grâce la présence des zones d'activité et industrielles ; le BTP se présente comme la troisième branche pourvoyeuse d'emplois avec un taux de 11%.

Le secteur tertiaire englobe à lui seul 62% de la masse ouvrière avec un effectif de 126983 personnes. Il est donc clair que les activités telles que le commerce, les services, l'administration sont dominantes dans les communes du grand Constantine.



Graphique N°04 : Répartition des occupés par branche d'activité économique.

(Source : PDAU CNE 2008)

À la fin Il convient de souligner que la mise en commun du potentiel de toutes les communes de Constantine, pourrait contribuer positivement à la redynamisation et la relance de l'activité Économique vu la disponibilité de ressources naturelles et humaines qui paraît très appréciables mais aussi l'existence d'infrastructures de base développées.

La mise en place de plusieurs dispositifs de l'emploi dont l'Agence nationale de l'emploi des jeunes (ANSEJ), l'Agence nationale de la gestion du micro-crédit (ANGEM), la Caisse nationale de l'assurance chômage (CNAC) et le centre de facilitation des PME représentent des opportunités pour tous les jeunes qui veulent créer leurs propres entreprises et devenir chefs d'entreprises.

3.2. L'économie du grand Constantine est caractérisée par l'importance des terres agricoles :

L'agriculture occupe une place importante dans l'économie du constantinois : les cinq communes du groupement développent une vocation agricole affirmée au regard des surfaces en exploitation. La répartition générale des terre se caractérise par l'importance de la surface agricole totale (SAT) qui représente une superficie totale de 58.070 ha, dont (79 %) surface agricole utile (SAU) soit 46.453 ha, pour le reste ce sont des parcours et des pacages soit 21% (11.617 ha) de la surface agricole totale (SAT) du groupement intercommunal de Constantine

La superficie agricole utile (SAU) du groupement estimée à 46.453 ha représente 79% de l'ensemble des terres affectées à l'agriculture (58.070 ha).

Cet espace agricole se concentre dans la céréaliculture, qui n'est guère créatrice d'emplois.

Commune	S.A.U. (ha)			Parcours et pacages (ha)	Forêts Bois et Maquis (ha)	Terres improductive (ha) non affectées à l'agriculture	SAT	Surface communale (ha)
	En sec	En irriguée	TOTAL					
Constantine	7883	116	7999	1098	4460	5043	9097	18300
Hamma Bouziane	4470	730	5200	1152	198	770	6352	7118
Didouche Mourad	7035	962	7997	2082	700	621	10079	11570
El Khroub	17806	206	18012	2970	2177	2141	20982	25500
Ain Smara	7071	174	7245	4315	2537	1103	11560	12381
Total	44265	2188	46453	11617	10072	9678	58070	74 869

Tableau n°09 : Répartition générale des terres agricoles en hectares

(Source : DSA 2010)

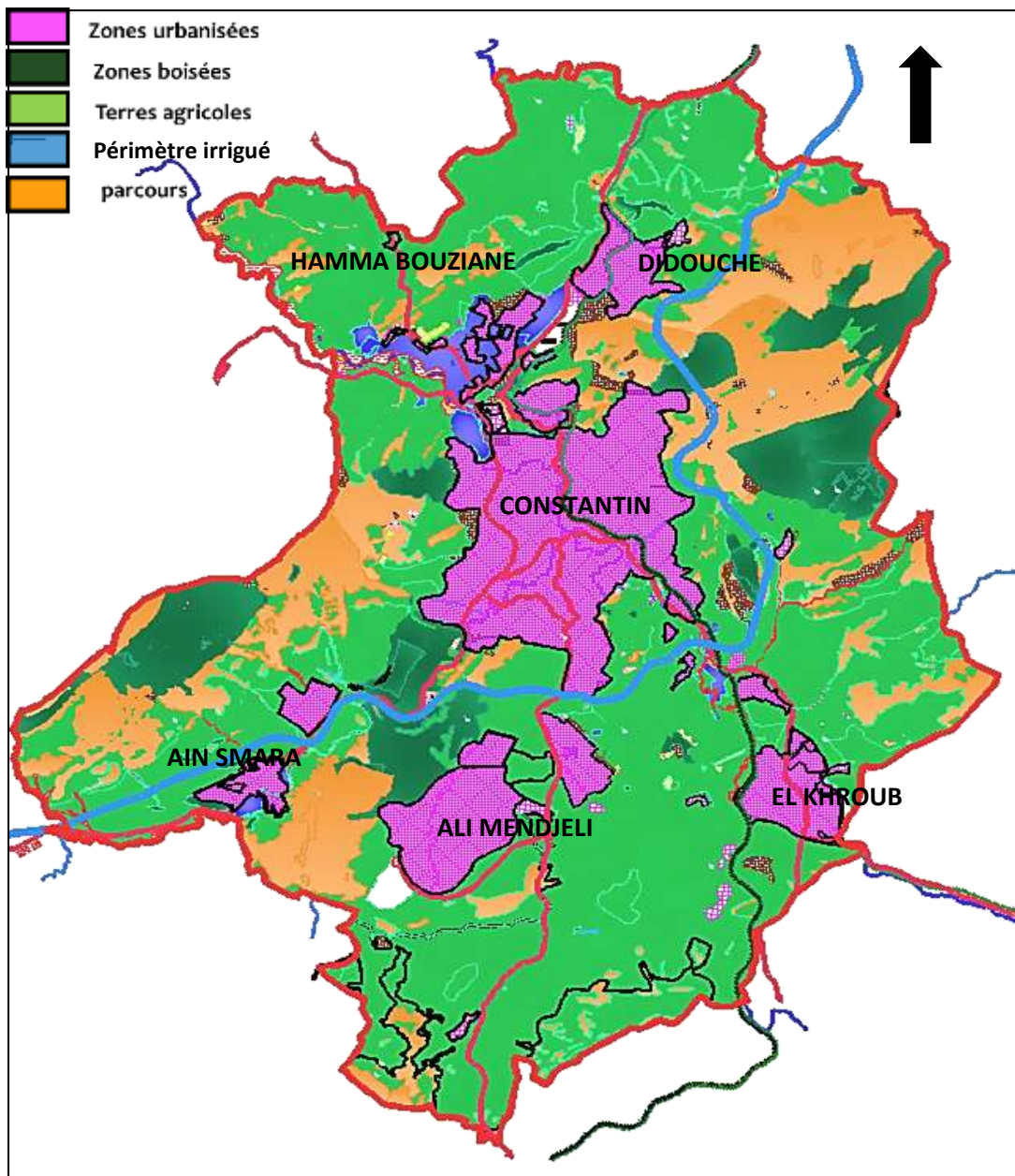


Figure n°18 : Schéma d'occupation du sol du groupement de communes de Constantine
 (Source : Auteur à partir des données URBACO)

Les structures foncières de l'agriculture à Constantine reposent sur 1534 exploitations (46453ha), secteur privé s'accapare la majorité du patrimoine foncier avec une superficie de l'ordre de 26251ha, le reste est partagé entre les **E.A.C** et les **E.A.I** détiennent une superficie de 14648 ha. Mais cet espace agricole est mis en danger par l'avancée de l'urbanisation rapide et incontrôlée engendrant une situation telle que l'économie agricole régresse continuellement au profit de la spéculation foncière et ceci quelle que soit la rente des pratiques agricoles.

3.3. L'industrie : une assise industrielle à vocation régionale :

Le tissu industriel hérité des années 70-80 a connu un déclin au lendemain des restructurations économiques ce qui a eu un impact sévère sur l'emploi industriel. L'émergence du secteur privé à travers la création des micros entreprises n'a pas pu rattraper ces pertes (l'emploi industriel ne représente toujours que 21 % de l'emploi total).

Cette assise industrielle est constituée essentiellement par les unités des industries mécaniques, agroalimentaires et pharmaceutiques; il se concentre dans les principales zones industrielles : Palma (Constantine), Ben H'mida Aissa (Didouche Mourad), Oued Hamimime (El Khroub) et Ain Smara.

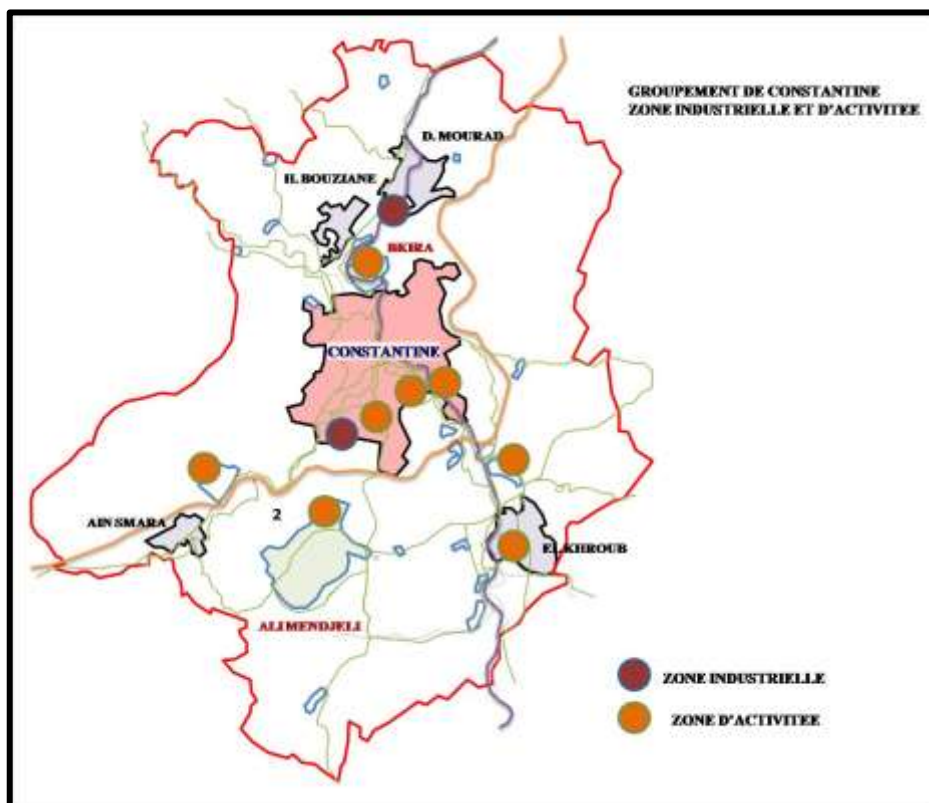


Figure N°19: Répartition des zones industrielles et d'activités à l'intérieur du groupement.

(Source : PDAU CNE 2008)

Constantine dispose deux zones industrielles :

La zone industrielle «AISSA BENHMIDA» : située dans la commune de Didouche Mourad et s'étale sur 95.55ha, vendable, viabilisée.et très attractive avec 197 lots.

La zone industrielle Palma : créée en 1970 par l'URBACO et couvre une surface de 73,38Ha, elle comprend 72 lots.

Et de 07 zones d'activités qui sont implantées à différents endroits au niveau du groupement de Constantine couvrant une superficie totale de **259 Ha 400Are 315 Ca¹⁷¹** :

- **Commune de Constantine** : trois zones d'activités, (24 Février, Boumerzoug, Rhumel)
- **Commune d'El Khroub** : deux zones d'activités (Hamimime et Ali Mendjeli),
- **Commune d'Ain Smara** : une seule zone d'activité,
- **Commune de Hamma Bouziane** : une seule zone d'activité implantée dans l'agglomération secondaire Bekira.

Concernant les unités de production publique on dénombre 14 entreprises économiques actives à l'intérieur de l'aire urbaine de la ville de Constantine, ces entreprises touchent tous les types d'industries, alors que nombre d'entreprises privées exerçant à l'intérieur du groupement de Constantine sont 71 entreprises reversées sur tous les types d'activités industrielles elles emploient un effectif de 3.008 personnes.

Type d'activité	Privée		Publique		Total d'entreprise	
	Emplois	Taux (%)	Emplois	Taux (%)	Emplois	Taux (%)
INDUSTRIE MECANIQUE	611	20%	3560	69%	4171	51%
INDUSTRIE MATERIAUX DE CONSTRUCTION	423	14%	348	7%	771	9%
INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE	346	12%	262	5%	608	7%
INDUSTRIE DU PLASTIQUE	347	12%	0	0%	347	4%
INDUSTRIE CHIMIQUE	311	10%	0	0%	311	4%
INDUSTRIE AGRO ALIMENTAIRE	759	25%	606	12%	1365	17%
INDUSTRIE DU TEXTILE ET MANUFACTURIERE	211	7%	353	7%	564	7%
TOTAL	3008	100%	5129	100%	8137	100%

Tableau n°10 : Répartition des d'activités industrielles (entreprise publique et privée) dans le groupement de Constantine. (Source :DMI 2008)¹⁷²

La répartition sectorielle, selon le statut juridique démontre que les entreprises publiques, hormis le complexe de **fabrication de moteurs et tracteurs agricoles, fabrication de matériels et d'engins des travaux publics** continuent de représenter 63% des emplois industriels alors que le secteur privé n'a généré que 37%.

¹⁷¹ URBACO PDAU CNE 2008

¹⁷² Source : Direction des mines et de l'industrie wilaya de Constantine

La fourchette d'emploi dans le secteur public s'élève à 5.129 personnes et 3.008 emplois dans le secteur privé. Cette disparité trouve son explication dans la nature même de l'activité exercée dans chaque secteur, le secteur public, spécialisé dans l'industrie lourde (héritage du passé) s'accapare la quasi-totalité des établissements de grande taille, générant un nombre d'emplois plus conséquent que dans le secteur privé.

Les PME-PMI:

Nul ne peut nier le rôle et l'importance de la PME/PMI dans toutes les économies, car elle permet et contribue à la croissance et au développement économique par la création d'emplois ; la création de la valeur ajoutée ; la participation à la distribution des revenus.

L'ouverture du marché algérien à la concurrence, l'émergence d'un vaste marché euro-méditerranéen, Signature de l'Accord d'Association avec l'Union Européenne, la future adhésion de l'Algérie à l'OMC, autant de paramètres qui interpellent la petite et moyenne entreprise, devenue, désormais, l'alternative de développement des activités industrielles.

Constantine représente une opportunité très attractive pour les investisseurs et les créateurs d'entreprises, les efforts doivent être réunis et enrichis en matière de promotion, de suivi et d'accompagnement du secteur des PME/PMI, le tissu économique doit être densifié, le soutien de l'état doit être plus pertinent et surtout valorisé à l'échelle locale

La wilaya de Constantine comptabilise 9766 P.M.E., pour un effectif de 42030 en 4eme trimestres 2011, soit 4.3 emplois par unité, En cinq Années, le secteur a connu un bond significatif plus de 80 % en termes de PME et plus de 93 % en termes d'emploi.¹⁷³

Parmi les 9766 PME existantes dans la wilaya de Constantine, le chef-lieu de wilaya comptabilise à lui seul 6199 PME soit un taux de 63.48% et la commune d'El Khroub se situe en deuxième position avec 1314 PME soit un taux de 13.45% en troisième position se trouve la commune de Hamma Bouziane avec environ 7.27%.

Les Activités dominantes, prennent cet ordre, le secteur du bâtiment et des travaux Publics suivi par le commerce et le Transport puis, le secteur d'Hôtellerie, la restauration et Industrie agroalimentaire ,le secteur de Matériaux de construction, l'industrie du bois et papier, l'Industrie du textile et la Chimie et plastique, et l'effectif des secteurs Agriculture et pêche,

¹⁷³ URBACO, Plan D'aménagement Du Territoire De La Wilaya 2011, phase 1 : Évaluation Territoriale Et Diagnostic, P35.

Services pour collectivités , Mines et carrières, Établissements financiers , industrie divers, et Affaires immobilières , arrivent en dernier rang.

Les secteurs prometteurs à Constantine reste l'industrie pharmaceutique, l'agro-alimentaire et les matériaux de construction malgré cela de multiples entraves à l'investissement peuvent être rencontrées, tel que le foncier, la lourdeur des procédures administratives la lenteur des financements bancaires, Insuffisances des infrastructures de base, du réseau bancaire, des structures hôtelières. cependant l'importance de l'enjeu économique et social des PME/PMI reste l'élément le plus efficace et le moins couteux pour le développement économique d'un territoire en plein mutation.

l'Artisanat :

L'artisanat constituait autrefois une des bases de l'économie de Constantine, Notamment la transformation du cuivre qui constitue 53% de la production nationale dans ce type d'activité artisanale. Mais la colonisation toucha profondément ce secteur ce qui a conduit à la disparition de la plus part des branches d'activités artisanales, ce qui reste s'est réadapté à de nouvelles formes de production, la réparation et les services. Le centre-ville de Constantine supporte des structures artisanales héritées de l'appareil traditionnel et qui sont largement déstructurées par la colonisation. Même après l'indépendance ce secteur ne cesse de décliner voire se disparaître et remplacer par d'autres activités commerciales.

Il apparait donc, très important de revaloriser l'artisanat qui constitue un secteur créateur d'emplois, et un outil de sauvegarde du patrimoine historique et culturel et qui marque l'identité de la vieille ville.

Malgré les moyens mis par l'état et les différentes formules et la bonne volonté affichés par les autorités de Constantine pour le développer cette activité et la rendre plus industrialisée et rentable économiquement, le nombre d'artisans de Constantine reste faible avec 4254 artisans à l'échelle du groupement et dix associations, qui pour la plus part d'eux ne sont pas des maîtres artisans,

Trois créneaux d'artisanat existent, l'Artisanat d'art traditionnel, Artisanat de production de biens et Artisanat de services repartie dans les différentes communes du groupement de Constantine. Cet artisanat qui a tendance à disparaître remplacer par d'autres activités commerciales tant pour des problèmes de recrutement et de formation d'apprentis que pour

des questions d'approvisionnement en matières premières sans oublier que les artisans vieillissants éprouvent beaucoup de difficultés à trouver des successeurs.

3.4. LE TOURISME FACTEUR DE DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Constantine recèle des richesses naturelles et historiques uniques du fait de la conjonction d'un patrimoine, d'une culture, d'une histoire et d'une activité culturelle et culturelle intense. La ville est fière de ses sites (voir potentiels naturels) qu'elle pourrait valoriser pour un tourisme naturel. Elle est aussi fière de sa culture, de sa musique malouf, de son théâtre et de l'histoire de grandes personnalités qui ont marqué Constantine : Massinissa, Abdelhamid Ibn Badis, Ahmed Bey, Malek Haddad, Richesse qu'elle peut exploiter pour un tourisme culturel

Tourisme patrimonial, à travers son savoir-faire, la broderie et dinanderie, r. L'artisanat d'art pourrait valoriser ce savoir-faire et le développer, autour de la richesse exceptionnelle du site de Constantine, de sa vieille ville, de la qualité de son architecture et de ses monuments (tombeau de Massinissa, grande Mosquée Emir Abdelkader...), du chemin touristique...

Bien que, et Malgré ces richesses appréciables, l'activité touristique est presque inexistante et le marché local de l'hôtellerie enregistre des déficits énormes. Une situation qui place Constantine à la traîne par rapport aux autres métropoles d'Algérie.

Cependant la ville de Constantine connaît une dynamique culturel qui pourrait dans un avenir proche comblé une partie de ce déficit, c'est ainsi et dans la cadre de l'organisation du futur évènement de « **Constantine capitale de la culture arabe 2015** » que l'opportunité inespérée pour élever la ville au rang de pôle touristique et culturel durable se présente. La plus grande opération de réhabilitation du patrimoine architectural et historique, jamais connue dans l'histoire de la ville de Constantine depuis l'indépendance

C'est un projet immense qui concerne l'intervention dans plusieurs zones de la ville, il touchera en grande partie des monuments et sites du patrimoine de la vieille ville de Constantine (Palais de la culture Malek-Haddad et el khalifa) mais aussi les chantiers de réalisation d'un pavillon d'exposition à la cité Zouaghi ou encore la bibliothèque urbaine implantée à Bab El Kantra, le parc citadin du bardo, mais aussi des sites archéologiques, situés à l'extérieur de la ville, à l'exemple du « tombeau de Massinissa et le site de Tiddis » cette réhabilitation touchera un nombre important de maisons, de rues, de derbs, mais aussi des

hotels, des hammams, des mosquées, des zaouïas et plusieurs constructions à valeur patrimoniale et historique à l'instar du palais Ahmed Bey. Elle concernera aussi d'importante opération de mise à niveau des artères principales, des immeubles et des commerces du centre de Constantine le ravalement des façades, la réhabilitation des chaussées et des trottoirs ainsi que l'intensification de l'éclairage public figurent parmi les actions à entreprendre dans le cadre de cette mise à niveau"

Toutes ces potentialités peuvent constituer une opportunité pour le développement de toutes les formes de tourisme. Afin d'exploiter au mieux ces atouts de la ville, l'orientation majeure est de mobiliser tous les domaines d'intervention pour renforcer l'attractivité touristique de la ville, principalement pour développer le tourisme culturel et historique et de renforcer les structures d'accueil et d'hébergement. Toutefois, tout aménagement touristique devra découler d'un schéma directeur national et régional afin de garantir les meilleures chances de réussite aux investisseurs potentiels.

4. Constantine, un carrefour routier et ferroviaire d'importance :

4.1. Le réseau routier :

Constantine métropole intérieure, exerce depuis longtemps une fonction de commandement sur tout l'Est du pays. Elle met en place une stratégie métropolitaine privilégiant un rayonnement régional, national voir international, s'appuyant sur un aéroport international, et une position de carrefour pour les échanges de tout l'Est Algérien ; Constantine acquiert une assise pour plaider à une dynamique économique plus attractive...

Les infrastructures de base et les transports, toutes modalités confondues, sont des facteurs d'intégration physique et économique des pays, et des vecteurs du développement de la production, de la promotion des échanges et de la cohésion sociale.

L'urbanisation grandissante, le trafic de transit sans cesse croissant ont mis en évidence le déséquilibre du réseau général, provoqué la saturation des voies existantes et généré des nuisances importantes.

En effet, les problèmes de surcharges engendrés par l'afflux de populations sur Constantine ont été perçus comme des problèmes de l'agglomération, et les remèdes recherchés au niveau de la même agglomération, la forte demande exprimée au départ dans la campagne trouve sa réponse dans la ville, laquelle s'équipant en conséquence, augmente son attractivité et ainsi de

suite jusqu'à hypertrophie observée actuellement (l'agglomération constantinoise concentre aujourd'hui près de 61% de la population de la wilaya).

Constantine a aussi une influence qui s'étend sur d'autres wilayas, notamment celles des hautes plaines (Sétif, Oum El Bouaghi, Guelma, Batna, Souk Ahras) ainsi que celles du Nord comme Mila, Skikda, Jijel et Annaba, Grace au réseau routier, qui relie, Constantine aux autres wilayas a travers :

La RN 5 : Assurant la liaison entre Alger et le sud ouest de Constantine, en passant par la commune de Ain S'mara et la wilaya de Mila.

La RN3, relie la wilaya de Skikda à la wilaya d'Oum El Bouaghi, en passant par Zighoud youcef, Hamma Bouziane, Constantine, El Khroub, et Ouled Rahmoune.

Les RN10 et 20, en provenance de Oum el Bouaghi et Guelma longent les communes de : Ouled Rahmoune EL Khroub et Ain Abid ;

La RN27, relie Constantine à la limite de la wilaya de Jijel en passant par Beni Hmidene.

La RN79, relie, au moyen de son tronçon sud, la ville de Constantine a la nouvelle ville Ali Mendjeli en passant par l'université et l'aéroport Mohammed Boudiaf et permet de rejoindre au Nord, la ville de Mila en passant par Ibn Ziad et Messaoud Boudjeriou

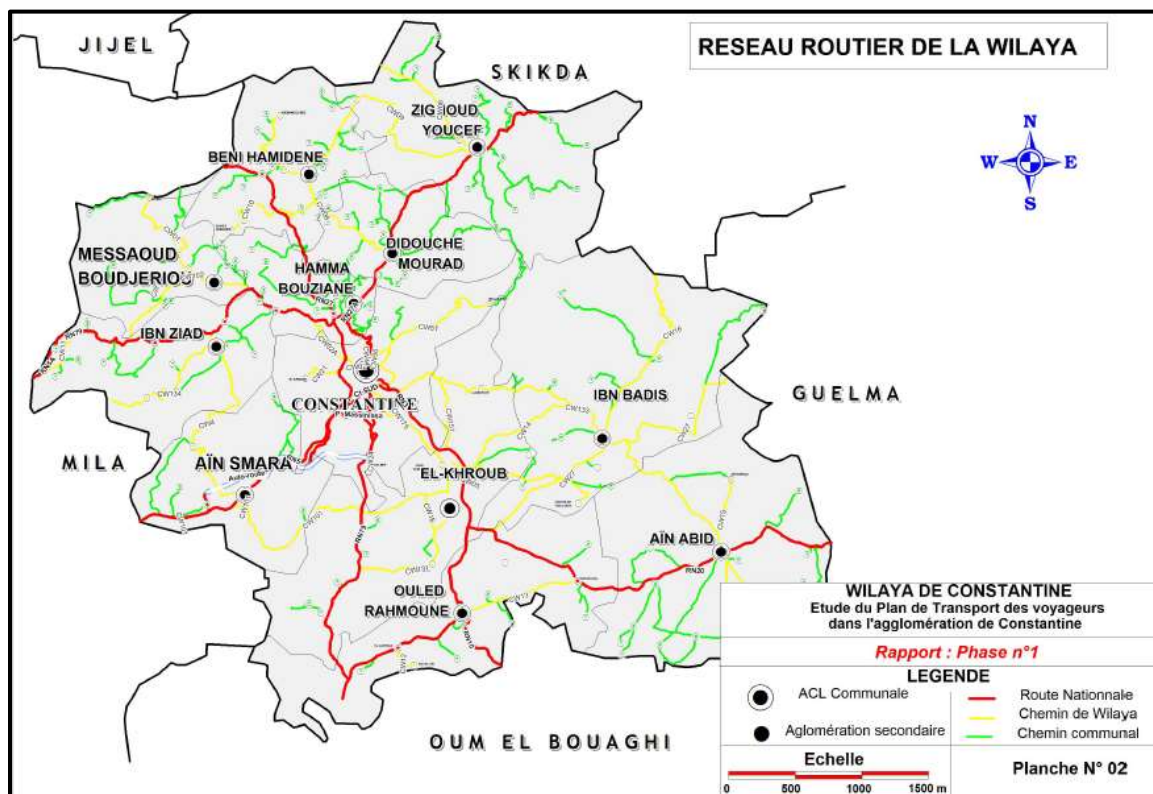


Figure n°20 : Réseau routier de la wilaya de Constantine.

(Source : Direction des Transports de la Wilaya de Constantine transport 2007).

La quasi-totalité de ces routes convergent en étoile vers Constantine et supportent à la fois le trafic local et le trafic de transit, ce qui est, bien évidemment, une source d'encombrement.

Le plus grand trafic routier se situe entre Constantine et la wilaya de Skikda, à cause du port de Skikda, du plus grand dépôt pétrolier Est à Skikda et Constantine et du pôle industriel. Le deuxième trafic se situe entre Constantine et Annaba à cause de la présence du port et du pôle industriel.

Le troisième trafic est vers Sétif parce que c'est la porte d'Alger et toute les liaisons entre l'Est est le centre se fait par Sétif (RN5). Le trafic entre Constantine et les autres wilayas est moins important mais avec la réalisation de la route EST OUEST qui est opérationnelle dans la majorité, le trafic sera plus important, surtout que les distances vont être plus courtes.

Pour une bonne fluidité de la circulation, Constantine s'est dotée de trois contournements de grande importance, il s'agit du contournement Sud de Constantine ville, sa longueur est de 2,5 Km, le contournement Ouest de la ville de Constantine d'une longueur de 2,2 Km, et le contournement de la ville d'El Khroub d'une longueur de 9,5 Km, et ce comme le montre le tableau suivant :

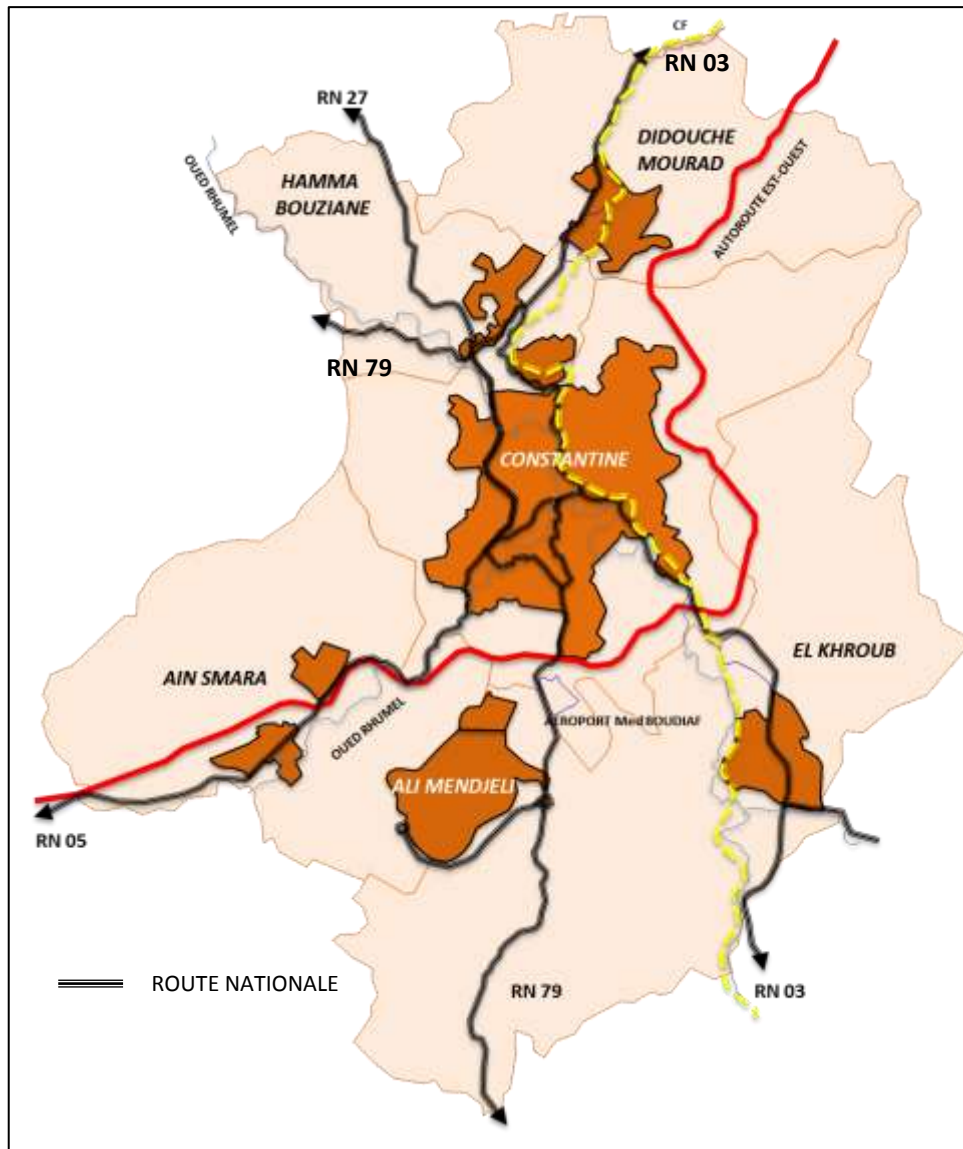


Figure n°21 : Schéma du réseau routier du Grand Constantine.

(Source : Auteur)

Deux routes nationales dominent le réseau routier de la wilaya de Constantine, et occupent la première place en ce qui concerne le trafic et le déplacement des véhicules qui drainent, ils constituent en raison de leur développement spatial les principaux supports de l'aménagement de la wilaya puisqu'elles représentent presque 40% (soit un linéaire de 99,2 Km) du réseau RN au niveau de la wilaya, il s'agit bien de la RN3 et la RN5 qui sont les plus captives, sur ces deux couloirs sont implantées les principales zones dynamiques de la wilaya, tels que : les agglomérations urbaines et suburbaines (Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad, Zighoud Youcef, Ouled Rahmoune et Aïn Smara), ainsi que quelques zones industrielles qui ont un impact non négligeable sur l'économie de la wilaya.

L'autoroute Est Ouest est un projet qui va complètement désenclaver l'aire urbaine de la ville de Constantine et modifier profondément les paramètres de la circulation et du transport dans l'aire urbaine :

- ✓ En évacuant hors de la ville de Constantine la circulation de passage.
- ✓ En offrant des voies d'accès supplémentaires à la ville de Constantine (Rocades) et voies de dégagement.

Une grande partie de l'autoroute (Ain Smara – Didouche Mourad) profitera directement à la circulation intra-urbaine constantinoise cette dernière qui présente des points de conflits ou la circulation pose problèmes. Plusieurs trémies ainsi que des échangeurs ont déjà été réalisés pour faciliter le transport à l'intérieur de la ville et entre les communes ; Le tramway et les lignes téléphériques semblent être une réponse possible à ces difficultés

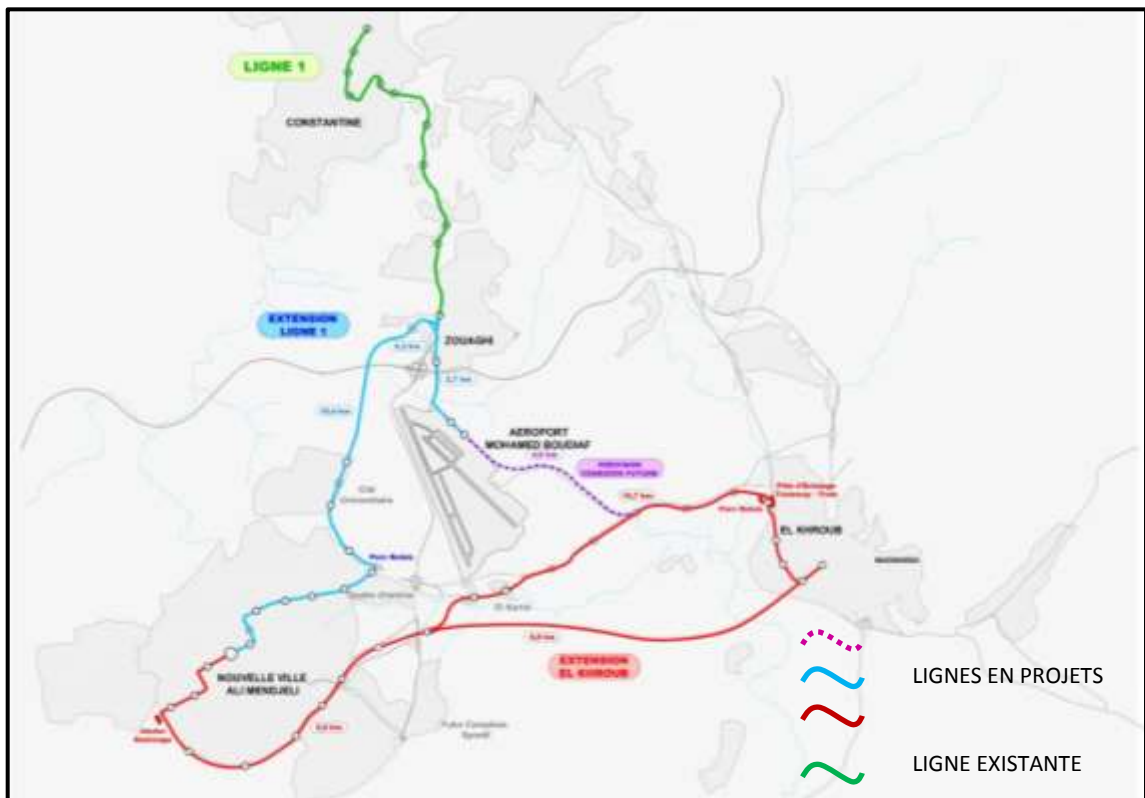


Figure n°22 : Extensions de la ligne tramway (Constantine El Khroub).
(Source : Direction des Transports de la Wilaya de Constantine 2014).

4.2. Réseau Ferroviaire :

Le chemin de fer occupe une place privilégiée en tant que moyen puissant de déplacement des produits et des personnes, d'aménagement du territoire et de désenclavement des zones isolées.

C'est pourquoi, les priorités accordées au chemin de fer et le choix en faveur d'un accroissement important de son rôle constituent, dans un système économique en pleine mutation, un choix rationnel et conséquent du point de vue de l'intérêt collectif.

Un réseau ferroviaire d'une longueur de 97 Km, en harmonie avec les principaux pôles économiques de la région et ceux des autres régions de l'est du pays, constitué par :

La ligne principale reliant l'Algérie du nord, d'ouest en est de la frontière algéro-marocaine à la frontière algéro-tunisienne, traverse Constantine et Annaba ; Les bretelles reliant cette ligne principale aux trois ports, ainsi qu'aux zones industrielles de la région.

Les lignes reliant la région Nord Centre aux régions Hauts Plateaux Est et Sud : Annaba-Tebessa ; Annaba-Constantine-Alger, par Ain Mlila-Sétif ; Constantine-Batna vers Biskra.

Au niveau de la wilaya, ce réseau permet la desserte des principaux centres (Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad, Zighoud Youcef, etc...) d'une part, et d'une autre, son itinéraire constitue un atout favorable pour toute politique d'intégration des systèmes de transport visant l'amélioration de la desserte des autres centres de la wilaya (Ain Smara, Ain El Bey, Ben Badis, Ain Abid, etc...).

De nombreux handicaps ont empêché le chemin de fer national de jouer un rôle plus dynamique dans le système global des transports terrestres. La qualité de ses prestations est généralement médiocre : délais d'acheminement très longs, ponctualité rarement respectée.

Il est impératif d'accorder au chemin de fer une place privilégiée en tant que moyen de déplacement des personnes et des produits se caractérisant par la faiblesse relative des emprises notamment en ce qui concerne l'occupation au sol.

4.3. Le transport aérien :

L'aéroport Mohamed Boudiaf est situé à une dizaine de kilomètres de la ville de Constantine, facilement accessible à partir d'un réseau autoroutier moderne (Aéroport international). Il s'étend sur une emprise foncière de plus de 400 ha et comportant les infrastructures, superstructures et équipements nécessaires de sécurité et d'exploitation

technique et commerciale et joue un rôle de grande importance dans les relations avec l'extérieur.

a fait l'objet de réalisation d'une aérogare moderne destinée à accueillir les passagers des vols nationaux et internationaux d'une capacité d'accueil de plus de 1 million de passagers/an. Parallèlement à ce projet, l'aéroport de Constantine a vu la réalisation d'une deuxième piste d'atterrissage d'avions gros porteurs ainsi que l'extension de son parking avion; Ceci dans le but d'augmenter son trafic aérien et d'apporter plus de qualité de service aux voyageurs.

5. CONSTANTINE ET SA PERIPHERIE : un certain équilibre pour les villes relais avec le nord-est et les hauts plateaux

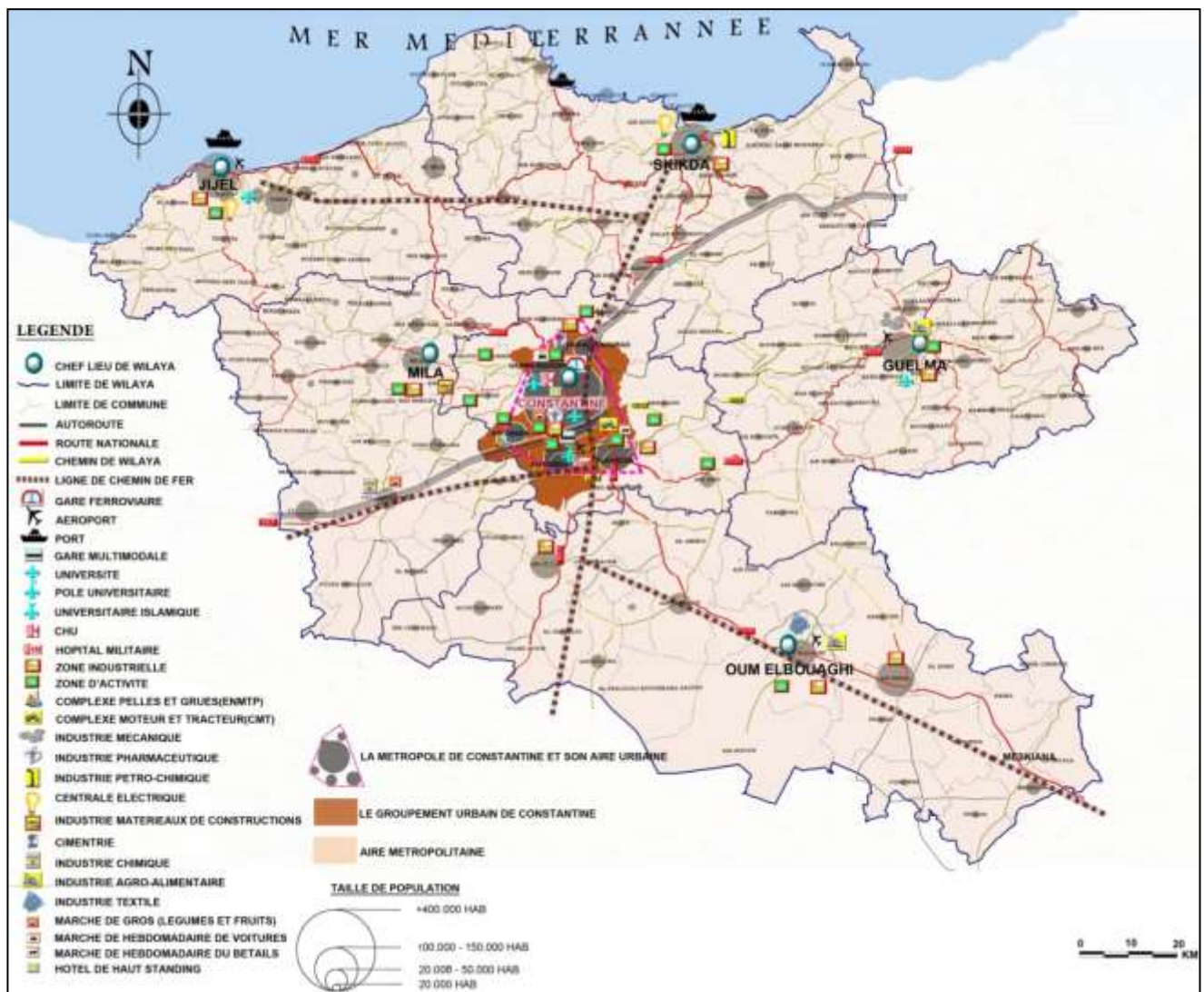


Figure n°23 : Constantine dans l'armature régionale

(Source : PATW Constantine 2011).

L'armature urbaine de la région Nord-est se caractérise par un phénomène de polarisation autour de ses deux métropoles de l'Est Annaba et Constantine. Cette dernière est de loin l'une des plus peuplées et des mieux équipées sur ce territoire, ce qui lui permet de rayonner sur une grande partie de la région. En effet, à elle seule, elle polarise 16% de la population totale de la région et concentrent l'essentiel des équipements du tertiaire supérieur et des capacités industrielles (zones industrielles et grands complexes de production), un potentiel économique qui fait que la métropole de Constantine rayonne, sur son arrière-pays, et sur la partie Est et Sud de la wilaya de Mila (Grarem, Tlegma, Chelghoum Laid...), ainsi que sur certaines wilayas des Hauts Plateaux Est (Oum el Bouaghi, Sétif,...).

Le réseau urbain de la région Nord-est se présente comme étant relativement régulier, et selon une certaine hiérarchie de niveau de villes, où Mila, Batna, Sétif, Jijel, Skikda, Oum El Bouaghi et Guelma, sont sous l'influence de la métropole de Constantine mais à des niveaux différents ; structure des flux d'hommes, produits, finances, services supérieurs et transit).

Les agglomérations classées dans les strates urbaines et suburbaines par l'ONS, constituent, par leurs tailles et par leurs fonctions, et leur répartition spatiale l'armature urbaine régionale qui demeure spatialement déséquilibrée, compte tenu des différences des niveaux de développement économiques et sociaux, une déstructuration de l'espace régionale issue de plusieurs facteurs :

- ✓ Le niveau d'équipements urbain (scolaire et sanitaire) a drainé en grand nombre les populations rurales de la région et même des populations urbaines provenant d'autres villes moins équipées, ce qui a engendré une hypertrophie des grandes villes ;
- ✓ Les investissements industriels consentis par l'Etat à partir des années 1970, dans les grandes villes, à savoir Constantine, Annaba et Skikda ensuite Guelma et Jijel et en voulant se rapprocher des populations et de la main d'œuvre, se sont implantés au milieu des meilleures terres agricoles et ont créé les bases d'une déstructuration durable du monde rural par le jeu de la concurrence que l'industrie entretient avec l'agriculture sur les sols, sur l'eau et sur la main d'œuvre.
- ✓ La situation sécuritaire qui a duré une décennie (1990-2000) a largement contribué à la croissance spectaculaire des grandes villes, alimentées par le regroupement des populations fuyant les zones rurales et montagneuses des wilayas.

Étant capitale de l'Est Algérien, Constantine a vu progressivement se réduire son aire de commandement suite aux restructurations administratives successives, alors que son croît démographique connaissait une explosion spectaculaire. Sur la périphérie lointaine de la ville existe une gamme de villes moyennes qui ne sont plus dans les limites de la Wilaya, mais qui subissent une grande influence de la métropole du fait de leurs proximité (50 km) et qui sont inscrites dans l'isochrone de 60minutes. La majorité de ces villes se trouve dans une situation problématique puisqu'elles dépendent d'autres Wilayas tout en ayant un accès plus facile vers Constantine

5.1. CONSTANTINE DANS L'ARMATURE LOCALE : une problématique urbaine et un report de croissance.

Le système urbain qui s'est développé autour de Constantine s'est considérablement dégradé avec le temps, soumis à une pression humaine, sociale et économique tel que la croissance spatiale de la ville s'avère difficile à maîtriser. La surconsommation du sol urbain en répondant à une très forte demande en habitat et en infrastructures, a produit des espaces d'habitat au détriment de la structure urbaine et des espaces agricoles, menaçant l'équilibre de l'environnement déjà fragilisé. Les conséquences se soldent avec une saturation du centre-ville liée à un modèle d'organisation mono centrique. Une forte pression sur les services urbains et des réseaux, glissement de terrains et destruction des quartiers. Cette saturation de la ville de Constantine et de ses satellites poussera inexorablement vers les espaces périphériques de la wilaya, voire même en dehors de ses limites. Le report de croissance du groupement urbain de Constantine, se fera donc, suivant les opportunités qu'offrent les espaces périphériques, et qui sont apparemment rares, sur les communes de la wilaya en fonction des disponibilités foncières qui seront dégagées dans le cadre de la révision des instruments d'urbanisme et notamment du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).

Conclusion

La wilaya de Constantine appartient à l'espace central de la région Nord-Est de l'Algérie dénommée l'espace de programmation territoriale (EPT). Cette région accumule autant les richesses économiques (équipements et infrastructures : activités industrielles terres agricoles...) et un potentiel humain considérable, que les problèmes d'urbanisation et de gestion urbaine

L'espace constantinois offre un cadre d'analyse approprié pour un phénomène aussi intéressant que celui de l'urbanisation et de la problématique de la planification urbaine. les spécificités précédemment décrites d'une métropole régionale motivent de telles investigations. trois angles nous ont permis des regards aussi enrichissants qu'interrogeurs, une histoire ancienne, un espace propice à tout établissement humain et une économie qui n'échappe pas à la configuration nationale (industrie en déclin, secteur « tertiaire » dominant, fort taux de chômage), cependant ce peuplement qui demeure en continuelle croissance et concentration marquera forcément le territoire par une métropolisation de Constantine qui se traduira par une spectaculaire croissance physique.

CHAPITRE IV

L'ETALEMENT ET ECLATEMENT URBAIN DU GRAND CONSTANTINE « L'ENVERS DE SA CROISSANCE »

Introduction :

La compréhension du phénomène urbain nécessite une lecture « spatio-temporelle » de la ville cette dernière étant une construction et une évolution dans le temps, sa forme est l'accumulation de différentes strates de son histoire la façonne et la traduit sur l'espace.

Dans ce chapitre, on va tenter de reconstituer la genèse et les mutations par lesquelles est passée la ville de Constantine, depuis son histoire urbaine jusqu'à l'ère contemporaine à travers une analyse diachronique décrivant un processus de croissance et de dynamiques spatiales de la ville via son histoire urbaine et ce pour comprendre son étalement spatial et les différents facteurs qui ont engendré sa composition et sa formation actuelle. Ce qui permettra de saisir ses modes de croissance, ses dysfonctionnements, et ses problèmes urbains actuels.

1 CONSTANTINE À TRAVERS LES CIVILISATIONS ANTIQUES

Fruit d'une longue histoire 2500 ans, soit 25 siècles de mouvement et d'engouement urbanistiques, la ville de Constantine a subi plusieurs transformations dans ces espaces sous l'influence passée de plusieurs étapes historiques. Nous allons résumer son histoire qui nous permettra d'avoir un regard sur son passage par les différentes civilisations jusqu'à la période actuelle.

9.3. Période numide :

Constantine tire avantage de sa situation en devenant la capitale du royaume Numide politiquement et culturellement durant 150 ans. Constantine était une ville riche par son statut de capitale et de « ville marché ». De nombreux vestiges sont témoins du développement qu'elle a atteint dans les domaines architecturaux, commerciaux et culturels et les relations inter-méditerranéennes développées. Ex : Mausolée de Massinissa et stèles provenant du sanctuaire punique d'El Hofra (actuel Hôtel transatlantique) à l'époque Numide. La ville a pu s'étendre au-delà de son rocher grâce aux ponts réalisés à cette époque : pont de Bab El Kantra.

9.4. Période Romaine :

Constantine a été assiégée et conquise par les Romains en 46 avant J.C, elle est déjà connue sous le nom romain « Cirta » qui est la dénomination romaine de son nom punique « kirtha » qui signifie ville en carthaginois. Cirta elle avait été reconstruite après sa

destruction en 308 due aux conflits qui opposaient les romains entre eux, par ordre de Constantin le grand dont elle portera le nom c'est au cours de cette période que la ville atteint l'apogée de sa splendeur c'est peu après que la ville sera successivement occupée par les vandales puis les byzantins.

En cette période plusieurs édifices ont été érigés, des ponts, des aqueducs et des aménagements hydrauliques. La cité pour la première fois va s'étaler au-delà de sa muraille sur des faubourgs où les habitations étaient clairsemées; ces faubourgs étaient à Sidi Mabrouk. Sur le Mansourah, des villas à Sidi M'cid, des maisons de campagne avec jardin aux abords de la ville, aux côtés de l'oued à proximité des sources. Ce fut le début d'une période de domestication et d'utilisation pratique du Rhumel.

Constantine n'a pas toujours été emprisonnée dans les remparts. Elle s'étendait à l'ouest jusqu'à Bellevue, près du cimetière musulman, au Sud-ouest jusqu'à Bardo et la colline du Coudiat.



Figure n° 24: La ville de Constantine à l'époque Romaine.¹⁷⁴

9.5. Période musulmane :

Durant la période allant du 9^{ème} au 16^{ème} siècle, Constantine connut la succession de plusieurs dynasties musulmanes : Les Aghlabides, les Fatimides, les Zirides, les Hamadites, les Mouahidines, les Hafsides et enfin les Turques en ce temps, la ville s'épanouit scientifiquement et culturellement, Constantine était une ville commerçante, un marché de blé et de laine, elle a connu la construction de la Casbah et d'un nombre conséquent de mosquées.

¹⁷⁴ K.Boufenara, *thèse de magistère 2008 (reprise à partir de la restitution de M. Elie Juge)*,p42.

9.6. Période Ottomane :

Le 16^{ème} siècle marque une étape nouvelle pour la ville dans le cadre du régime Ottoman Avec l'arrivée des Ottomans en 1517, Constantine allait jouer pendant près de 3 siècles, le rôle de capitale du Beylik de l'Est qui s'étend sur le tiers Est du pays. Une quarantaine de Beys se succédèrent sur son trône mais le renouveau de rayonnement de la ville a été particulièrement au 18^{ème} siècle avec plusieurs Beys de grande valeur dont Salah Bey, responsable d'apports importants en urbanisme (voies de communication, écoles, approvisionnement en eau)¹⁷⁵ cette période s'acheva en 1837 avec l'invasion française

9.7. Période Coloniale (1837 - 1962) :

Constantine des beys était une ville à l'image d'une civilisation absolument différente de celle dont la France allait apporter, néanmoins Constantine demeura capitale de l'Est algérien et assumait la gestion d'une vaste région durant la colonisation française installée sur les lieux dès 1837. L'occupation de la ville par ce colonisateur, jusqu'à l'indépendance du pays en 1962, a bouleversé l'ordre établi et a façonné l'espace à l'image du modèle urbain français, engendrant ainsi plusieurs transformations du tissu existant (désaffectation d'édifices existants : Casbah, Palais du Bey, ...), des opérations ponctuelles tel que démolitions, percements de rues, reconstructions ... aux dépens de nombreux édifices religieux et autres bâtiments).

9.8. Constantine après l'indépendance :

Constantine depuis 1962, a connu de grandes mutations (économiques, sociales, ... etc.) qui ont influencé négativement sur son développement urbain. Aujourd'hui, la ville souffre d'une multitude de problèmes dus à la surcharge de ses différentes structures d'accueil qui ne répondent plus aux besoins d'une population sans cesse croissante.

¹⁷⁵M. COTE, *Constantine, cité antique et ville nouvelle*, p17.

2 DYNAMIQUE SPATIALE DE LA MÉTROPOLE DE CONSTANTINE: D'UNE VILLE À L'AIRE URBAINE

La croissance urbaine de la ville de Constantine s'est effectuée à partir de son rocher agissant comme foyer émetteur d'une croissance de plus en plus importante engendrant un étalement urbain assez conséquent, qui, et dans le cas de la ville de Constantine prend des formes différentes. À chaque époque correspond un développement caractérisé par une configuration spécifique et comportant des types d'unités morphologiques déterminées par des facteurs d'ordre économique, social et spatial. Retraçant l'évolution de l'espace bâti de la métropole de Constantine celui-ci révèle quatre tendances majeures :

Croissance du centre urbain (1837 – 1930) :

La première, qui correspond au franchissement de la rupture physique des gorges, et l'étalement en une vaste tache urbaine autour du Rocher, s'est faite par étapes, tout au long du siècle colonial. D'un rayon de 3 km, ces extensions auréolaires ont donné lieu à une urbanisation moderne et régulée.

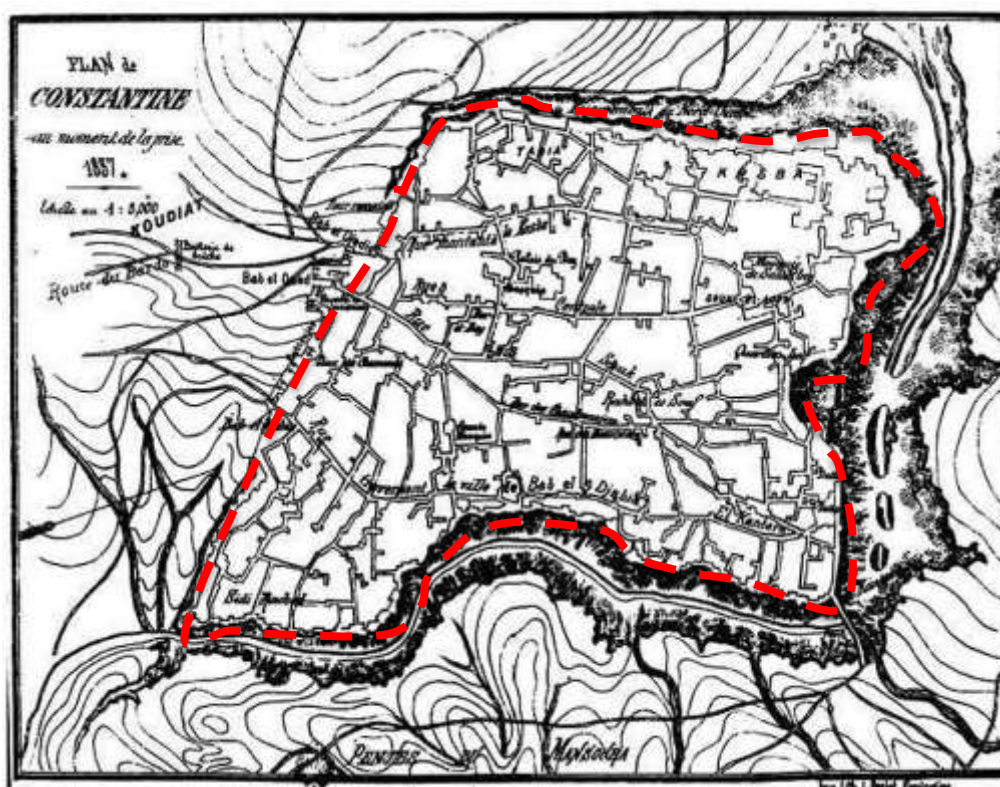


Figure n°25 : La ville au moment de la prise Plan de 1837.¹⁷⁶

¹⁷⁶ Rapport du Schéma de cohérence urbaine de Constantine, *Le diagnostic prospectif du Grand Constantine*, p58.

Jusqu'à la veille de la colonisation, la médina de Constantine se limitait au rocher isolé et entouré par le Rhumel. Ce n'est qu'à partir de 1840 que le tissu urbain de la ville de Constantine connaîtra de véritables extensions. Orientées dans deux directions, l'est et le sud-ouest, les nouvelles extensions s'étendent sur des terrains facilement urbanisables et en continuité avec le rocher. C'est ainsi que des faubourgs destinés à accueillir la population ont poussé la gare ferroviaire, faubourg Saint-Jean (actuellement cité Belouizdad Mohamed), la reconstruction du pont Bab El Kantara en 1864 .la ville couvrait déjà à cette époque 269 ha contre 30 hectares seulement en 1837 soit en l'espace d'un siècle, sa surface a été multipliée par neuf.

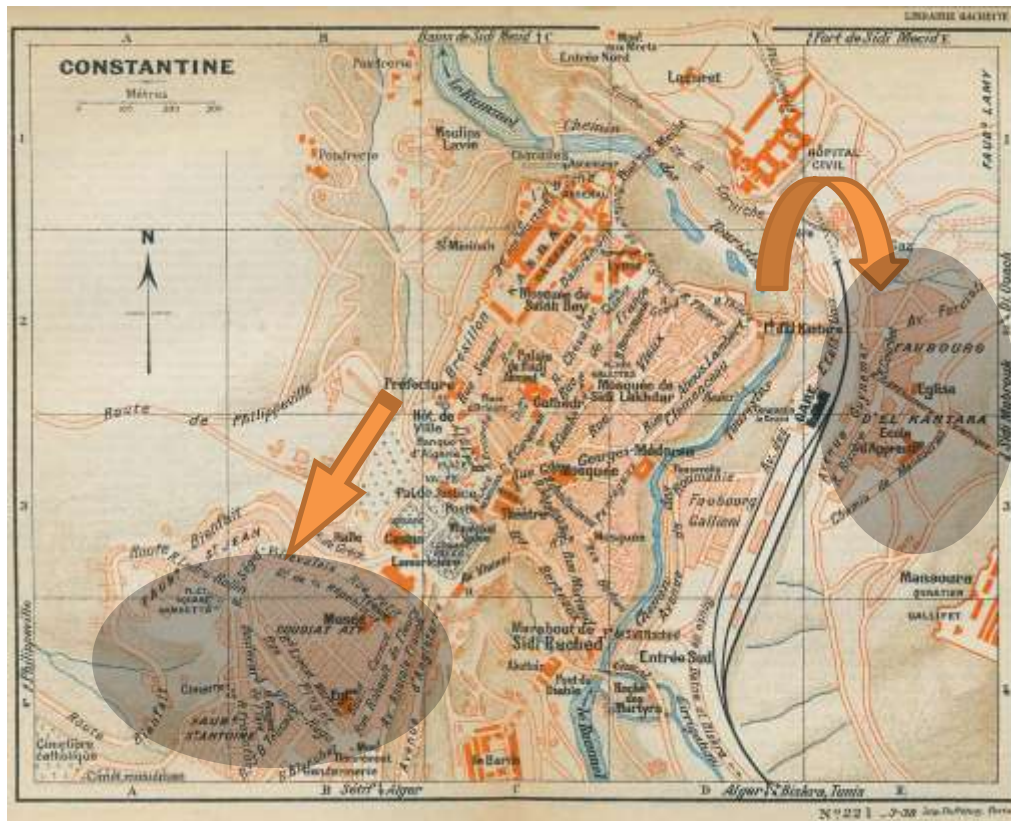


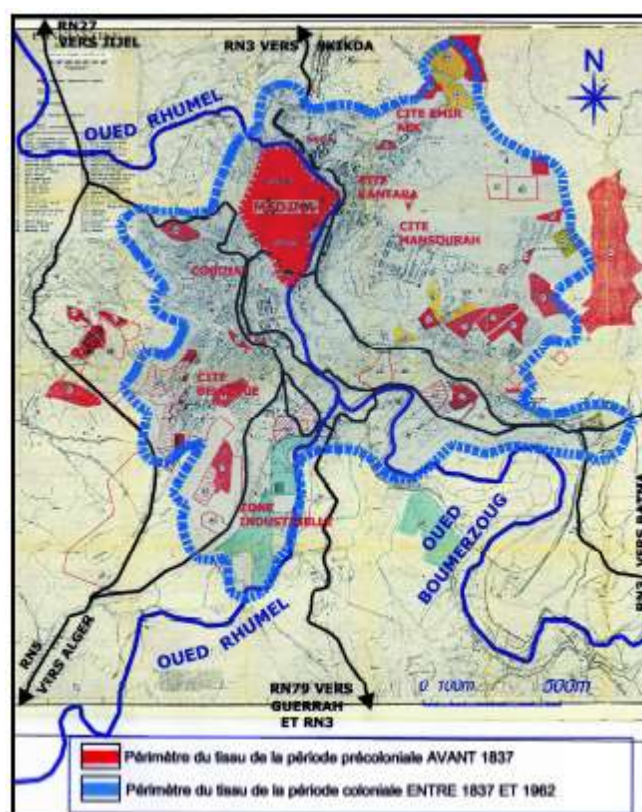
Figure n°26: Évolution de l'urbanisation de Constantine à partir de 1837 - plan de 1916 ¹⁷⁷

¹⁷⁷ Rapport du Schéma de cohérence urbaine de Constantine, *Le diagnostic prospectif du Grand Constantine*, p58.

Tendance à la suburbanisation -l'étalement de la ville - (1930-1988) :

La deuxième tendance, commence à partir des années 1930, et s'est poursuivie jusqu'à 1988, opère une continuité spatiale avec celle qui l'avait précédée malgré les difficultés du terrain, sur les trois collines Est (Sidi Mabrouk), Ouest (Belle Vue) et Boufrika (université) au Nord.

En 1958, la France, consciente des déséquilibres socio – économiques, procède à l'application du Plan de Constantine, plan qui deviendra peu de temps après la réforme du Ministère de l'Habitat en 1966¹⁷⁸. Aussi, les cités de recasement (cité Améziane, cité des Mûriers, cité El-Bir) construites sur une périphérie défavorable à toute forme d'urbanisation, constituent un parfait témoignage de cette époque, époque au cours de laquelle apparurent les premières réalisations de grands ensembles, immeubles en bande assez hauts, de 5 à 15 étages.



¹⁷⁸ Naït-Amar Nadra, *une solution à la question de la congestion de Constantine :ville nouvelle Ali Mendjeli*, Mémoire Magistère 2005

¹⁷⁹ KADRI TOUFIK, *maitrise de la croissance urbaine pour quel devenir, Constantine*, mémoire magistère 2008, P79.

C'est l'étape de l'éclatement de la ville de Constantine. Les extensions urbaines ont pris trois directions dans l'espace. La croissance de la ville est motivée par l'essor industriel et par la forte poussée démographique. Jusqu'en 1975, la consommation d'espace a augmenté, reflet d'une industrialisation massive qui a induit l'implantation des autres équipements urbains et qui a incité la population rurale à quitter la campagne pour la ville dans l'espoir de trouver de l'emploi.

Cette situation a provoqué une crise de logements et a poussé l'État à procéder, en premier lieu, à une extension urbaine volontariste; l'urbanisation s'est ainsi faite entre 1979 et 1980 autour des programmes Z.H.U.N. Définies par la circulaire ministérielle n°335 du 19 Février 1975 elle avait pour objectif d'assurer d'une part, les terrains d'assiette destinés au programme de logement social et d'autre part, de protéger les terres agricoles contre une urbanisation anarchique. À partir de 1988, Constantine a connu une autre ère d'urbanisation plus libérale. Celle-ci s'est confirmée en programmes de lotissements et de promotion immobilière sur la périphérie.

Ces deux formes d'extension ont connu un essor considérable, ce qui a eu des effets négatifs sur l'espace constantinois; on ne citera que deux conséquences néfastes: une urbanisation au détriment des terres agricoles de haut rendement et une extension urbaine qui a démesuré les rapports de l'armature urbaine existante.

L'évolution urbaine s'est accélérée avec la création de nouvelles zones d'habitat, d'équipements et d'activités :

- ✓ La cité Fadila Saâdane,
- ✓ La cité du Ciloc et la cité des Frères Abbas.
- ✓ Les zones d'habitat du 20 août 1955 et du 5 juillet 1962.
- ✓ La cité Daksi.
- ✓ Les cités Sakiet Sidi Youcef et Ziadia.
- ✓ Les cités de transit El Gammas.
- ✓ La zone industrielle la Mauricière-Palma.
- ✓ La zone industrielle Boumerzoug.
- ✓ La zone universitaire.
- ✓ Le complexe sportif du 17 juin.

La période 1975-1988, parachève la continuité du tissu tant au Nord qu'au Sud de l'agglomération (6 km de rayon). Elle donne lieu à de nouvelles extensions spontanées

implantées sur les disponibilités foncières résiduelles non encore bâties, tels que les terrains très pentus d'Aouinet El Foul, sols peu stables de Sarkina et Boussouf, ou encore sites difficiles à relier à la ville comme c'est le cas de Békira, Bencherghi, Sissaoui.

Dans le cadre du quinquennal 1985 à 1989, la ville s'est vue attribuée de nouveaux programmes de logements :

- La zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) de Djebel Ouahch.
- La ZHUN de Boussouf.
- La ZHUN de Sarkina.
- La ZHUN d'El Ménia qui n'a pas abouti pour des contraintes liées à la viabilité du site comme commenté ci-dessous.

Dans notre approche et afin d'analyser les différentes phases de l'extension de Constantine, nous nous sommes contentés des différents périmètres urbains issus des différents documents d'urbanisme dont elle a fait objet la ville de Constantine du fait de l'indisponibilité d'images satellitaires anciennes. Le périmètre urbain représenté sur les cartes de la ville la limite des espaces artificialisés (affectés à l'urbanisation) même non urbanisés.

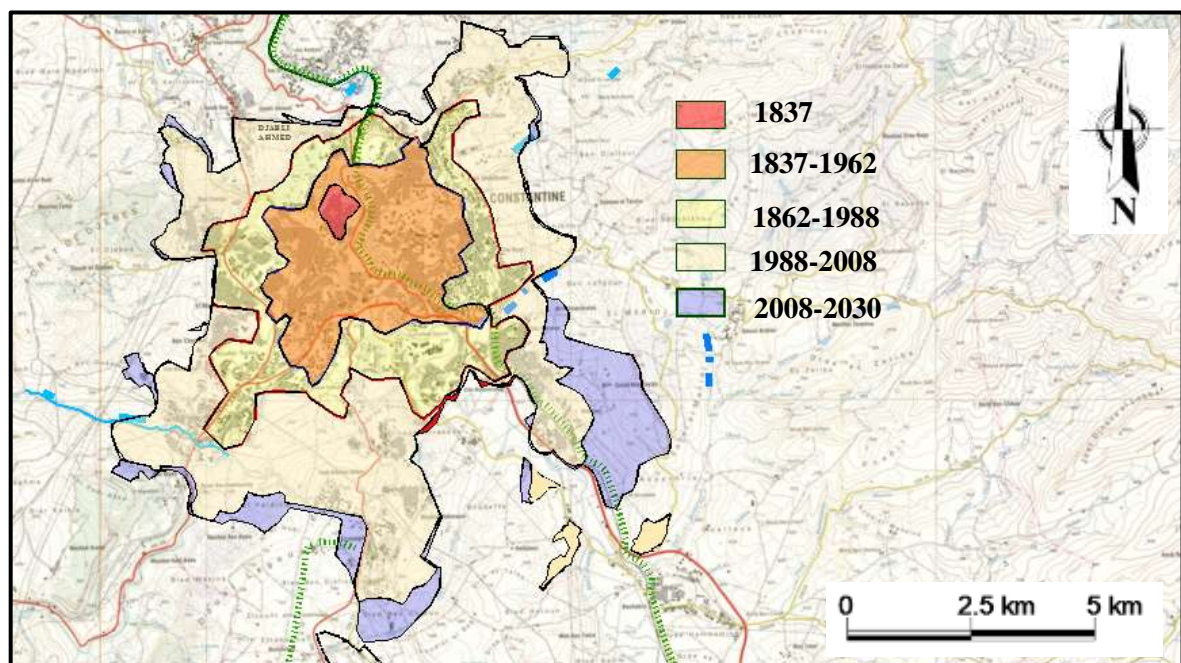


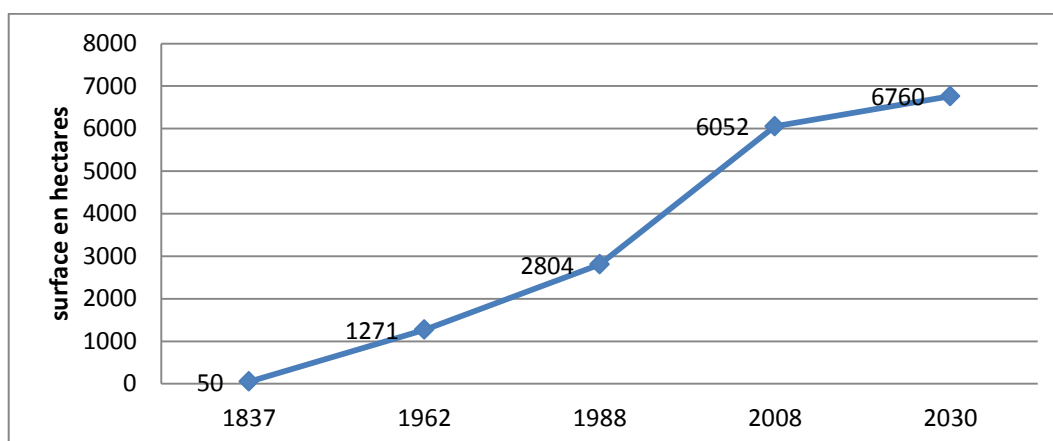
Figure n°28 : Évolution de l'emprise artificialisée de la ville de Constantine (1837-2030)

(Source : Auteur)

Années	1837	1962	1988	2008	2030
Superficie en hectares	50	1271	2804	6052	6760¹⁸⁰

Tableau n°11 : Évolution de la superficie en hectares de la ville de Constantine (1837-2030).

(Source : Auteur)



Graphique n°05: Évolution de la superficie de la ville Constantine en hectares (1837-2030).

(Source : Auteur)

On note une progression continue de la surface urbaine qui s'est traduite par le dédoublement de l'agglomération constantinoise en une vingtaine d'années (1988-2008). L'évolution de la population urbaine n'est pourtant pas proportionnelle à cette croissance des territoires urbains, en effet la superficie de la ville de Constantine a crû rapidement alors que sa population a connu une légère baisse estimée à 2364 habitant entre 1987 et 2008.

La courbe d'évolution et la courbe de tendance à l'exception de l'année 2008 où la surface affectée à l'urbanisation augmente considérablement. Ce qui explique une importante consommation d'espace durant la période (1988-2008) et qui dépasse la phase précédente et la suivante estimée d'ici 2030. Cet étalement ne se traduit pas uniquement à une augmentation des espaces artificialisés mais il s'associe aussi à une différenciation des densités du bâti. En effet, l'évolution de la morphologie urbaine de l'agglomération constantinoise laisse apparaître trois couronnes caractérisées par une organisation particulière (ville « compacte » constituée par le Rocher dans la couronne initiale, un tissu lâche dans la seconde et un étalement urbain périphériques dans la troisième).

¹⁸⁰ Affectation à long terme, surface calculée à partir des données de la révision du PDAU.

Au-delà de l'agglomération : (le passage à première couronne) Étalement urbain et reports de croissance:

La troisième tendance qui débute vers les années quatre-vingts où fut décidé le report de l'urbanisation, Cette expansion spatiale nouvelle apporte à l'agglomération de l'envergure sur un rayon de l'ordre de 20 km, elle devient désormais une « aire métropolitaine »

Cependant la période 1988 a marqué certainement Constantine par la consommation le plus important en matière de terrains urbanisables. Les bilans de l'époque font état d'un programme important de lotissements engagé à l'échelle de la wilaya sur une superficie totale estimée 1.781¹⁸¹ hectares la majorité de cet important programme a été implantée au niveau de la ville de Constantine et de ses quatre agglomérations satellites, Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad.

¹⁸¹ Monographie Constantine 2005, Archive URBACO

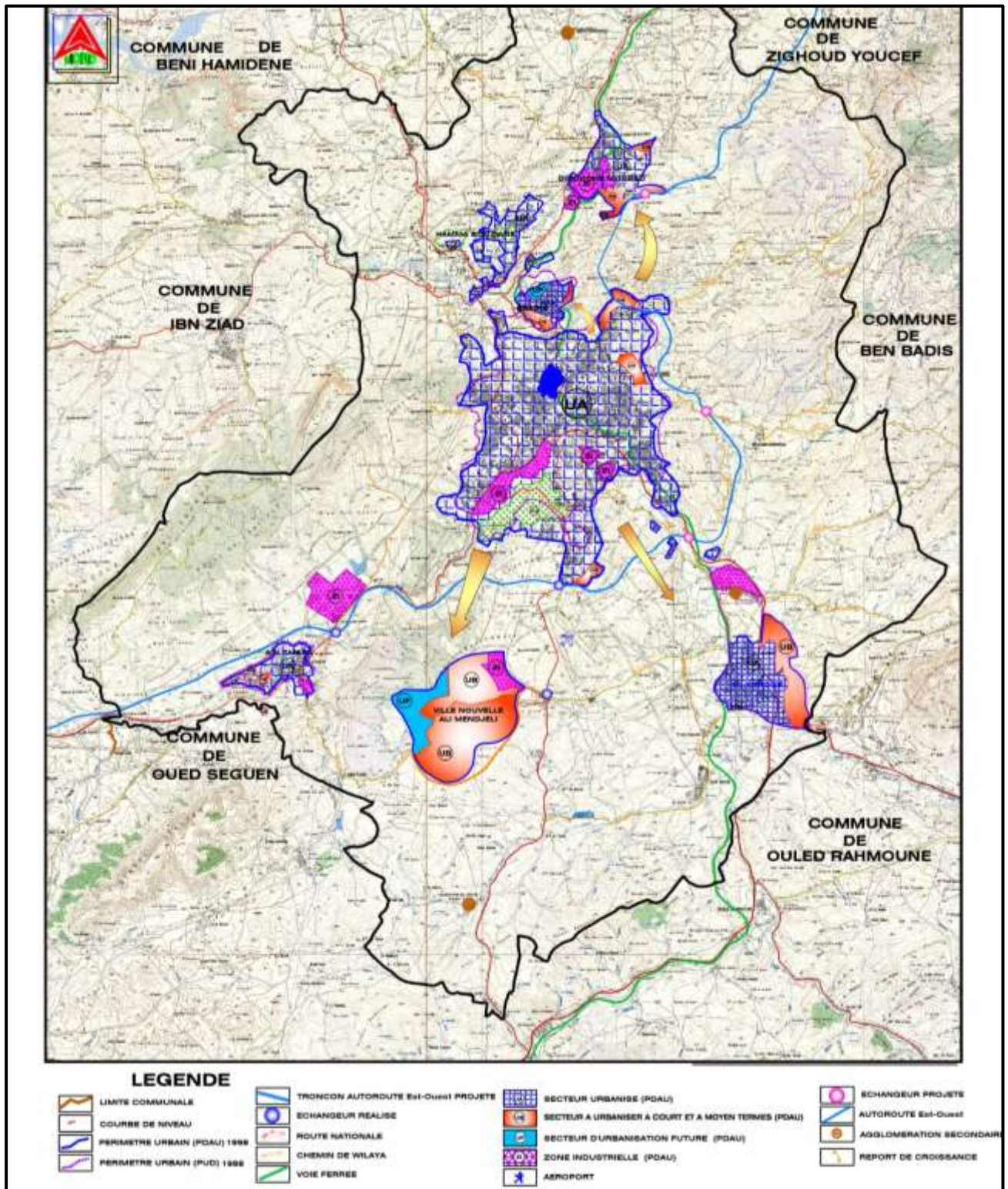


Figure n°29: Schéma d'aménagement du PDAU 1998.

(Source : Auteur dans « Expertise de la ville de Constantine par rapport au PDAU, URBACO »)

S'opposant aux autres banlieues où l'urbanisation est spontanée et éparpillée sous l'effet des contraintes physiques du site, le groupement de communes devient donc une réponse à la croissance de Constantine mais, Il en résulte que l'évolution urbaine qui suit le cheminement des voies de communication, le long des vallées de la ville amorce une deuxième étape du processus d'étalement.

Cette tendance va ralentir la croissance spatiale de la ville mère de Constantine et accroître parallèlement les noyaux urbains qui sont el Khroub, Didouche Mourad, et Ain Smara.

« Fonder sa croissance spatiale sur une ville nouvelle unique, mais de grande taille, capable à terme de contrebalancer le poids de la ville mère » (Marc Côte).

Le projet de ville nouvelle Ali Mendjeli, adoptée en 1988 par un décret ministériel dans le cadre du PUD puis confirmé en 1998 par le PDAU, il vise d'une part l'allègement de la charge qui pèse sur Constantine du fait de sa croissance. Ce redéploiement de l'urbanisation sur le plateau d'Ain El Bey se réalise de manière volontaire, la ville nouvelle Ali Mendjeli, édifiée sur un plateau ouvert en continuité physique avec l'agglomération reste le projet le plus audacieux dans la politique d'organisation spatiale de la métropole Constantine.

La ville nouvelle de Ali Mendjeli s'étale sur 1.500 hectares Dotée d'un ensemble d'équipements à l'échelle régionale elle contribue par ailleurs à résoudre les problèmes de Constantine dans tous les domaines économiques, sociaux, culturels et de loisirs.

Elle a fait l'objet d'une politique de relogement à travers un transfert de population (72 000 personnes en 2005) qui a permis d'abriter le plus grand nombre de familles sinistrées (glissement, bidonvilles et cas sociaux).

Actuellement la majorité des programmes de logements attribués à la wilaya sont implantés dans la ville nouvelle, en 2013 le nombre de logement atteint 21076 pour une population cumulée estimée à 210000 habitant.

Un étalement périurbain (2008-2030) : de l'étalement à l'éclatement

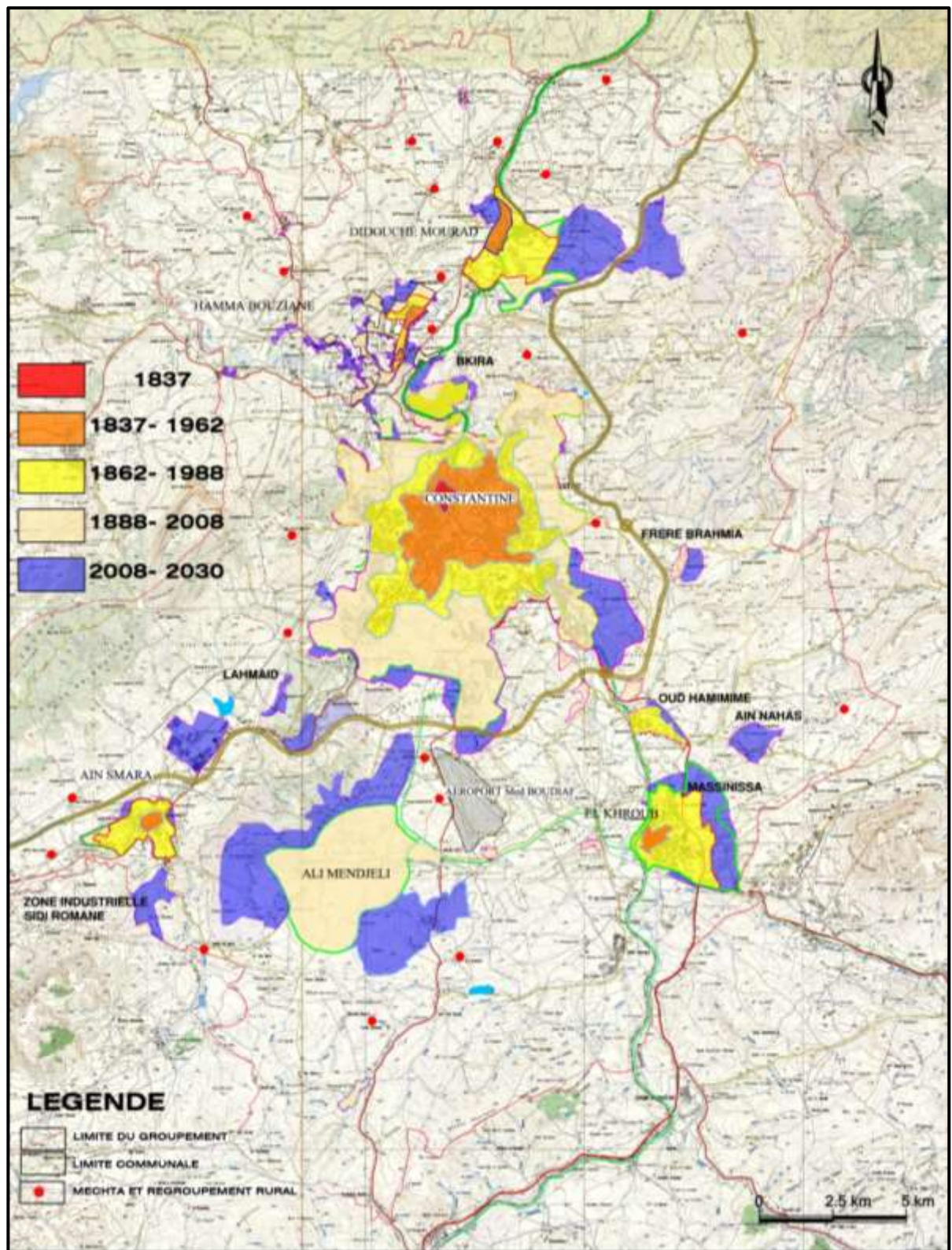
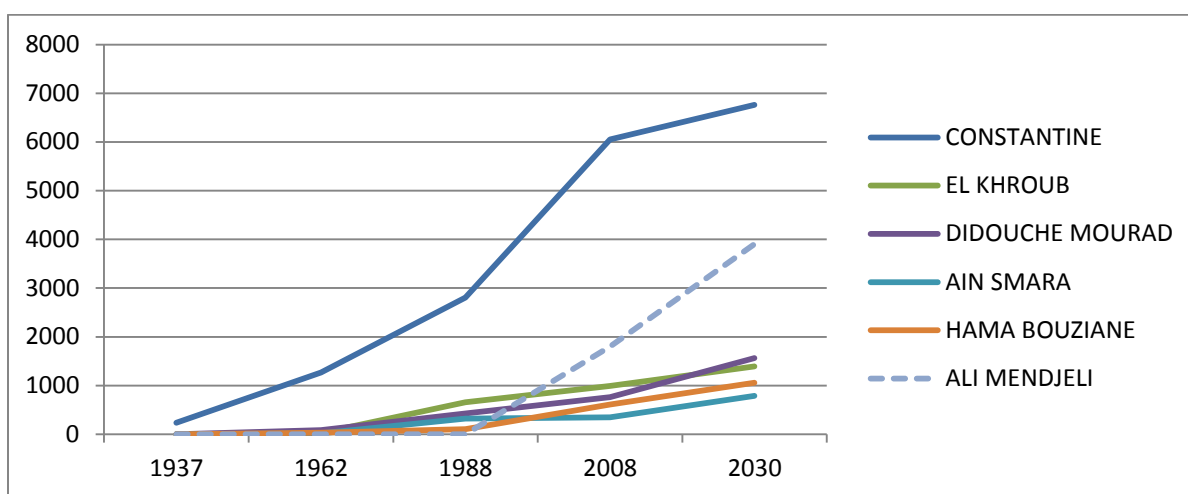


Figure n°30 : Évolution de l'emprise artificialisé du Grand Constantine (1837-2030).

(Source : Auteur)

Années	1937	1962	1988	2008	2030
CONSTANTINE	234	1271	2804	6052	6760
EL KHROUB	0	28	658	992	1390
DIDOUCHE MOURAD	0	86	430	760	1562
AIN SMARA	0	20	320	347	787
HAMMA BOUZIANE	0	34	108	610	1060
V.N ALI MEDJELI	0	0	0	1800	3900

Tableau n°11: Évolution de la superficie en hectares du groupement de constantine (1837-2030).
(Source : Auteur)



Graph n°06: Évolution de la superficie du groupement de Constantine en hectares (1837-2030).
(Source : Auteur)

La périurbanisation s'amplifie parallèlement à la croissance de la ville centre

Le transfert de la croissance vers les villes satellites et la création de la ville nouvelle n'ont pas freiné l'étalement de la ville qui se fait toujours en continuité avec son tissu urbain existant et qui s'est faite dans un milieu d'anarchie, de laisser aller, et en absence totale d'un des services de contrôle et de gestion pour la maîtrise de la situation.

Encore que par leurs rapides croissances, les villes satellites et les centres support annexées à la métropole de Constantine, vont reproduire le schéma de celle-ci et devenir à leurs tour des nouveaux foyers émetteurs, polarisant les centres urbains environnants, l'agglomération chef-lieu d'el Khroub et hamma bouziane constitue à leur tour leurs espaces périurbain (nombre important d'agglomérations secondaires), étant elle-même des périurbain de la ville de Constantine.

Aujourd'hui, l'évolution des espaces suburbains et péri-urbains montre que la région urbaine, autour de Constantine, consommera encore plus d'espaces, celui-ci se resserra entre la métropole et les satellites urbains du fait d'une urbanisation futur qui paraît excessive et que cette première couronne urbaine tend à fusionner de plus en plus dans le triangle d'urbanisation du grand Constantine. La nouvelle aire urbaine de Constantine apparaît comme une forme récente de l'étalement urbain, ses extensions urbaines dévoilent une forme en plusieurs taches grandissante, donnant l'impression que l'espace est fragmenté, traduisant une « ville éclaté ».

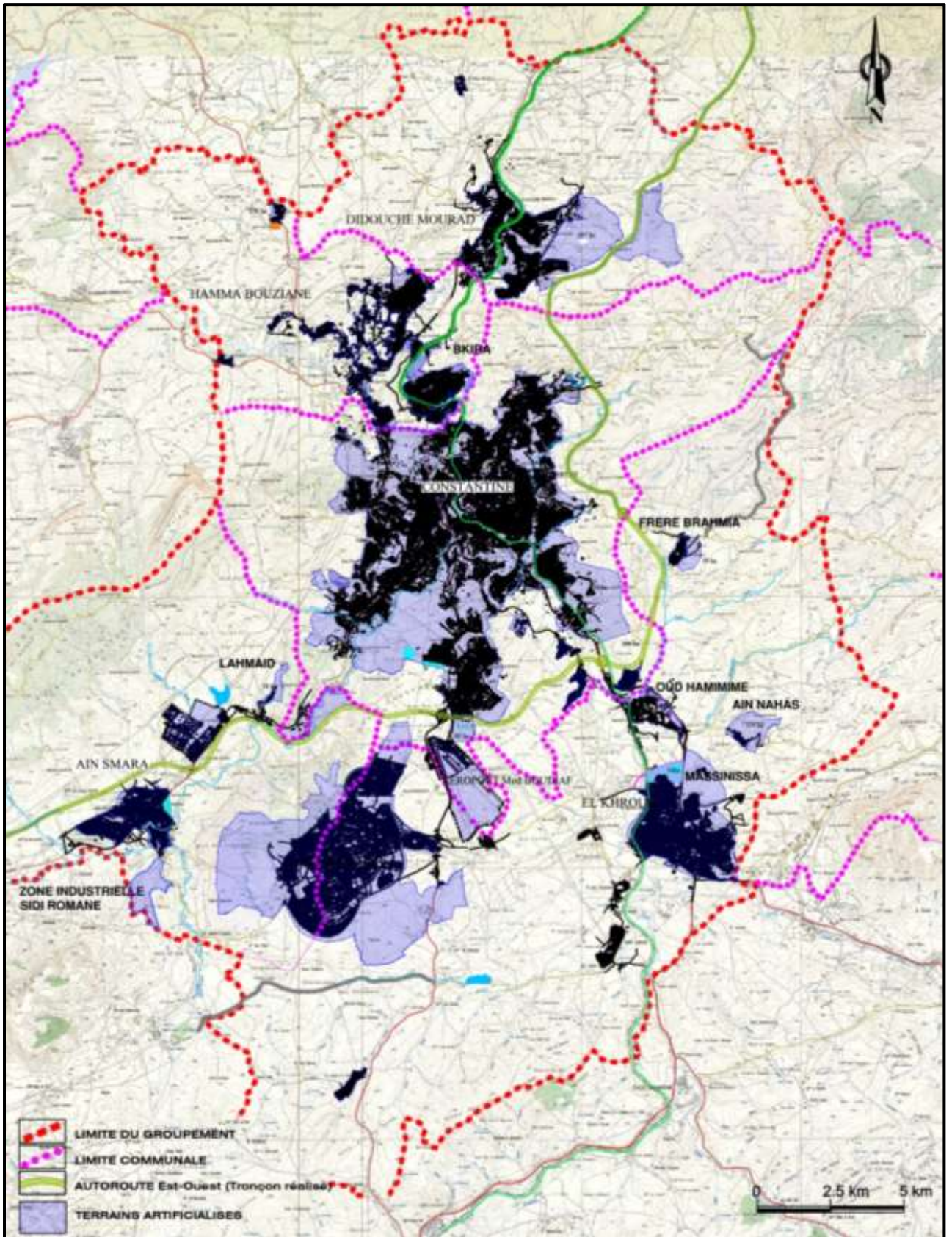


Figure n°31 : Emprise du Grand Constantine à long terme 2030.

(Source : Auteur)

3 LES CONSÉQUENCES SUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE :

l'État de la médina (vieille ville)

« Nous sommes confrontés à un cas de site historique intéressant et complexe à la fois, qui a toujours su maintenir sa position. Il doit aujourd'hui continuer à prospérer et à produire au milieu d'un environnement qu'il a créé »¹⁸².

En dépit de toutes ces transformations qu'a connu la ville de Constantine, 'la vieille ville' occupait et occupe toujours une place prépondérante, Ce patrimoine architectural et urbain inestimable, construit depuis le premier embryon de la cité (Médina)» formé par les hommes du néolithique, est édifié sur un site naturel presque unique dans son genre : « le Rocher ».

Il représente un centre d'échange par excellence, où ses vieux souks continuent toujours à assurer leurs fonctions. Les gens s'y rendent pour des achats d'une part, et d'autre part le Rocher est muni d'équipements importants qui s'adressent aussi bien aux habitants du Rocher, qu'à toute l'agglomération de Constantine.



Photo vieille ville Avant¹⁸³

Photo la vieille ville Aujourd'hui¹⁸⁴

La vieille ville de Constantine se dégrade de plus en plus où une partie de son patrimoine immobilier est détruit et disparu.

¹⁸² PPSMVSS, vieille ville de Constantine phase1 : diagnostic et mesures d'urgence.

¹⁸³ Idem, P51.

¹⁸⁴ Idem, P51.

La vieille ville aujourd'hui présente un état de vétusté visible à l'œil nu. Plusieurs problèmes sont liés à cet état de fait. D'une part le vieillissement des constructions et de leurs matériaux de construction, d'autre part tous les problèmes liés au manque d'entretien efficace, à la surdensification, à la défection du réseau d'assainissement.

Le diagnostic établi a révélé un grand nombre de problèmes liés les uns aux autres. En effet ces derniers concernent le bâti, le réseau d'assainissement les gravats et constructions en ruine ainsi que l'environnement. Les causes principales de dégradation :

- La surpopulation entraîne des surcharges importantes sur le bâti.
- L'introduction des bâtisses coloniales dans les ilots anciens a provoqué un déséquilibre dans le tissu traditionnel. La hauteur de l'édifice colonial a changé complètement le microclimat des maisons voisines ; manque d'ensoleillement et d'aération. Ce phénomène accroît l'humidité de ces maisons.
- Le non entretien de ces maisons (canalisation, étanchéité, assainissement)
- La rénovation inadéquate qui utilise les matériaux comme le ciment, les peintures à l'huile, empêchant les murs de respirer ou le fer qui rouille et provoque des fissures dans les murs.
- Les sollicitations supplémentaires telles que le séisme, le trafic routier intense, les vibrations
- Le vieillissement du bâti.
- La démolition volontaire par les occupants.
- La démolition par l'APC.
- L'occupation illicite des lieux.
- La mitoyenneté avec des bâtisses en ruine ou partiellement en ruine
- Les surélévations et extensions illicites¹⁸⁵.

Malgré l'état de délabrement avancé que connaît la médina elle reste le témoignage d'une culture arabo turco-islamique, qu'il faudrait nécessairement requalifier, réhabiliter et valoriser.

¹⁸⁵ PPSMVSS, vieille ville de Constantine phase1 : diagnostic et mesures d'urgence.2009.

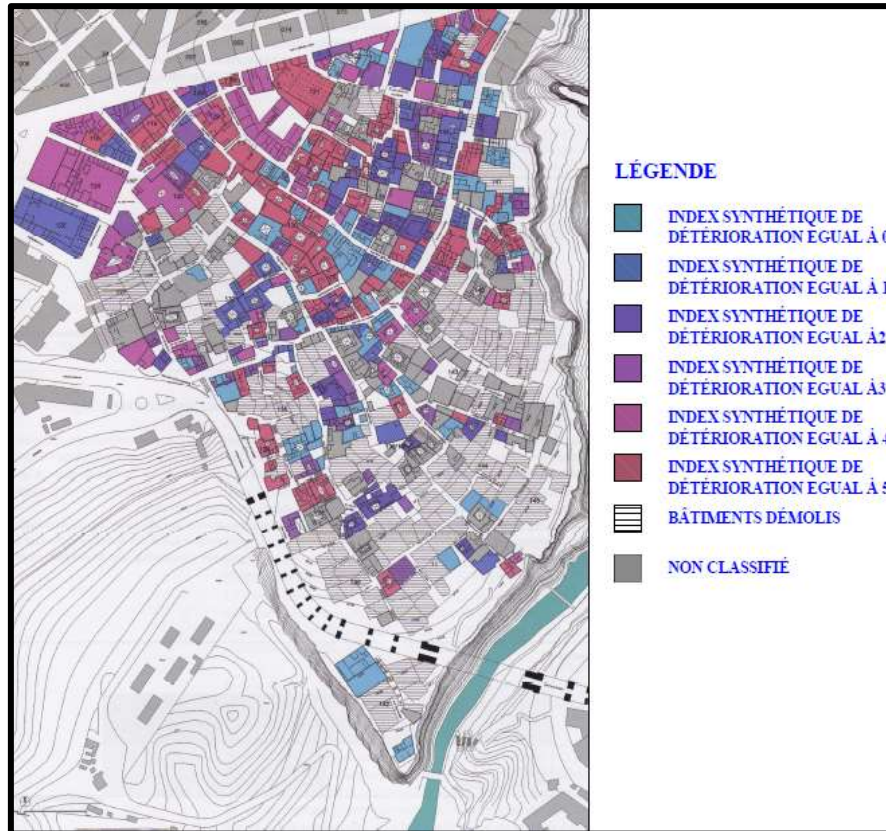


Figure n°32 : Souika : indices synthétiques de détériorations du bâti de Souika (master plan de Constantine -2005)

Dans ce cadre, le lancement du « Master Plan pour la Médina de Constantine » comme étant projet de guide de la vieille ville, a vu le jour en 2003 dans le cadre d'un partenariat entre l'Algérie et l'Italie. Ses objectifs essentiels étaient de donner un élan majeur au patrimoine historique et culturel, de maintenir certains traits fondamentaux du tissu social et économique, et en même temps d'intégrer les innovations techniques dans cette perspective de sauvegarde et de mise en valeur¹⁸⁶.

Parmi ses principales propositions faites dans le cadre d'un plan directif pour la Souika :

- La création d'une nouvelle passerelle piétonnière enjambant les gorges du Rhumel, depuis le parking à étages et le rocher, pour faciliter l'accessibilité à la rue Mellah Slimane,
- La réouverture du parking situé en face du parking ainsi que la création d'un parking près de la rue Tatache Belkacem (Charâa), un second à l'amorce du pont Sidi Rached et un dernier à l'endroit dit « Remblais », et ce dans le but de remédier au problème de stationnement au sein de la vieille ville

¹⁸⁶ PPSMVSS, vieille ville de Constantine phase1 : diagnostic et mesures d'urgence.2009.

- La réalisation de voies piétonnes
- La réalisation d'un théâtre en plein air dans la partie basse
- La création de nouvelles places dans la partie basse
- La création de jardins et d'infrastructures touristiques dans la partie basse de la Souika.

Avec l'achèvement du Master Plan en 2005, le Secteur Sauvegardé de la Vieille Ville de Constantine fût créé et délimité par décret exécutif N° 05/208 du 04/06/2005. C'est peu après que l'étude du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé, a été entamée sur la base d'un appel d'offres lancé par la direction de la culture de la wilaya de Constantine en octobre 2007. Conformément aux dispositions du Décret exécutif N° 03/324 des 05/10/2003 portant modalités d'établissement du PPSMVSS.

Pour se faire, une méthodologie d'approche arrêtée, vise d'abord à freiner le processus de dégradation et de paupérisation de la vieille ville de Constantine. L'objectif principal de cette étude est de fournir des éléments d'orientation pouvant guider la construction d'une méthodologie d'approche soucieuse aussi bien de la conservation du bâti ancien que de sa réhabilitation et sa requalification au sein de la ville entière. Et ceci, aussi bien, du point de vue physique, social et économique.

Phénomène des glissements de terrains l'aléa majeurs à Constantine

Phénomène des glissements de terrain, ampleur, évaluation et impact. Les glissements de terrain dont l'apparition date de la fin des années 1950 un autre fléau de la ville de Constantine, suscitent de l'intérêt aussi bien chez le citoyen que chez les autorités locales et nationales. En effet, l'ampleur du phénomène observé aux plans économique et social à travers les effets sur l'immobilier urbain et son impact sur les populations appelle tout un chacun à la vigilance, car la moindre manifestation d'intempéries durant la saison hivernale constitue une menace certaine sur la vie des populations.

Le glissement de terrains à Constantine devient un problème de taille qui a pris beaucoup d'ampleur suite aux taux élevés des constructions à stabilité précaire.

Ce phénomène de glissement n'est pas récente, mais il est apparu de manière inquiétante à la fin des années cinquante, c'est ainsi que les terrains touchés par celui-ci ont été identifiés comme étant des zones « non aedificandi » interdites à toute construction, dans le plan d'urbanisme directeur (PUD) de 1960. malgré cela, ces espaces considérés non constructibles

ont été occupé par l'extension de la ville, suite au processus invasif qu'a connu Constantine à partir des années 1970, provoquant ainsi une aggravation de ce risque urbain, d'où la première catastrophe de glissement de terrain qui a été déclenché à Aouinet El-Foul en 1972.

Un bilan établi en 1999 par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Constantine, faisait ressortir un patrimoine immobilier estimé à 15.000 logements, pour une population résidente évaluée à 100.000 habitants, répartis à travers une quinzaine de sites, affectés par les glissements de terrains : Belouizdad, Kitouni, Kaidi, terrain de la Mosquée E.Abdelkader, Bellevue, Pont Sidi Rached, Bardo, Ciloc, Boudraà Salah, El Ménia.

Face à ces risques, la nécessité d'une étude profonde et efficace demeure importante à Constantine pour la prise en charge de ce phénomène. En conséquence, les autorités de la wilaya ont fait appel à une expertise scientifique afin d'établir un bilan sur l'état de dégradation de l'ensemble urbain de la ville affecter par les glissements de terrain et proposer un programme d'étude globale, d'où un contrat d'étude a été signé et conclu entre la Direction de l'Urbanisme et de la Construction et le BET EEG / Simecsol (France), dont l'objet porte sur l'étude des glissements de terrain à travers la ville de Constantine, qui s'articule autour de l'analyse et la comparaison des zones instables avec les types de constructions de manière à pouvoir dégager une liste de sites particulièrement vulnérables et l'évaluation de l'état de dégradation du cadre urbain de la ville en vue de déterminer une priorité les opérations d'interventions. Les tâches et les fonctions du BET chargé de cette étude se résument en quatre (04) missions :

- ✓ Diagnostic de l'ensemble des sites affectés.
 - ✓ Évaluation du glissement de terrain et expertise des constructions endommagées (avec élaboration d'une carte de vulnérabilité aux risques naturels)
 - ✓ Étude de confortement (solutions préconisées)
 - ✓ Mise en œuvre d'un dispositif de surveillance des mouvements de terrain et plan d'alerte. (Surveillance des déplacements en surfaces par G.P.S, nivellement et en profondeur par inclinomètre, Surveillance par piézométrie) L'étude a dégagé (5) zones touchées par les glissements de terrain totalisant les 18 sites suivants d'une surface totale atteignant les 961,14 ha
- **Zone A** : Belouizdad, Kitouni, Kaidi Abdellah, Décharge Publique.
 - **Zone B** : Bellevue, terrain de la Mosquée E.Abdelkader, Cité du 20 août 55.

- **Zone C** : Ciloc, Boussouf, Zaouch, Boudraà Salah, Benchergui, El Ménia.
- **Zone D** : Bardo, Place Krikri, Chemin Forestier, Culée Nord Pont Sidi Rached.
- **Zone E** : Terrain Université Mentouri de Constantine.

Plusieurs opérations de relogement des familles occupant les constructions classées au rouge (terrains glissant et bâtisse sous risque d'effondrement) ont été engagés depuis 1999. Plus de 2.400 familles sont relogées à ce jour pour 268 constructions démolies, l'opération de démolition a été entamée en 2002 et a concerné principalement des constructions situées sur le site le plus touché « BELOUZDAD-KITOUNI-KAIDI ».

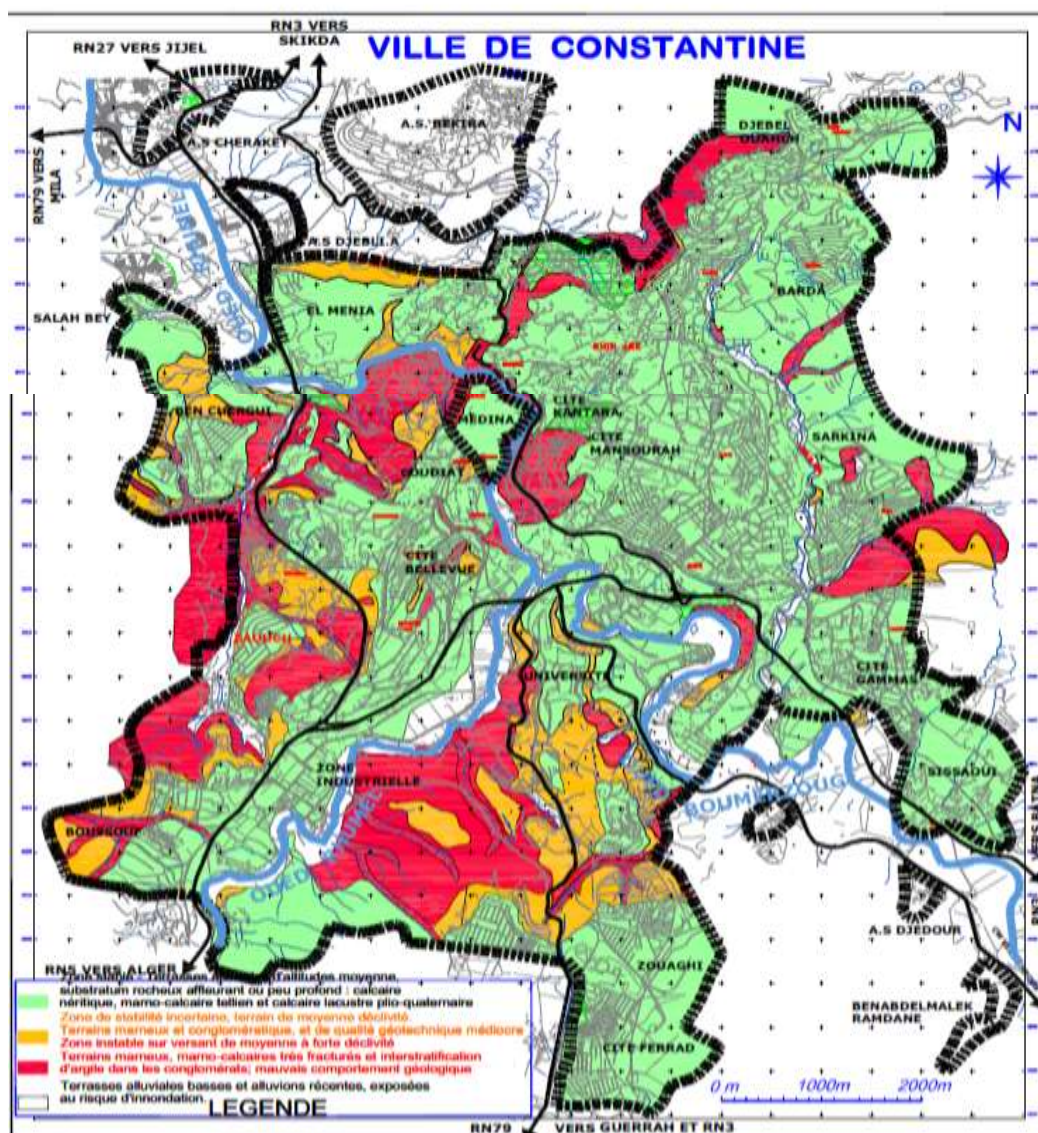


Figure n°33: Carte de vulnérabilité aux glissements de terrains de la ville de Constantine ¹⁸⁷

¹⁸⁷ KADRI TOUFIK, *maîtrise de la croissance urbaine pour quel devenir, Constantine*, mémoire magistère 2008, P85.

Cette carte nous indique les zones touchées par les aléas et les risques liés à ce phénomène à travers tout le territoire de la ville. Cette carte a été élaborée à la base de la carte de vulnérabilité de la ville de Constantine établit par le BET EEG/SIMECSOL (Entreprise des Études Engineering, France)

Les quartiers illicites de Constantine :

Le développement urbain de la ville de Constantine souffre également des constructions illicites, une forme d'habitat issue d'un processus d'urbanisation apparue comme conséquence de la crise de logements que connaît notre pays. Elle s'est traduite dans l'espace par une croissance spontanée et fondée sur l'illégalité dans l'acquisition des terrains et formant un paysage qui déforme l'image, l'esthétique, l'harmonie de la ville, dégrade l'environnement urbain et consomme d'importantes surfaces, Ce type de constructions occupe une vaste surface dans la ville, et ne répondent pas à la réglementation. Édifiés sans permis de lotir de construire, elles ont été réalisées sur des terrains privés acquis auprès de propriétaires de et terres agricoles.

L'habitat illicite ne répondait à aucune norme urbanistique, architecturale il produit ainsi une détérioration du cadre de vie, précarité et dégradation du cadre bâti, l'insalubrité, ségrégation spatiale et sociale, donnant en conséquence l'aspect informel, déstructuré et désorganisé des quartiers. Plusieurs quartiers de formation illicites prolifèrent dans la ville de Constantine, les plus importants sont : Oued El-Had à l'Est, Boudraa Salah et Ben Chergui à l'Ouest, Chabat Errassas au Sud-Est, 4ème Km au Sud et de nombreux lotissements ou des coopératives immobilières, en attente d'une éventuelle intégration au périmètre urbain.

Devant l'ampleur prise par ce phénomène qui a vu naître des cités entières, des actions de régularisation sont menées par les pouvoirs publics sur certains quartiers jugés récupérables. Cette procédure juridique a été faite conformément à l'ordonnance N°01/85 du 13/08/1985, et suivant un constat effectué par les services d'urbanisme sur les lieux, afin de déterminer les sites qui peuvent être restructurés et normalisés. Ces opérations de normalisation n'ont pas conduit à une amélioration du cadre de vie des habitants, dont l'état de ces quartiers est déplorable, et elles n'ont plus mis fin à ce type de construction informelle dans la ville, qui continue à grignoter l'espace à petite bouché aggravant petit à petit ses effets négatifs sur l'environnement. Cependant une question nous interpelle, est ce que cette opération de régularisation n'encourage pas-t-elle la prolifération de ce type d'occupations

illicites, puisque ils finiront par être régularisé et normalisé ? Ne serait-ce pas un facteur déterminant conduisant à une consommation foncière de faible densité qui pourrait engendrer à long terme un étalement spatiale non maîtrisé.

4 RÉGRESSIONS VERTIGINEUSE DES TERRES AGRICOLES :

La croissance spatiale implique l'incorporation de nouveaux territoires dans la ville. La zone périurbaine se déplace et s'éloigne de plus en plus des centres urbains entraînant des transformations des milieux naturels environnants. Ces territoires périurbains qui pour la plus part sont des terres agricoles, changent de vocation économique, ce qui entraîne un phénomène de spéculation foncière et une hausse des prix des terres convoitées, en terme de rente foncière, il y a un passage de la rente agricole à la rente foncière urbaine.

La ville de Constantine connaît une urbanisation massive sur sa périphérie, caractérisée par la production importante du cadre bâti majoritairement par l'habitat, ce dernier se matérialise sous formes de lotissements et de grands ensembles collectifs consommant d'importantes surfaces, un espace dont la nature est souvent agricole de très haute potentialité.

Ces terrains sont proie aussi des politiques urbaine qui jusqu'à présent programment des projets d'habitat et d'équipements de grande envergure (HOPITAL CHU de 40 ha et salle zénith emprise 72 ha) et les affectent à la périphérie attiré par la disponibilité et la facilité des procédures sur ces territoires proches de la ville et ce, au dépend terrains agricoles les plus fertiles, aussi de par la non exigence de permis de construire dans les zones rurales qui entraîne un mitage des terres agricoles à l'exemple de l'agglomération HAMMA BOUZIANE ou l'urbaine et le rurale se confond par la multiplication diffuse des constructions illicites ou les terres sont devenues plus morcelées et enclavées dans les tissus urbains de la périphérie dont il est difficile à maîtriser.

Les Terres agricoles sont devenues un véritable problème et enjeu :

En 1996, l'(A.N.A.T) Agence Nationale pour l'Aménagement du Territoire a traves le document de la maîtrise de la croissance de la métropole de la ville affirme que : *"L'espace agricole disponible (surface agricole utile : S.A.U de 46 390 ha dont 1 600 ha irrigués) est mis en danger par l'avancée d'une urbanisation incontrôlée qui a déjà consommé 4 556 ha de bonnes terres agricoles le long de la vallée de Boumerzoug et du Hamma"*

En 2011 le secteur agricole algérien a connu des bouleversements importants à travers l'entrée en vigueur de certaines mesures législatives qui risque de porter un préjudice de grande ampleur au secteur agricole, est celle portant la conversion de plus de 5400 hectares de terres arables pour les réaffecter à l'urbanisation. Il s'agit ainsi du **décret exécutif 11-237 du 9 juillet 2011 portant «déclassement de parcelles de terres agricoles affectées à la réalisation de logements publics et équipements d'accompagnement dans certaines wilayas»** et du décret 11-238, portant déclassement de terres relevant du domaine forestier national.

«Le présent décret a pour objet le déclassement des parcelles de terres agricoles, situées sur les territoires de certaines wilayas, affectées à la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement».

Le secteur agricole perd 3646 ha dans la seule wilaya de Constantine et près de 2658 ha¹⁸⁸ sont amputés de la surface totale du groupement de commune, soit 72% du total déclassé, cette surface a été dégagées après concertation de différents acteurs de la wilaya (BET URBACO, DUAC, et APC).

Mais cette consommation ne s'arrête pas là, d'autre affectations en plus des surfaces déclassés se font sur des zones agricoles, en effet c'est en 2014 que le groupement de commune voit son patrimoine agricole diminué encore plus, atteignant les 11700 ha dédié à l'urbanisation un gaspillage du sol qui pénalisera fortement la métropole constantinoise sur le plan économique, en effet EAC, EAI, et fermes pilote se verront englouti par le béton, certes, avant que le déclassement de ces terres ne soit décidé, le gouvernement justifie son action par «l'utilité publique», à savoir, la nécessité de dégager de nouvelles assiettes foncières pour répondre aux besoins en logement et équipements publics à travers l'expropriation.

Mais cet argument, à lui seul, est loin de convaincre les professionnels du secteur agricole autant que les spécialistes en la matière qui requièrent désormais la redéfinition de cette «utilité publique» un terme qui semble à l'heure actuelle, préjudiciable à l'avenir de l'agriculture algérienne.

Cette conversion d'hectares de terres arables en un seul tour de bras, relance tout de même le débat sur la vulnérabilité du foncier agricole en Algérie et surtout la fragilité des instruments réglementaires censés garantir la protection de ces terres. Cela nous amène sur la question relative au rôle des documents d'urbanisme dans la protection ce vrai potentiel naturel et capital économique ?

¹⁸⁸ J.O n39 Décret exécutif N°11-237 du 7 Chaâbane 1432 correspondant au 9 juillet 2011.

5 PRESSIONS FONCIÈRE:

La situation du foncier à Constantine demeure complexe, la spéculation règne et gènèrent des prix irrationnels, engendrant une pressions sur le foncier dues à la croissance urbaine et aux besoins sans cesse de construction, ce qui résultent une extension démesurée, et anarchique, une pression économique et sociale. Ces actions vont engendrer le gaspillage des sols de grands valeurs, des contraintes pour toute développement harmonieux, cohérent et équilibré, un contexte foncier qui a été sous-évalué ou négligé lors de l'aménagement et du développement de la ville.

Le foncier n'est pas considéré comme un simple support à l'urbanisation ou un activateur du processus et d'expansion, mais il est devenu au fil du temps, un blocage et une contrainte à cause de sa mauvaise gestion causé par le développement économique. La politique de l'aménagement dans la ville doit préconiser la mise en œuvre des politiques rigoureuses et rationnelles dans l'occupation et l'utilisation des sols, afin de préserver ce capitale si précieux que Constantine est en voie de perdre.

Conclusions

La ville de Constantine s'est développée, s'est étalée et s'est agrandie et elle s'étalera encore, c'est une réalité concrète car aujourd'hui, toutes les zones urbaines de Constantine sont touchées par l'étalement périurbain, la dilution des formes urbaines et la différenciation fonctionnelle des espaces intra-urbains (travail, résidence, études, achats, services). De la médina, ville dense et compacte, Constantine est passée à la ville étalée et fragmentée.

Cette transition urbaine, s'avère consommatrice du sol, grignotant les terres agricoles de grandes valeurs, mais l'étalement urbain actuel de l'agglomération Constantine va au-delà des barrières communale, si laissés naturellement à l'œuvre, obéissant à une croissance métropolitaine, induira un phénomène d'une ampleur jugée excessive et la conurbation s'avère imminente de tout le triangle urbain de la métropole de Constantine. C'est pourquoi, il apparaît nécessaire de mettre en place des politiques visant à contraindre cet étalement.

CHAPITRE V :
INSTRUMENTS D'URBANISME ET INSTRUMENT DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE AUX DEFIS
DE LA CROISSANCE DE LA VILLE DE
CONSTANTINE.

Introduction :

La politique de la planification en Algérie repose sur deux niveaux d'intervention, le premier niveau d'intervention est celui de l'aménagement du territoire illustré par des instruments essentiels à échelle nationale le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) qui définit les grandes orientations en matière d'occupation de l'espace national, et le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT) pouvant couvrir plusieurs wilayas, une wilaya ou une partie de wilaya, les prescriptions d'occupation de l'espace et le Plan d'Aménagement de Wilaya (PAW). En matière de planification urbaine, Constantine a fait l'objet d'une panoplie d'instruments de planification urbaine, dans le but d'orienter sa croissance, d'assurer un développement social et économique et delà maitrisé son expansion.

Dans ce chapitre, on va présenter les orientations prévues pour Constantine par les instruments de l'aménagement du territoire qui sont : le SNAT, le SRAT Nord-Est, le SDAAM et le PAW et celles prévues par les instruments d'urbanisme du PUD et du PDAU

6 L'ECHELLE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

À l'échelle territoriale, Constantine et dans le cadre de la maîtrise de sa croissance à fait l'objet de scénarios et de perspectives émanant des instruments disponibles qui sont : le SNAT, le SRAT Nord-Est, le PATW et le SDAAM.

9.9. Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) perspectives à grande échelle :

La métropolisation du territoire :

Un nouveau mode d'organisation du développement des grandes villes et de leurs régions est fortement souligné par le SNAT, et ce à travers la métropolisation des grands centres urbains que sont Alger, Oran et Annaba-Constantine est une clé du développement du pays, qui passe par une transformation fonctionnelle de ces agglomérations.

Le SNAT prévoit pour son territoire d'étude, un système hiérarchisé qui pourra s'établir de la manière suivante :

- Une métropole internationale : Alger ;
- Deux métropoles de niveau national, doté de fonctions internationales : Oran et le bipôle Annaba – Constantine ;
- Un réseau de pôles régionaux inter-wilayas qui constituera le système structurant de la zone des Hauts-Plateaux et du Sud ;
- Des pôles locaux dont le développement s'appuiera à la fois sur les ressources endogènes et sur les effets d'entraînement escomptés du pôle régional.

Ces quatre villes sont « confrontées à des problèmes complexes, elles nécessitent un traitement particulier. Non seulement, elles doivent aujourd'hui maîtriser leur croissance mais elles doivent aussi constituer un levier de développement pour le pays dans le cadre de la mondialisation. Aussi l'enjeu aujourd'hui est de transformer qualitativement ces métropoles, afin d'en faire des atouts pour l'économie du pays, et des pôles de développement pour leur

territoire. Il apparaît logique que dans le long terme, Alger devienne une métropole internationale, occupant une place importante aussi bien au niveau méditerranéen qu'africain, et qu'Oran, Constantine et Annaba assument des fonctions métropolitaines au niveau maghrébin.

Cet objectif implique une triple orientation quant au devenir de ces aires métropolitaines :

- ✓ Une maîtrise territoriale par le contrôle du foncier et des programmes d'habitat
- ✓ Un développement quantitatif en accueillant des équipements de niveau supérieur
- ✓ Une canalisation de leur croissance, en reportant sur les villes moyennes et petites, les flux migratoires. »

L'attractivité du territoire :

Revitaliser et booster l'attractivité du territoire algérien fait partie des orientations du SNAT pour le long terme qui considère que sa concrétisation passera à travers :

- ✓ La réalisation d'équipements et d'infrastructures
- ✓ La modernisation du système urbain

À l'échelle des trois métropoles régionales dont Constantine fait partie, le SNAT entend donner les instruments d'une fonction internationale, par «la réalisation de quartiers et d'équipements d'affaires du type « Business Center », la réalisation de quartiers résidentiels et d'équipements adaptés à une clientèle internationale, de plus en plus exigeante sur la qualité des structures d'accueil et la création d'entreprises, de commerces et de services internes liés à la fonction internationale : services financiers, conseils, cabinets d'audit, d'expertises, entreprises de négoce (commerces de gros), entreprises d'import-export, affrètements, armements, entreprises logistiques, gestion de biens, agences immobilières, bureaux d'ingénierie, industries de l'accueil (hôtels, spectacles, congrès, salons, agences de voyages, équipements de loisirs.

Le développement urbain de la métropole de Constantine est pris en charge à plusieurs niveaux par de multiples instruments de planification spatiale : le SNAT, les SRAT, les PAW,

les PDAU et les POS. L'articulation de ces instruments est garantie par les dispositions juridiques en vigueur (Loi N°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire). Pour les grandes agglomérations, il est en outre prévu des schémas spécifiques englobant leurs aires d'influence et intitulés « Schéma directeur d'aménagement d'aires métropolitaines ». Ces derniers sont définis par la loi comme le territoire qu'il faut prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole.

9.10. Orientations du schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) :

Le schéma de l'espace de programmation territoriale Nord- Est (SEPT Nord-Est) concerne le territoire de la « région programme d'aménagement et de développement » du Nord-Est algérien constituée par les huit wilayas : Jijel, Skikda, Annaba, El Tarf, Souk Ahras, Guelma, Constantine et Mila. Cette région programme dont fait partie la wilaya de Constantine, à la fois littorale et intérieure, est frontalière de la Tunisie, et des deux régions programme Hauts-Plateaux Est et Hauts-Plateaux Nord-Centre. Son armature urbaine (régionale) est marquée par le rôle des deux métropoles, Constantine et Annaba et par la présence de quatre villes de plus de cent mille habitants : Skikda (170 000 habitants) Jijel (147 000 habitants) Guelma (110 000 habitants), Souk Ahras (107 000 habitants).

Il convient de noter que, dans la sous-région urbaine centrale, la taille moyenne des villes est nettement inférieure à celle de son homologue de la sous-région urbaine périphérique, et ce malgré la présence des trois grandes villes Constantine, Annaba et Skikda. Il semble que ce soit justement ces dernières qui, par leur poids respectif ainsi que par le jeu des proximités, empêchent les centres relais de croître trop vite, alors que pour les autres villes périphériques, les distances beaucoup plus grandes et les attributions administratives auraient favorisé une croissance plus rapide.

Il convient par ailleurs de noter que, bien que s'étant quelque peu réduit depuis plusieurs décennies, le rayonnement de la métropole constantinoise s'exerce également en direction de la région des hauts plateaux Est (voire Sud Est) et assurément de la Wilaya d'Oum El Bouaghi.

Les villes du Nord-est algérien et principalement Constantine, ne présentent pas des caractéristiques et des attributs de modernité capables d'attirer capitaux et compétences, qui seront dans le nouveau contexte macro-économique les véritables leviers du développement. Aussi, les défis du développement urbain aujourd'hui seront-ils axés sur la capacité des villes à servir d'alternative durable à l'économie agricole, en abritant décentement les populations rurales excédentaires, à se doter d'attributs de modernité et de compétitivité, capables de tirer vers le haut le développement économique et social de la région.

La stratégie du développement urbain à mettre en œuvre sera fondée sur ces deux objectifs principaux et prendra en charge le nouveau rôle dévolu aux établissements humains. Si la région du Nord-Est constitue une grande région urbaine, elle ne possède, par contre, aucune structure urbaine de taille suffisante pour s'inscrire dans ce processus spécifique de développement ; La constitution de réseaux urbains réunissant en un seul ensemble la taille critique des marchés ainsi que les indispensables qualités et diversité de services pourra pallier cette difficulté. Deux axes majeurs d'action se dégagent pour l'émergence d'un tissu métropolitain à vocation maghrébine :

Le premier axe favorisera l'avènement d'un processus de métropolisation capable de donner à la région Nord-est un centre rayonnant et disposant d'une forte capacité d'entraînement. Pour ce faire, le SRAT veillera à :

La programmation d'une offre crédible de services supérieurs ; L'identification d'activités et de fonctions urbaines de haut niveau pouvant faire l'objet d'une répartition spatiale élargie.

Le second axe concernera le renforcement des intercommunalités entre les villes de premier niveau et le maillage des villes de troisième niveau. Cette option implique l'adoption d'un réseau urbain équilibré ; par la prise en charge des espaces répulsifs de la région, notamment ceux dépendant directement de la métropole de Constantine ; (Mila, Jijel, Collo, Oum El Bouaghi, Oued Zenati...etc) qui devrait requérir la priorité en matière de développement socio-économique.

l'adoption de ces deux grands axes sous-tend une conception régionale du processus de métropolisation justifié par les immenses atouts, peu valorisés, présents dans les villes de la région (industrie, formation...) et par la faiblesse actuelle des deux principales villes, Annaba et Constantine, dans leurs fonctions motrices du développement régional.

Le SRAT examine deux scénarios pour le développement des villes et envisage deux futurs possibles pour l'armature urbaine de la région du Nord Est. l'option à prendre comportera des soubassements politiques majeurs, traduisant des choix de société et une ouverture plus ou moins grande du pays et de la région vis-à-vis de l'extérieur. Ceci revient à postuler, qu'en amont de l'aménagement du territoire, le projet de société doit être explicité et que l'aménagement du territoire en sera le prolongement organisateur de l'espace.

Toujours par rapport à cet axe, et en vue de relayer les services urbains en profondeur et éviter de tomber dans les travers de l'étalement urbain, les tendances dégagent que la métropolisation se réalisera autour du triangle Constantine- Annaba –Skikda. Les fonctions principales assurées par Constantine dans ce triangle seront :

- ✓ Petite et moyenne industrie
- ✓ Services divers et administration.
- ✓ Médecine et chirurgie et parapharmaceutique.
- ✓ Culture et tourisme.
- ✓ Affaires
- ✓ Formation et recherche.

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

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

9.11. Orientation du plan d'aménagement de wilaya (PAW) :

Le PAW de Constantine, qui est toujours en vigueur fût achevé et approuvé par la Délégation Exécutive de la Wilaya en 1996. D'un point de vue réglementaire, la portée du PAW de Constantine, ne peut dépasser les limites administratives de la wilaya. Suite à un constat que ce dernier fait ressortir et qu'il décrit de situation alarmante sur la ville de Constantine, il prévoit certaines actions intégrées dans une stratégie de développement visant une assise durable du rôle de Constantine en tant que métropole nationale.

Dans la perspective d'une prise en charge réelle des problèmes de Constantine, par l'adoption d'une vision de développement qui se hiérarchise du niveau local au niveau régional et dont l'objectif primaire était l'atténuation des afflux migratoires vers la métropole.

Au niveau local et dans l'objectif de diminuer le déficit en matière de foncier urbanisable du groupement de Constantine, le PAW confirme sur la dimension locale :

- ✓ Le Développement local des communes en mettant davantage l'accent sur leur désenclavement dans l'objectif de diminuer le déficit en matière de foncier urbanisable du groupement de Constantine et figer au maximum les périmètres urbains des chefs-lieux de communes du groupement.
- ✓ La promotion du nouveau pôle : ville nouvelle d'Ain El Bey qui s'étend sur un site vierge de 1.500 hectares de superficie.

La dimension régionale : le PAW propose l'émergence d'un niveau de concertation régionale pour assurer la cohérence du développement régional, la coordination intersectorielle et le renforcement de la solidarité intercommunautaire. Il oriente aussi vers un redéploiement des activités et une redistribution du peuplement et le rééquilibrage de l'armature urbaine

- ✓ Le PAW préconisait pour l'horizon 2015, la reconstitution du réseau urbain de la wilaya de Constantine et une meilleure considération de la périphérie de la wilaya inscrite dans une démarche d'aménagement intégré de l'échelle wilaya tout en évitant le report de croissance de l'agglomération Constantine, sur ses noyaux satellites. Dans ce contexte, le PAW fait ressortir des orientations de développement de la wilaya qui portent sur la maîtrise et gestion efficace de l'agglomération Constantine pour laquelle, il prévoit un seuil de population de 600 000 habitants. utilisation des supports villageois existants comme centre urbain futur pour améliorer les conditions de vie et d'accueil des populations particulièrement dans la partie Sud de la wilaya et la promotion d'une relative autonomie des communes situées au Sud et au Sud-Est du groupement (Ouled Rahmoune, Ain Abid et Ibn Badis).

En matière d'aménagement, le PAW a proposé de diviser le territoire de la wilaya en trois zones d'aménagement selon l'ordre d'importance (voir Figure N°) :

- ✓ **Zone A** : Zone centrale de première importance qui regroupe les cinq communes : Constantine, Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad.
- ✓ **Zones B** : Zone périphérique à la zone centrale du côté Nord de deuxième importance qui regroupe les quatre communes : Ibn Ziad, Messaoud Boudjeriou, Béni Hamidène et Zighoud Youcef.
- ✓ **Zones C** : Zone périphérique à la zone centrale du côté Sud de troisième importance qui regroupe les trois communes : Ibn Badis, Ain Abid et Ouled Rahmoune, le PAW préconise l'aménagement et le développement de cette zone.

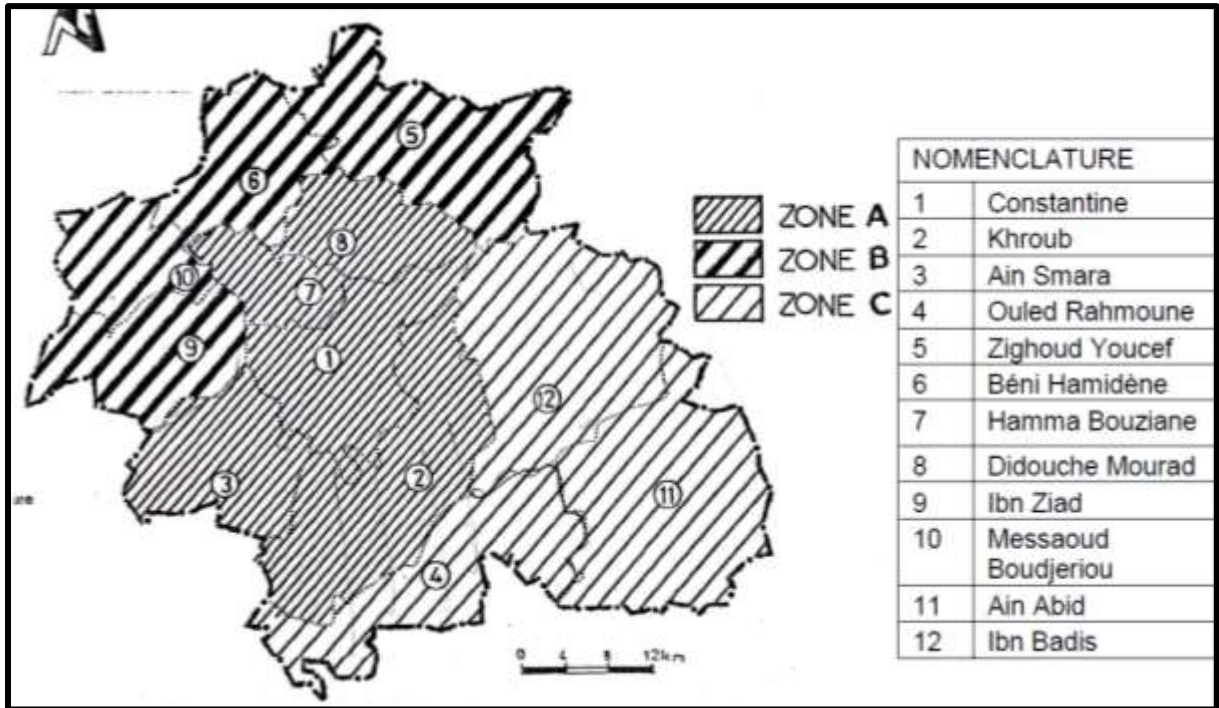


Figure n°34 : Zoning d'aménagement du PAW (1996) de Constantine¹⁸⁹

9.12. Schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine (SDAAM) :

Depuis le lancement du SDAAM de Constantine en 2007, et l'établissement du rapport mission 1 par le groupement URBACO-EDR, l'étude reste toujours en arrêt, néanmoins cet instrument qui couvre l'aire métropolitaine de la ville de Constantine « A permis de prendre conscience des nouveaux enjeux d'aménagement d'un territoire chargé d'histoire et qui doit s'adapter aux nouvelles contraintes du monde contemporain pour faire face à son avenir. Ces enjeux sont d'autant plus importants que les nouvelles données de la métropolisation confèrent aux métropoles des responsabilités d'entraînement sur des territoires de plus en plus vastes. Cependant ces responsabilités s'exercent sur des échelles variables et la notion de **périmètre institutionnel** n'est plus parfaitement adaptée à l'action »¹⁹⁰

L'approche de l'URBACO-EDR sur la question de l'aire métropolitaine de Constantine, a abouti à un territoire suggéré à plusieurs échelles d'intervention, le bureau d'étude se base sur un diagnostic préliminaire, pour faire ressortir trois types de périmètres définissant le rôle de

¹⁸⁹ Plan d'Aménagement de la Wilaya de Constantine (PAW), Rapport mission 1, p81

¹⁹⁰ URBACO/EDR, SDAAM de Constantine, in *Rapport Mission 1 Délimitation de l'Aire Métropolitaine de Constantine*, septembre 2008, p120.

la ville mère dans son environnement. Un premier périmètre dit de « Proximité »; un deuxième périmètre dit « d'impact » et enfin le troisième périmètre dit «d'influence».

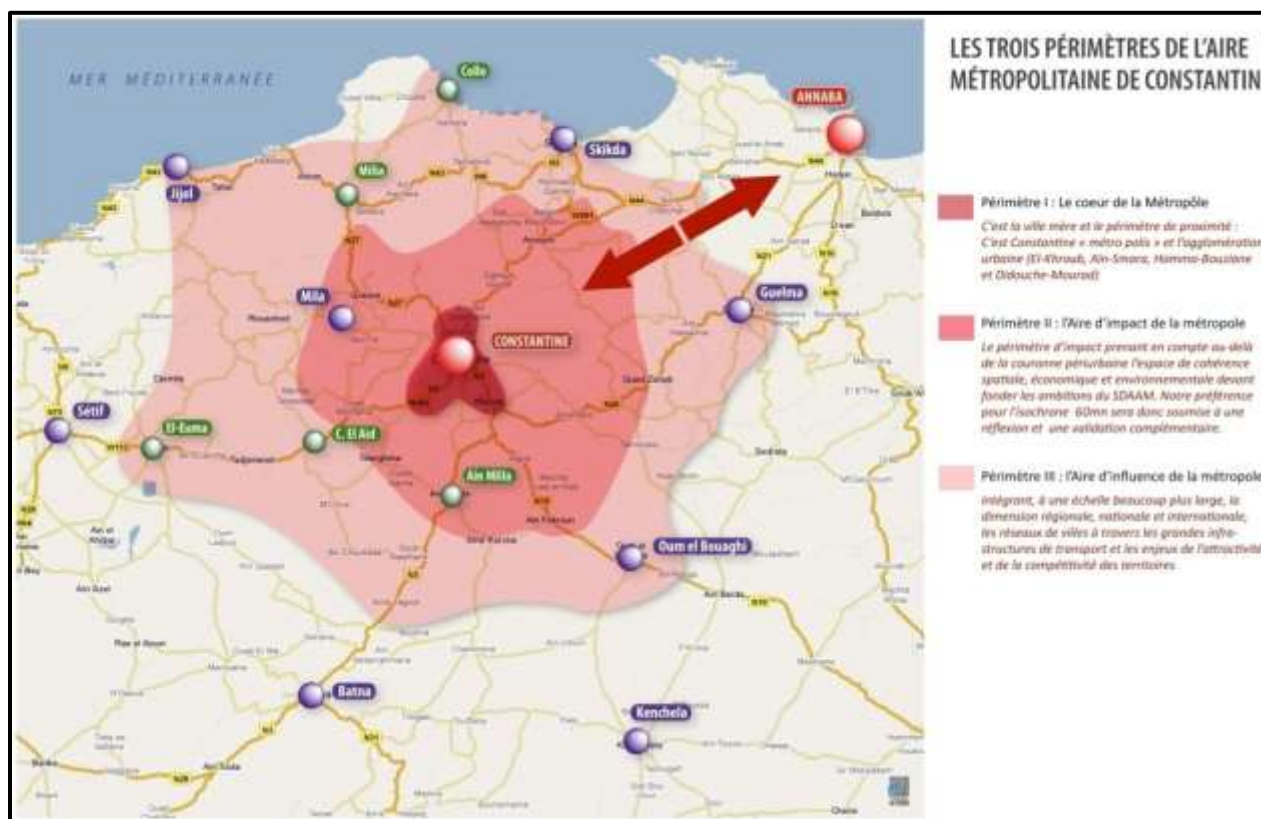


Figure n°35 : Les trois Périmètres de L'aire Métropolitaine De Constantine¹⁹¹

- ✓ **La ville mère et le périmètre de proximité** : C'est Constantine « métrópolis » et l'agglomération urbaine (El-Khroub, Aïn-Smara, Hamma-Bouziâne et Didouche-Mourad).
- ✓ **Le périmètre d'impact** prenant en compte au-delà de la couronne périurbaine l'espace de cohérence spatiale, économique et environnementale devant fonder les ambitions du SDAAM. Ce périmètre comprend un espace déterminé par des critères de déplacements qui déborde la Wilaya de Constantine, dont le temps de déplacement peut aller jusqu'à 60mn selon l'isochrone.

¹⁹¹ URBACO/EDR, SDAAM de Constantine, *Rapport Mission 1 Délimitation de l'Aire Métropolitaine de Constantine*, 2008, p110

- ✓ **Le périmètre d'influence** intégrant, à une échelle beaucoup plus large, la dimension régionale, nationale et internationale, les réseaux de villes à travers les grandes infrastructures de transport et les enjeux de l'attractivité et de la compétitivité des territoires.¹⁹²

7 L'ECHELLE DE LA PLANIFICATION URBAINE

7.1 LE PUD plan d'urbanisme directeur : la première tentative de maîtrise:

La période de l'après indépendance a connu seulement une planification stratégique par l'application des plans de modernisation urbaine (PMU) qui sont basés sur des méthodes économiques. Le PUD se situe en aval par rapport au Plan d'Aménagement de la Commune (PAC) et c'est le premier instrument appliqué sur la ville.

Le PUD propose l'organisation du sol comme support des activités, de l'habitat, des équipements, de transports. Il fixe et trace le cadre général de l'aménagement il permettait aux autorités concernées de prendre, en toute connaissance de cause des décisions en matière de planification, du développement des agglomérations dans le groupement de communes par ce plan son élaboration est établit suivant quatre phases La première phase constitue une analyse de la situation existante des communes sur plusieurs thèmes et l'analyse

démo-économique des principales fonctions urbaines cela va des structures de population à d'emplois.

La deuxième phase trace les prévisions et les perspectives de développement en matière de population, de l'activité économique et conséquemment la quantification en espaces, les besoins urbains en habitat, équipements et infrastructures, à partir d'hypothèses afin d'estimer le développement des communes à court, moyen et long terme.

¹⁹² Idem,P

La troisième phase propose les variantes d'aménagement compte tenu des perspectives établies dans la deuxième phase. Un schéma d'affectation des sols concernant l'aménagement du chef-lieu et les autres agglomérations est élaboré pour le court terme, et un autre schéma directeur est établi pour le moyen et long terme, orientant le développement spatial futur de ses agglomérations. et une quatrième phase s'occupe de la mise en forme du règlement d'urbanisme qui constitue par conséquent l'instrument juridique de l'utilisation et d'occupation des sols.



Figure n°36 : Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de Constantine: Schéma Directeur (1974)¹⁹³

Les options retenues du PUD sont :

- l'extension de la ville vers la périphérie immédiate de Constantine (site Ziadia au Nord-Est, les terrains de Oued El Had, la zone du Gammas, les terrains de Sidi M'cid). Mais ce premier périmètre de Constantine, El Khroub et Hamma Bouziane n'a pas suffi au développement de la ville raison pour laquelle le groupement s'est étendu à Didouche Mourad et Ain Smara.
- la densification du tissu existant par l'aménagement des vides urbains recensés en poches vides représentant une surface de 248 hectares.

¹⁹³ URBACO, *Plan d'Urbanisme Directeur* PUD de Constantine (1973).

Le schéma d'agglomération et les limites et son périmètre urbain à dépasse celui proposé par l'étude, cet instrument de planification et ses documents élaborés se trouvent entièrement dépassé de l'aménagement spatial présenté dans sa phase finale d'étude. C'est Alors qu'on en 1982 une mise à jour et la révision du PUD de 1973-1974, visant essentiellement à définir de nouvelles zones urbanisables a été mis en place et assignée au CNERU (Centre National d'Etude et de Réalisation en Urbanisme) en collaboration avec les services de l'A.P.C de Constantine et s'est déroulé de manière différente de la procédure classique sans se dévié de objectif principal, celui d'apporter des solutions et de proposer des options pour le développement futur des communes

Cette étude du PUD a été achevé fin de l'année 1982, et approuvée par arrêté interministériel N° 16 du 18 Janvier 1988, l'établissement d'un schéma d'extension spatiale futur pour le grand Constantine avec ses satellites sera fait par l'analyse des possibilités de développement et d'extension pour chaque pôle urbain constituant le groupement, et la proposition de l'alternative du transfert de la population future vers les petites villes. ainsi que la programmation et la création d'une ville nouvelle qui aura pour finalité d'absorber le déficit en surface et la croissance futur, le choix du site s'est porté sur le plateau de Ain El Bey, supposée comme réserve foncière optimale de 1500 ha de superficie, et une série des mesures est préconisée visant dans les différentes opérations d'intervention sur le tissu existant pour chaque commune.

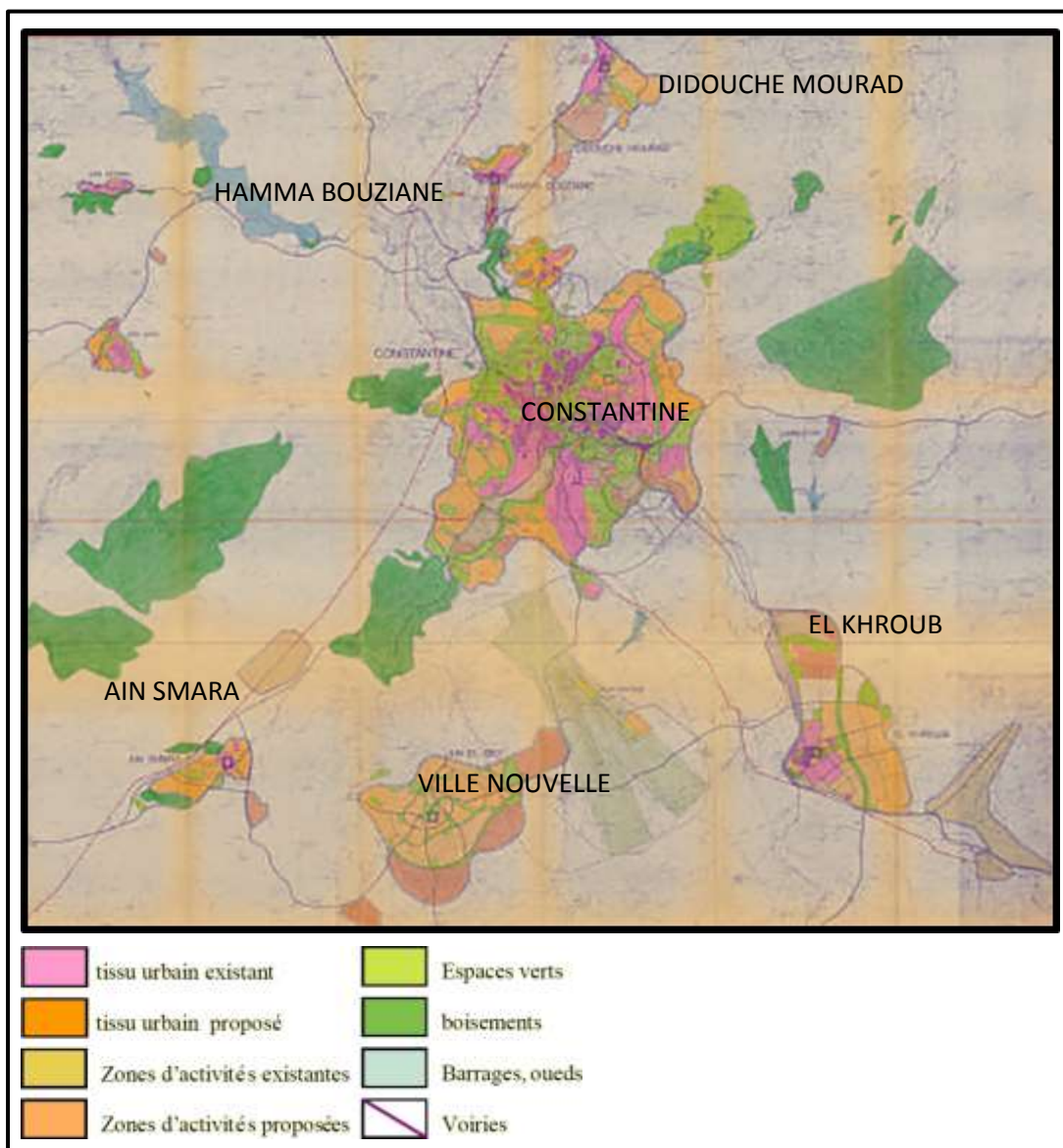


Figure n°37: Schéma Directeur du Plan d'Urbanisme Directeur PUD 1982¹⁹⁴

L'objectif de ce groupement intercommunal est de faire de chacun de ces centres, des villes de moyenne importance pouvant relayer Constantine dans son développement et permettant de maintenir la croissance de celle-ci. A l'achèvement de cette étude en 1975, plusieurs projets ont été implantés en dehors du périmètre d'urbanisation, objet pour lequel un additif du groupement d'urbanisme (Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad et Aïn Smara) a été élaboré pour une délimitation du nouveau périmètre urbain et d'intégrer les nouvelles zones d'habitat créées à Constantine (ZHUN du polygone, ZHUN de Djebel Ouahch).

¹⁹⁴ URBACO, Plan d'Urbanisme Directeur PUD de Constantine 1982.

D'autre part, d'autres sites au niveau de Constantine ont été ressortis, qui peuvent recevoir une tranche de logements dans le cadre du 3ème plan quinquennal et pour dégager des terrains qui vont servir à l'implantation des ZHUN au niveau des pôles d'extension proposés dans le cadre du groupement d'urbanisme.

La conclusion du PUD fait ressortir que la disponibilité en terrains dans le groupement d'urbanisme était suffisante, mais le problème se posait en termes d'organisation d'une structure urbaine évolutive, pourvue d'un réseau de transports et de communication cohérent et en termes de programmation des équipements aussi bien des infrastructures. Le PUD a signalé aussi que l'ampleur des problèmes ne se limite pas à l'urbanisation en tâche d'huile autour de Constantine mais, c'est l'ensemble du groupement qui doit être pris en considération, une association des communes peut permettre de résoudre les problèmes à long terme. Cette union intercommunale peut permettre un développement concerté.

Cet instrument de planification et ses documents élaborés se trouvent entièrement dépassé de l'aménagement spatial présenté dans sa phase finale d'étude. Ce qui signifie que le schéma d'agglomération et les limites et son périmètre urbain à l'époque dépasse celui proposé par l'étude, d'où chaque plan élaboré doit être renouvelé en permanence.

Une nouvelle planification du développement futur des principaux pôles constituant le groupement est mise en place en 1982 par l'actualisation, la mise à jour et la révision du **PUD** de 1973-1974 tel qu'il est défini précédemment, visant essentiellement à définir de nouvelles zones urbanisables. Cette mission d'actualisation est assignée au **CNERU** (Centre National d'étude et de Réalisation en Urbanisme) en accord avec l'A.P.C de Constantine et s'est déroulé de manière différente de la procédure classique sans sortir, et se départir de son objectif d'apporter des solutions et de proposer des options pour le développement futur des communes. Ce plan de révision a englobé le groupement d'urbanisme : Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad, Ain Smara, plus l'intégration d'autres agglomérations proches du chef-lieu, telles que Bekira, Ain kerma, Ibn Ziad, Lamblèche et alternativement la nouvelle ville proposée Ain El Bey. La limite des possibilités d'extension spatiale à Constantine en raison des contraintes du site, plus les perspectives démographiques et les tendances de l'évolution de la population qui ont montré que Constantine devrait connaître une croissance forte atteint 550 000 habitants en 1990, toutes ces résultats donnaient à penser et à réfléchir dans une échelle plus étendue pour l'aménagement futur de la ville, en

intervenant à l'intérieur du groupement de communes, formant un tout réuni et indissociable dans toute prévision ou aménagement à prévoir.

7.2 Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) de Constantine et son impact sur la ville : la deuxième tentative de maîtrise

Les PDAU et les POS constituent de nouvelles instruments sous forme de plans d'aménagement et d'urbanisme, à partir de 1990, Ces documents se réfèrent à un recueil de textes et documents idéologique de type libéral qui nécessite la création des structures adéquates pour l'intervention du capital privé dans le domaine de la construction après le désengagement de l'Etat les conditions de leurs élaborations ont été fixées par la loi n°90-29 du 1er Décembre 1990 relatif à l'aménagement et à l'urbanisme. Les procédures d'élaboration et d'approbation et le contenu des documents y afférents sont établis par les décrets exécutifs n°91-177 du 28 Mai 1991 (PDAU) et N°91-178, du 28 mai 1991 (POS), et les règles générales d'aménagement sont exprimées et précisées dans le décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991. Ces lois et décrets que nous avons déjà évoqués dans le chapitre II de ce présent travail.

Le PDAU est un document réglementaire, qui a pour objectif essentiel de garantir une organisation rationnelle et équilibrée de l'espace à l'échelle communale, ou intercommunal. L'étude du P.D.A.U s'articule en trois phases :

- ✓ La première phase : elle Consiste à dégager le bilan de la situation actuelle couvrant la totalité du territoire communal qui concerne aussi bien la zone agglomérée que la zone éparses, elle se traduit par : une étude du milieu naturel à l'échelle communale (Géomorphologie, Topographie et relief, Occupation des sols, Climatologie, Hydrographie, Géologie, Potentialités et richesse, Infrastructures, Servitudes, etc.). une étude socio-démo-économique faisant ressortir les caractéristiques de la population. Une analyse détaillée du milieu physique des zones urbaines et rurales (Géomorphologie, Topographie et relief, Géologie, Hydrographie, Sismicité, Géotechnique, Climat,...). Une analyse détaillée de l'espace aggloméré (Habitat, Equipements, Activités, Infrastructures, Servitudes,...).

- ✓ La deuxième phase : elle consiste à élaborer des prévisions et des perspectives de développement de la commune. Elle se traduit par : Une synthèse du diagnostic élaboré lors de la phase précédente. l'élaboration des prévisions selon plusieurs hypothèses (prévisions démographiques, économiques et estimation des besoins en habitat, en équipement et en surface), l'élaboration des perspectives ou scénarios de développement de la commune concernée et cela en conformité avec les orientations des instruments d'aménagement du territoire SNAT, SRAT et PAW élaboration des propositions de variantes d'aménagement.
- ✓ La troisième phase : Développement de l'hypothèse et la variante retenue en matière d'aménagement urbain et communal. établissement d'un schéma d'aménagement de l'agglomération et de la zone rurale à long terme, faisant ressortir les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables. Il se traduira par l'élaboration d'un schéma d'affectation du sol.

Établir un projet de règlement à l'échelle de la commune qui fixe les règles applicables pour chaque zone en déterminant L'affectation dominante des sols, La densité générale exprimée par le coefficient d'occupation du sol(C.O.S) les servitudes à maintenir, à modifier ou à créer, les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols (P.O.S) avec les termes de référence y afférant, la localisation et la nature des grands équipements et infrastructures, de services et d'activités.

La mission de l'élaboration du Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme PDAU, est assigné au bureau d'études et de réalisation en urbanisme URBACO, il reprendra et poursuivra l'idée d'un aménagement dans le cadre de la maîtrise de la croissance urbaine, il avait la lourde tâche de chercher des solutions adéquates aux problèmes posés par la croissance urbaine et son extension (un site contraignant et un poids démographique important) et de trouver des issues appropriée et adéquate à l'extension future de la ville dans un cadre étudié et planifié. Comme scénario, il propose redéploiement de la population et donc le transfert du report de la croissance en dehors de la limite de la ville vers les espaces périphériques à savoir ses communes voisines Hamma Bouziane, Didouche Mourad, El Khroub, Ain Smara.

Ces deux dernières sont entourées par des terres agricoles à haut rendement. Donc, le PDAU note déjà dans ses prévisions, un déficit important à long terme en terrains urbanisables. Il a recommandé la restructuration et la rénovation des tissus urbains, la viabilisation des cités périphériques, l'éradication des bidonvilles, l'intervention sur les réseaux divers (voirie, A.E.P, assainissement) pour corriger les insuffisances, il a proposé d'équipements à l'échelle du groupement et celle du quartier pour atténuer les insuffisances dans les secteurs les plus démunis

En effet la réflexion du PDAU réside l'éviction d'un développement tentaculaire le long des vallées qui aboutirait à une conurbation dont les conséquences sont à la fois néfastes pour l'espace agricole et pour la qualité de l'espace urbain produit, et l'orientation vers un rééquilibrage de la croissance urbaine au sein du groupement de communes et delà une meilleure maîtrise de l'espace, une gestion économe de l'usage du sol urbain et agricole.

Conclusion :

Le développement urbain de la métropole de Constantine est pris en charge à plusieurs niveaux par de multiples instruments de planification spatiale : le SNAT, les SRAT, les PAW, les PDAU et les POS, mais cet arsenal d'instruments juridiques n'a pas eu d'impacts réels sur la maîtrise de la croissance urbaine.

La nouvelle politique nationale d'aménagement du territoire et du développement durable se trace comme objectif d'assurer un développement harmonieux de l'ensemble du territoire national, mais ni le SNAT, ni le SRAT du Nord-Est données une réponse concrète à la politique liée à la répartition spatiale des établissements humains.

Le PAW en vigueur de la wilaya de Constantine, n'a pas empêché le fait qu'aujourd'hui, l'urbanisation de l'espace de la métropole constantinoise, continue d'être synonyme de crise l'étude du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme en vigueur du groupement intercommunal de Constantine (PDAU) a été lancée en 1992 alors que l'instrument de référence le Plan d'Aménagement de la Wilaya ne fût achevé et approuvé qu'en 1996.

Toutes ces études ainsi que le PUD et le PDAU de Constantine ont eu à effectuer des analyses des territoires et à proposer des schémas d'aménagement en vue de là maîtrisé, mais malheureusement ils sont encore loin de prendre en considération l'étalement urbain, ainsi La ville n'a cessé de connaître une évolution urbaine très accéléré, qui ne correspondait pas aux schémas d'urbanisation, préconisés.

CHAPITRE VI

LA RÉVISION DU « PDAU » A L'ÉPREUVE DE L'ÉTALEMENT URBAIN DU GRAND CONSTANTINE.

Introduction :

Dans les trois derniers siècles la pratique de l'urbanisme ainsi que les professionnels chargés de son élaboration ont évolué dans leurs modes d'interventions, passant du caractère ponctuel d'intervention sur le tissu existant et son extension programmée à la programmation des routes et des villes nouvelles intégrant au passage de nouvelles compétences renforçant son corpus professionnel.

Techniquement la planification urbaine devient de plus en plus associée à plusieurs champs différents du domaine d'expertise, du développement économique à la gestion environnementale et du transport, une affaire des autorités locales mettant en interaction et en réseau, des politiciens, des acteurs privés et des experts.

Or les documents de planification dont les PDAU, deviennent des documents portés sur les décideurs locaux ces derniers s'appuient sur les ressources d'autres acteurs pour engendrer la prise de décision.

Toujours est-il les politiques mis en œuvre pour contrôler l'étalement urbain relèvent généralement de la catégorie de la frontière urbaine (technique du zonage) transcrite sur les plans d'aménagements et les plan d'affectation fourni dans le contenu cartographique du PDAU qui est un instrument qui limite spatialement l'extension de la ville en interdisant l'aménagement de terrains au-delà d'une frontière délimitée cette dernière surnommé « périmètre urbain ».

Dans ce chapitre nous nous proposons de donner des limites de la planification urbaine par rapport à la maîtrise de l'étalement urbain et à la consommation foncière à travers une analyse diachronique des modalités d'élaboration de la récente révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme du groupement de communes de Constantine dernièrement approuvé , afin de vérifier l'hypothèse émise et répondre à la problématique de recherche.

Pour cela il a été le choisi de mener travail d'investigation à travers l'analyse des orientations programmées par l'élaboration du PDAU complété par les entretiens auprès de différents acteurs.

Ainsi, cette partie s'organisera autour de deux thématiques pour cerner la capacité de réponse qu'un PDAU pourra apporter au phénomène d'étalement urbain, après une étude du contenu du PDAU , la seconde partie cherchera à identifier comment les acteurs locaux et les experts s'articulent entre eux pour influencer sur la décision.

8 Un motif pour une révision, une prospection de terrains urbanisables ou une vision stratégique du devenir spatial de la ville : « l'expertise de la ville de Constantine par rapport à son PDAU »

En 2003, quatre grandes villes d'Algérie : Alger, Oran, Annaba et Constantine ont fait l'objet d'une requête émanant des services du ministère de l'habitat et de l'urbanisme sollicitant ainsi leurs directions subordonnées en vue de revisiter le contenu de leurs PDAU et ce en raison des contraintes multiples inhérents au développement de ces métropoles.

Comme réponses à cette requête la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Constantine a lancée, en 2005, une étude qu'elle baptisa « **expertise de la ville de Constantine par rapport à son PDAU** ».

L'objectif principal de cette petite étude consistait en une actualisation de la situation de la ville par rapport aux prévisions du PDAU en vigueur à son échéancier, en vue de déterminer le degré de sa saturation et de proposer quelques ébauches de solutions au développement de la métropole, ainsi qu'une réflexion sur les sites potentiels pouvant contenir son urbanisation future.

Le contenu de l'étude était à la charge du BET URBACO, ce dernier a présenté deux phases, la première : un état de fait sommaire et non approfondi, décrivant en premier lieu la situation de la ville à la veille du PDAU en vigueur, passant par une analyse démographique comparative de population prévue et estimée par l'instrument, et les informations recueillies en 2005 sur la base de la population électrique 29 septembre 2005, une évaluation incluant les réalisations récentes (lancement et concrétisations des POS projetés et délimités par le PDAU) et les principales potentialités et contraintes de développement sur le plan physique et socio-économique.

La deuxième recommandât en quelques points succins des solutions en matière d'aménagement qui avaient visé : l'amélioration du cadre de vie en général, la mise en place des différents types d'intervention sur le tissu urbain existant, la densification ou l'accroissement de la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux.

Cette étude d'expertise sur Constantine conclue que la métropole ne dispose pas assez de terrains pour s'étendre davantage et que les extensions prévues par le PDAU initial sont totalement consommés.

Par ailleurs et en réponse aux besoins en surfaces le développement futur du groupement de Constantine, des propositions et des orientations en matière d'extensions ont

été envisagées sur la base l'étude démographique, cette dernière a fait ressortir une surface à urbaniser incluant le court moyen et long terme estimé à un maximum de **2.682** ha pour le développement futur de la ville à partir de ces données, parallèlement le BET procède à une prospection et un dégagement des sites d'extension spatiale susceptibles d'être retenus intra et extra-muros du groupement de communes. **Cette partie de l'étude présente-t-elle des choix pertinents et stratégiques pour la maîtrise de la croissance du grand Constantine ?**

La surface totale des sites retenus après étude s'élève à **3800** ha, sont le résultat d'une lecture spatiale des potentialités en matière de foncier et non les conclusions d'une étude démo-économique prévisionnelle, selon le BET chargé de l'étude le choix de ces terrains c'est fait sur la base d'une observation des différents sites, complété par une traduction cartographique et sans qu'il y ait concertation avec les services agricoles de la wilaya.

En intra-muros tel précisé par l'étude la prospection fait ressortir un choix de trois assiettes susceptibles de recevoir l'urbanisation à court et à moyen termes : Cent hectares (100 ha) situés près du lotissement « El BERDA » au nord-est de la ville, six cents hectares (600 ha) à l'Est de la cité « El GAMMAS » à l'intérieur des limites de la commune de Constantine, cents hectares (100ha) sur les hauteurs du « Tombeau de MASSINISSA » à « El KHROUB » et une surface atteignant les mille hectares sur le plateau de Ain el bey en extension de la ville nouvelle « ALI MENDJELI » (Figure n° 38).

En prenant en considération les orientations du plan d'aménagement de wilaya (voir chapitre précédent) qui préconisent un rééquilibrage de l'armature urbaine constantinoise, et à cette fin l'étude propose deux sites pouvant constituer de grandes réserves foncières pour le long terme, ces assiettes se situent à l'extérieur des limites du groupement de communes, s'étalent sur mille hectares chacune, la première se situe entre le chef-lieu de commune « OULED RAHMOUN » et son agglomération secondaire « BOUNOUARA » et la deuxième occupe le site dénommé « OULED DJEBNOUN » à l'ouest de l'agglomération chef-lieu de Ain Abid (Figure n° 38), Cette dernière proposition a encouragé les autorités locales à créer un nouveau pôle et une troisième ville nouvelle en prenant la même surface dégagée par cette étude « **1 000 ha** » à l'Ouest de l'agglomération chef-lieu de commune Ain Abid, comme site d'accueil prenant en charge les besoins en espaces du groupement à horizon 2025, **comment les autorités locales justifient-ils les besoins en surfaces du groupement à horizon 2025 sans qu'il y ait une étude de programmation (PDAU) au préalable ? Ne serait-ce pas une consommation foncière démesurée et non fondée ?**

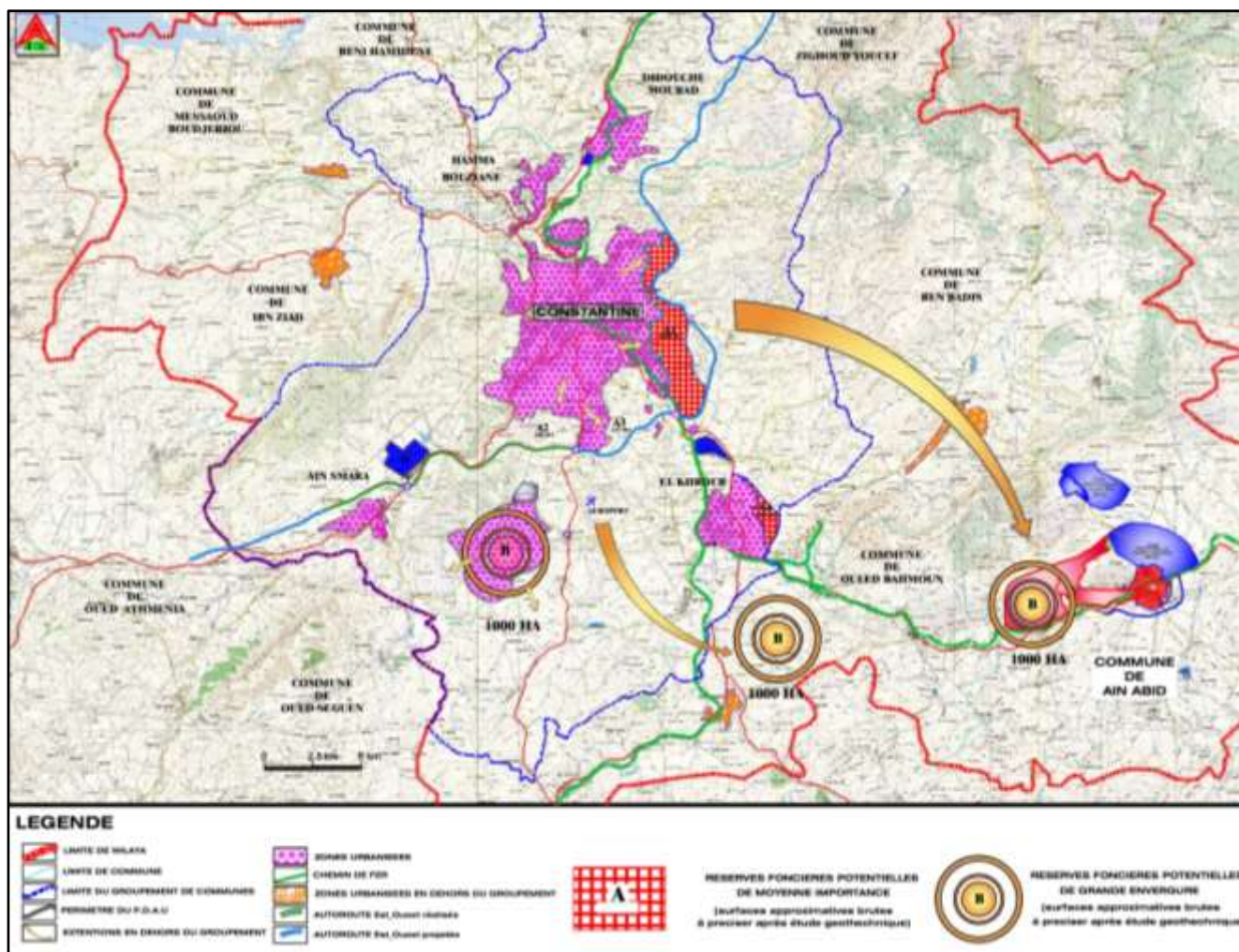


Figure n° 38 : Carte des éventuelles extensions intra-muros de la wilaya de Constantine.

(Source : Auteur dans « Expertise de la ville de Constantine »).

La révision du PDAU¹⁹⁵ de « AIN ABID » étant en cours d'élaboration par le même BET, la direction de l'urbanisme et de la construction de Constantine a chargé celui-ci d'établir un diagnostic concis sur ce nouveau pôle d'urbanisation et le présenter devant la commission de la wilaya en vue de prendre en charge les besoins du groupement de communes de Constantine et ceux de l'agglomération de « AIN ABID » à long terme. En plus de ces propositions deux autres terrains à vocation industrielle (543 ha et 800 ha) à l'échelle de la wilaya ont fait l'objet d'un choix situé au Nord-Ouest à proximité du site de la ville nouvelle de « AIN ABID » (Figure n° 39).

une surface atteignant les 2100 hectares est afféctée sur le territoire de la commune de AIN ABID, dont 800¹⁹⁶ destiné à recevoir près de 200.000 logements en plus de la projection

¹⁹⁵ Date de lancement du PDAU de la commune d'Ain Abid en 2006.

¹⁹⁶ La réserve foncière prévue pour l'excédent du groupement est passée de 1000ha à 800 ha à cause des contraintes du site.

des propres besoins de l'agglomération en terrains urbanisables à long terme, le PDAU de la commune est approuvé par Arrête de Mr le Wali de Constantine sous le N°013/2231 du 09/10/2013, tous les terrains affectés ont été soumis à une décision déclassement pour utilités publiques avant l'approbation même du PDAU du groupement de Constantine. Il ressort bien que cette surconsommation foncière s'avère à ce stade injustifié et dépouille AIN ABID de son potentiel foncier agricole.

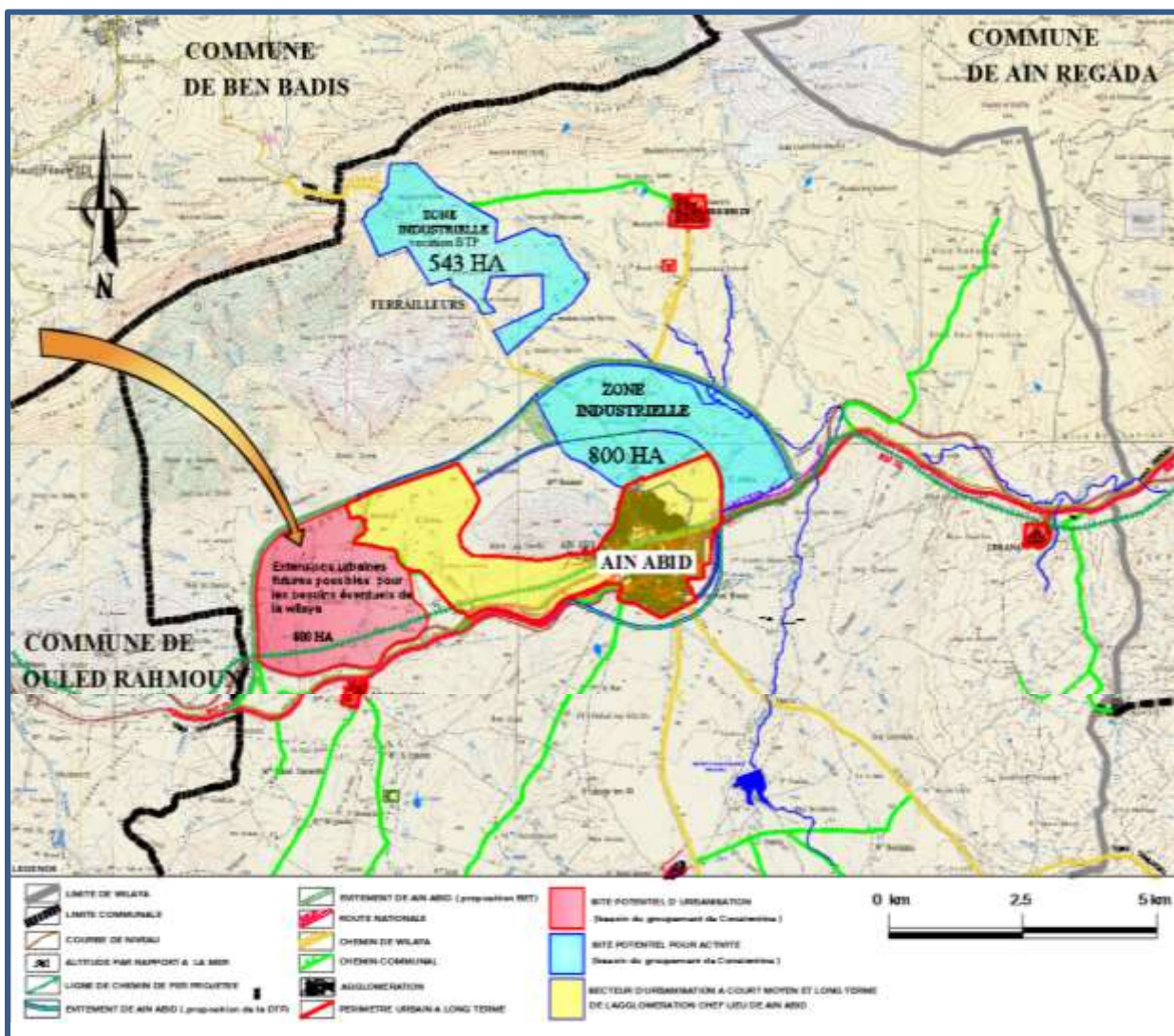


Figure n° 39 : Extensions urbaines futures dans la commune de « AIN ABID »

(Source : Carte occupation des sols « AIN ABID » traité par l'auteur)

De surcroît, le bureau d'étude ne se contente pas de cette prospection, sous la justification que l'aire métropolitaine de Constantine pourra constituer une futur aire d'extension des agglomérations du groupement de Constantine, il propose comme autres alternatifs plusieurs sites pouvant recevoir une urbanisation future de la métropole et ce en dehors des limites administratives, ne précisant pas la surface exacte des assiettes, mais son choix se porte sur des zones vierges à proximité des agglomérations chef lieux ; le report de croissance se fera sur les villes moyennes satellites dans un rayon de 60 minutes et intégrant l'un de ces pôles, les sites choisis sont : l'agglomération de SIGUS, AIN MLILA, CHELGHOU M EL AID et OUED el ATHMANIA ces dernières et à l'instar de la ville AIN ABID forment la deuxième couronne de Constantine (Figure n° 40). **Ces choix peuvent-ils être retenus à l'avenir? Et, si « oui », cela induira-t-il une recomposition des limites administratives de la wilaya de Constantine ?**

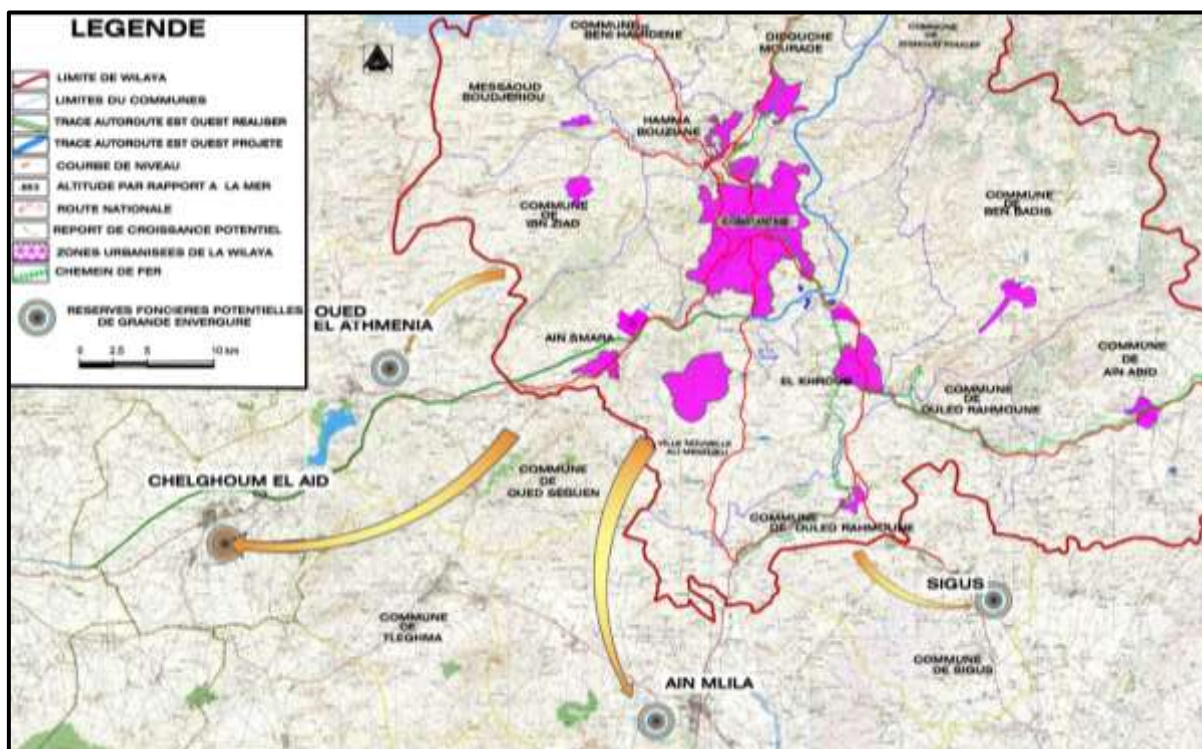


Figure n° 40 : Alternative de report de croissance extra muros de la Wilaya de Constantine
(Source : Auteur dans « Expertise de la ville de Constantine »).

En considération de ce qui précède on conclut à travers cette étude que les planificateurs tentent un exercice prospectif flou dont l'objectif suppose un encadrement du développement urbain cohérent dans le temps et prônent une meilleure maîtrise de l'étalement urbain, mais l'orientation reste de l'ordre spatial et **les surfaces dégagées semblent arbitraires et exagérées, et constituent seulement une réserve foncière sur fond de lecture spatiale.**

Par ailleurs le diagnostic établi exclut l'identification des forces et des faiblesses dans le contexte d'opportunité et de contrainte lié au territoire et prend comme base les données de la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Constantine, pour affirmer que la métropole ne dispose pas assez de terrains pour s'étendre davantage et que les extensions prévues par le PDAU initial ont connu une saturation précoce avant terme (2013). De surcroît le processus d'élaboration de ces études exclut un nombre important d'acteurs, essentiels pour orienter les choix territoriaux.

Est-ce que le futur PDAU du grand Constantine s'orientera vers les même choix, sachant que celui-ci est plus pertinent sur son contenu et plus large par son processus décisionnel ?

9 Un PDAU pour développer la ville et freiner l'extension urbaine ?

Suite aux conclusions de l'étude de l'expertise, les autorités locales amorcent l'élaboration du « PDAU 2008 », les raisons principales de cette révision étaient la saturation précoce des secteurs d'urbanisation future prévue par le précédent PDAU (1998), qui couvre l'échéance de 1993 à 2013, ce dernier étant déjà considéré obsolète, les décideurs locaux affirment qu'il constitue un frein au développement de la ville et la décision de le réviser fut prise à la suite de différents blocages, en raison de la vigueur du développement économique et démographique de l'agglomération face à la mise en exergue des différents programmes quinquennaux et particulièrement celui de 2009-2014 qui a planifié une assise économique et politique importante et prévoit plusieurs projets qui touchent plusieurs secteurs nécessitant l'assiette foncière pour leurs programmes développement.

L'aire urbaine constantinoise est de plus en plus soumise à de fortes tensions, tant pour le développement économique que pour l'habitat ou les déplacements, pour les décideurs locaux, il convient donc d'aller vite pour définir un projet d'aménagement, la recherche de nouvelles potentialités urbanisables, et se doter d'un instrument juridique récent et actualisé

lui permettant de mieux gérer les potentialités de groupement et préparer ainsi sa croissance à long terme.

L'étude du projet de révision du PDAU intercommunal qui regroupe les cinq communes : Constantine, El khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad et Ain Smara, fût lancée le 14 juillet 2008 ¹⁹⁷(voir annexe) en vue d'atteindre cet objectif.

Le délai de l'étude est fixé sur contrat à 28 mois¹⁹⁸, mais en réalité une période supplémentaire d'au moins 1 année va s'ajouter en plus du délai de l'étude, inclue les délais de concertations, de l'enquête publique ainsi que le délai nécessaire aux autres procédures réglementaires d'approbation. Logiquement cela va fixer la date d'achèvement et d'approbation du PDAU au 14 novembre 2011, à cette date le bureau d'étude livre que la première et la deuxième phase seulement, développant des esquisses de variantes d'aménagement qui après concertation et approbation les développera dans une troisième phase

Rappelons que comme le prévoit la réglementation régissant le PDAU intercommunal, L'architecture de cet instrument comporte trois phases, la première phase permet de tracer l'état des lieux de la commune, son diagnostic territorial se doit critique et donne ainsi tous les indicateurs et paramètres, économiques, sociaux, géophysiques des communes étudiées.

C'est sur la base de ces indicateurs que sont guidées les propositions d'aménagement et d'orientation du développement, dans la deuxième phase ; une troisième phase complètera et achèvera le document par un support appelé règlement donnant les règles d'urbanisme telles qu'éditées par la loi 90-29 du 01 Décembre 1990.

À la lecture du rapport de présentation de la première phase, toutes les communes du PDAU présente une analyse territoriale similaires et peu développées, le bureau d'étude privilégie l'aspect technique et urbanistique et se soucie peu de l'intérêt d'une approche théorique et pour cause, les concepteurs n'ont eu recours à aucun rapport de recherche universitaire sur la question du développement local et de la ville en générale. Quant au support cartographique, les cartes à l'échelle communale apparaissent à une échelle de 1/25000, les cartes des agglomérations sont projetées à une échelle de 1/5000 reste l'agglomération chef-lieu de Constantine qui se dessine à une échelle 10.000ème pour des

¹⁹⁷ « Ordre de service »DUAC Constantine 2008.

¹⁹⁸ Délai imposé par le Marché d'étude du projet de révision du PDAU.

raisons de modalité de tirage, **est-ce-que cette échelle permet-elle une lecture claire de la principale agglomération du groupement ?**

Malencontreusement, la majeure partie du PDAU n'offre pas un diagnostic critique sur la ville mais un simple état de fait sous forme d'analyse monographique de la situation urbaine actuelle sur les cinq communes, sans analyse approfondie sur les possibilités d'une densification des friches urbaines ainsi que les plans de développement et les attentes des communes. **Comment les responsables locaux devront ils espérer un retour à la ville et d'éviter ainsi sa propagation spatiale en se basant sur des insuffisances de diagnostic d'un document d'orientation et d'intervention urbaine tel que le PDAU ?**

Les rédacteurs¹⁹⁹ du PDAU du bureau d'étude URBACO au nombre de cinq incombent cette insuffisance au délai de l'étude et affirment bien que le délai de la première phase était contractuellement fixé à 12 mois alors que la durée effective qui leur est accordée pour la rédaction et l'élaboration de la cartographie réglementaire des cinq communes se réduisait à deux mois (les concepteurs sont chargés par d'autres études en parallèle), un délai insuffisant pour diagnostiquer une dynamique urbaine tel que connaît Constantine ainsi que sa première couronne périurbaine, en effet à la lecture du diagnostic nous relevons que son contenu est loin de relever les réalités territoriales qui s'avère malheureusement primordiales pour toute action de développement pertinent.

Le rapport de présentation de la deuxième phase aborde les prévisions démographiques à partir desquelles les orientations de développement de la commune sont tracées ; Les besoins de terrains pour l'urbanisation future ont été calculés en fonction des estimations démo économiques pour les trois échéances prévisibles, le PDAU oriente ses perspectives sur deux hypothèses volontaristes modérées (voir annexe) axées sur potentialités et contraintes des différentes communes sur une échéance de 20 ans et dans l'optique des grandes lignes de développement de la ville de Constantine tel que :

- ✓ La conservation sur place des populations rurales (programme logement rurale).

¹⁹⁹ Chargés de l'étude : diplômé en architecture pour la majorité

- ✓ La régulation de l'essor démographique et par conséquent du développement urbain des chefs-lieux de commune et de wilaya Constantine
- ✓ L'éventualité d'assurer le logement, les services et les infrastructures à la population selon une offre variée en qualité et en quantité
- ✓ La protection des espaces naturels et des paysages, en prenant en compte les risques naturels ou technologiques. (PDAU 2014)

Les deux scénarios de projection de population de la révision du PDAU privilégient le fléchissement du facteur migratoire aboutissant à des évolutions qui prolongent le ralentissement de la croissance démographique observé pour les trois échéances prévisibles, et cela malgré que le secteur tertiaire constitue un élément déterminant dans l'attractivité des personnes vers la métropole (université, Hôpital CHU).

En réalité sur les deux hypothèses émises par la révision du PDAU, le choix de la première c'est fait par les planificateurs du BET URBACO, sur la base des disponibilités foncières restreintes qu'offre le groupement de Constantine.

L'hypothèse retenue prône pour le développement des chefs-lieux de la première couronne de Constantine, un redéploiement de la population vers ces quatre commune en fonction des disponibilités foncières suivie d'une croissance de moindre importance des agglomérations secondaires hormis les trois agglomérations secondaires (AIN NHASS et ALI MENDJELI) avec un taux atteignant 1,82%, pour la zone éparse, elle prévoit une stabilisation de la population autochtone . Pour le taux d'accroissement global il se situera autour de **1,74%** à court terme pour et **1,54%** pour le moyen terme. Pour le long terme, le groupement intercommunal aura un taux d'accroissement de **1,25%** et cette évolution des taux d'accroissement pour le court terme est conséquente à la stabilité économique du groupement et aussi à la réception des logements déjà lancés et réalisés dans le programme quinquennal

Dans cette partie le PDAU n'évoque pas la problématique de la mondialisation des villes et l'intégration des villes dans la globalisation, ce qui ne nous permet pas de mesurer le degré de la mondialisation de la métropole de Constantine, en effet l'accroissement démographique prévisible est seulement adapté sur des dynamiques démographiques enregistrées lors des RGPH (1987-1998-2008), une projection jugé raisonnable par les planificateurs pour inspirer un scénario probable pour l'évolution du groupement intercommunal pour les 20 prochaines années (voir tableau n°13).

Population Groupement-RGPH				TAGMA-RGPH		
1977	1987	1998	2010	1987-1998	1987-2010	1998-2010
414800	564246	687866	804775	1,82	1,56	1,32
TAGMA-PROPOSE				TAGMA-ONS-PROPOSE		
2010-2015	2015-2020	2020-2030		2010-2015	2015-2020	2020-2030
1,74	1,54	1,25		1,3	1,19	0,8

Tableau n°13 : Accroissement démographique prévisible PDAU et ONS
(Source :données URBACO+ONS)

Par ailleurs, les propositions d'aménagement et de développement de la révision du PDAU demeurent toujours cantonnées à des aspects techniques qui articulent une grille nationale d'équipements et des paramètres démographiques, **des ratios sont dégagés puis des équipements sont proposés sans études approfondies du terrain ce qui conduit les autorités locales à affectés les programmes d'équipements sur des terrains vierge, or périmètres urbain de la ville**, en plus les besoins des communes en matière de projets d'assiette foncière s'appuient sur des aspects purement quantitatifs.

Toutefois dans les deux hypothèses émises par cette révision du PDAU les communes doivent faire face à une demande de terrains urbanisables qui s'élèvent selon le PDAU à **2849 ha** pour la première et **2984 ha** selon la deuxième, l'écart est seulement d'une centaine d'hectares, ces surfaces seront dégagées pour satisfaire la demande de la métropole constantinoise en matière d'équipements et essentiellement pour remettre à niveau le parc logement (bidonville, l'habitat vétuste).

Les besoins de terrains pour l'urbanisation de la métropole constantinoise sont calculés en fonction des prévisions démographiques pour les différents termes à une densité brute moyenne de **70** logements à l'hectare et un TOL atteignant **5** personnes par logement pour le groupement de Constantine, or l'atteinte des objectifs assignés dans le premier scénario retenu passera par la création de **55 898** logements pendant une période de **20** années représentant en moyenne **2 795** logements/an. La création en vingt ans de ces logements, la réception totale des programmes habitats lancés (quinquennal 2010-2014) et la résorption totale du parc logements précaires existant (PDAU **2011** deuxième phase).

Jouant de leurs prérogatives réglementaires, les services de la direction de l'Agriculture de la wilaya de Constantine ont joué un rôle déterminant pour améliorer la prise

en compte de l'agriculture dans la démarche de PDAU, ils ont œuvré pour protéger les espaces agricoles au début de l'étude, Cela s'est traduit par une contribution initiale lors de l'élaboration de la deuxième phase en collaboration avec le BET URBACO dans la spatialisation des zones d'extensions futures des cinq communes du groupement. Quant à la prise en compte de la logique durable, le PDAU s'efforce de réduire l'étalement urbain et de prendre en compte dans ses propositions la préservation des espaces ; à ce titre, dans son rapport il incite à la densification et essaye de concentrer l'extension urbaine là où les transports en commun existent ou bien sont en projet.

Les besoins en fonciers nécessaires à la croissance et au développement de la métropole de Constantine qui s'élèvent à **2849 ha** pour les 20 ans à venir s'avèrent excédentaires par rapport au potentiel foncier disponible sur les cinq communes du grand Constantine, le bureau d'études URBACO déclare la saturation du groupement de Constantine et affecte un surplus de surface de **101 ha** vers les zones d'extensions prévues dans l'agglomération chef-lieu de Ain Abid, cette dernière fait l'objet d'une étude de PDAU en cours d'élaboration, et ne faisait pas partie du groupement de Constantine. **Cette proposition démontre que la croissance du groupement de Constantine est en voie de saturation et son extension passera inexorablement dans la deuxième couronne de la métropole²⁰⁰.** (Voir figure)

D'un autre côté le BET URBACO affirme dans le rapport du PDAU que « *les disponibilités foncières à l'intérieur du groupement existent pour l'affectation de l'ambitieux programme de soutien à la croissance économique (plan quinquennal 2010-2014), et qu'il constitue une opportunité pour la stabilisation des populations rurales et celle situées en périphérie* ».

²⁰⁰ Scenario proposé par le bureau d'études URBACO.

COMMUNE	État selon PDAU	DISPONIBILITES FONCIERES (Ha)			Total superficie disponible (Ha)
		Terrains relevant du domaine privé de l'état	Terrains relevant du domaine privé des collectivités locales	Terrains Privés	
		Superficie en (Ha)	Superficie en (Ha)	Superficie en (Ha)	Superficie en (Ha)
<u>Constantine:</u>					
- SARKINA	En vigueur	0	0	120	120
- SISSAOUI & GAMMAS	En cours de révision	0	0	330	330
el aifour	En cours de révision	0		100	100
<u>H Bouziane:</u>					
- AS DJEBLI	En cours de révision	0	0	13	13
- EL GHIRENE	En cours de révision	37	0	0	37
- AS BEKIRA "PLATEAU"	En vigueur	32	0	0	32
- AS BEKIRA EXTENSION	En cours de révision	55	0	0	55
- AS ZEGROUR LARBI	En cours de révision	0	0	10	10
<u>D Mourad</u>					
- POS B5	<i>En vigueur</i>	32	0	0	32
- POS B4 KSAR KELAL	En vigueur	29	0	0	29
- AS RETBA	<i>En cours de révision</i>	397	0	0	397
<u>El-Khroub</u>					
- SUD V.N A.MENDJELI	En cours de révision	450	0	0	450
- NORD DE ACL	En cours de révision	0	0	54	54
- AS AIN NAHAS	En cours de révision	110	0	24	134
- AS FRERES BRAHMIA	En cours de révision	30	0	0	30
- AS OUED HAMMIMIME	En cours de révision	0	0	30	30

- MASSINISSA Q2 & Q3	En vigueur	0	0	217	217
Ain Smara					
- POS 9 (UV15 & 16) V.N A.MENDJELI	En vigueur	0	0	110	110
- POS 8(UV14) V.N A.MENDJELI	En vigueur	0	0	20	20
- OUEST V.N A.MENDJELI	En cours de révision	370	0	0	370
- SIDI ROMANA	En cours de révision	100	0	40	140
- EL HAMAID	En cours de révision	38	0	0	38
TOTAL GROUPEMENT		1680	0	1068	2748

Tableau n°14 : Identification des assiettes foncière par des communes du groupement de Constantine
(Source : Auteur +données URBACO + données cadastre CNE).

À la lecture du tableau ci-dessus, nous constatons que le PDAU en révision à identifier les surfaces restantes issues du PDAU en vigueur de nature juridique privée et il les a réaffectées en les comptabilisant dans les besoins futurs de la métropole, et ce, dans le souci de limiter l'extension urbaine et d'exploiter les poches vides non urbanisées de la ville, **mais est-ce que ces terres privées, ne constituent pas-t-elle une entrave à la gestion de l'espace, la planification urbaine et ses échéances ?** Sachant que la disponibilité de l'assiette foncière, préalable à toute politique d'occupation des sols n'est souvent pas garantie, **tous les** problèmes financiers les problèmes de l'indivision, les lenteurs administratives pour le règlement des litiges, les longues procédures d'expropriation mettent à rude épreuve l'état et retardent ou annule souvent la réalisation des objectifs fixés aux préalables. En effet la totalité des terrains de nature privés dégagées par la révision du PDAU pour l'urbanisation représente **40 %** de la surface totale prévue à long termes (vingt ans) le reste représente les terrains relevant du domaine privés de l'État.

Par ailleurs, les projections de plans de développement restent de l'ordre du spatiales, toutes les zones d'extensions futures ont été estimées à partir des plans et calculées en surfaces brutes pour la plupart surestimés en raison des différents problèmes de servitudes de contrainte topographique et géologique que pourrait rencontrer les communes lors de l'exécution des futur POS, ces derniers se retrouvent en déficit par rapport aux

surfaces dégager au départ, comme ce fut le cas du POS « El GUEMMAS » à l'est de la ville qui voit sa surface réduite de plus de 30 % par rapport aux affectations du récent PDAU, du fait de la nature glissante du sol. En conséquence, les communes demeurent en constante demande de terrains et en l'absence d'études, elles agissent sur le territoire sous la politique du « coup partie » et les programmes d'urgence entraînant ainsi un vrai gaspillage du sol.

Sans compter que les nouveaux périmètres d'urbanisation s'adaptent aux extensions spontanées, et le PDAU finit par gérer des coups partis puisque le nouveau périmètre urbain a été redéfini en fonction des extensions « informelles » des agglomérations, ; les aménagements proposés prennent comme point de départ une situation engagée, tel est le cas de plusieurs agglomérations secondaires des cinq communes du groupement et particulièrement l'agglomération chef-lieu « HAMMA BOUZIANE » qui se détache progressivement de son noyau central en s'étalant de plus en plus, prenant la forme de mitage urbain que le PDAU intègre presque tout ce qui est construit en l'englobant à l'intérieur d'un même périmètre urbain, donnant ainsi l'autorisation aux exploitants agricoles d'artificialiser leur bien interstitiel à très hautes valeurs agricoles.

Tout bien considéré, les orientations d'aménagement de la récente révision du PDAU présentent un aspect approximatif et superficiel et ses propositions sont évasives, le manque de pertinence d'un instrument réglementaire, dont l'objectif suppose la gestion parcimonieuse du foncier, s'avère préjudiciable quant à la maîtrise de l'étalement essentiellement celui de la métropole de Constantine.

Au final les propositions de deuxième phase du PDAU ont fait l'objet d'une exposition et d'une approbation devant la commission de l'exécutif de la wilaya²⁰¹, le 30 novembre 2010, le BET URBACO a reçu l'ordre d'entamer la troisième phase et de développer la variante retenue, qui prévoit en terme de surface, comme nous l'avons précisé ci-dessus (voir tableau n° 14), **2748 ha** dont **100 ha** vers la deuxième couronne de la métropole précisément à AIN ABID.

²⁰¹ En présence de Mr le wali et les services techniques de la wilaya de Constantine.

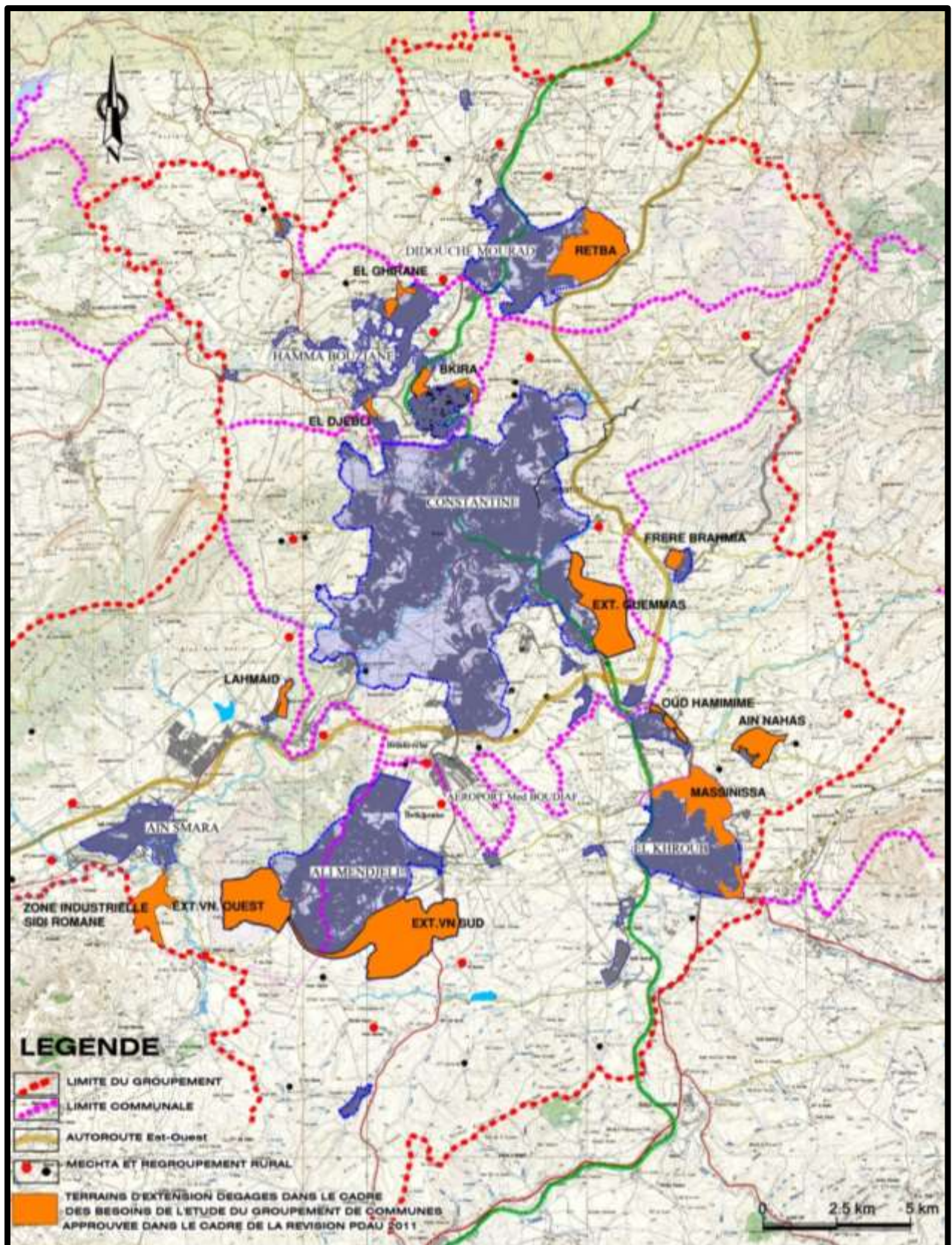


Figure n° 41 : Carte des extensions futures du groupement de Constantine.

(Source : Auteur)²⁰²

²⁰² URBACO, révision du PDAU en cours.

10 Détournement de la planification urbaine par les acteurs publics et privés.

Le PDAU, le prisonnier des Décideurs publics locaux :

Le volet concertation constitue le point fort du PDAU, car sa démarche requiert la participation de tous les acteurs de la ville, des différents secteurs économiques et techniques (les services d'urbanisme, les services de l'aéroport, hydraulique, agriculture, gaz et électricité, éducation, travaux publics,...), l'administration locale (commune daïra et wilaya) et la société civile à travers les mouvements associatifs. **sauf que l'élaboration de cette révision renvoie à un style technique, qui se règle entre les planificateurs du bureau d'études URBACO et responsables locaux de la wilaya de Constantine, sans ouvrir les arènes de négociations vers les acteurs privés ou la société civile.**

Dès le début de l'année 2011 le bureau d'études, alors qu'il affinait les propositions déjà retenues et approuvés, se trouve confronté à d'autres affectations émanant des services de l'État, la première a été dégagée suite à la politique de relance du secteur industriel et la redynamisation des grands projets industriels, une commission de wilaya délimite une assiette de **286 hectares** à l'intérieur des limites de la commune de DIDOUCHE MOURAD près de son agglomération chef-lieu dénommé « RETBA » (voir figure n°42) et donne l'ordre au bureau d'études de l'intégrer en surface projetée, alors que les assiettes dégagées par le bureau d'étude pour les besoins futurs de l'industrie (140 ha à sidi romane, 550 ha et 800h à AIN ABID) suffisent largement.



Figure n° 42 : Carte de la délimitation de la zone industrielle RETBA
(Source : Auteur)

Ancienne Estimation	GROUPEMENT DE CONSTANTINE			
	Court Terme	Moyen Terme	Long Terme	Total surface
Fonctions				
Équipements	254	376	286	918
Voirie	76	142	175	393
Espaces verts	73	68	122	264
Infra. Diverses	25	23	42	90
Habitat	102	294	465	861
Activités	72	123	130	322
Surface totale	603	1027	1221	2849

Tableau n°15 : Ancienne estimations des surfaces à réserver en hectares pour le groupement
(Source : Rapport de la deuxième phase PDAU 2010)²⁰³.

Nouvelle Estimation	GROUPEMENT DE CONSTANTINE			
	Court Terme	Moyen Terme	Long Terme	Totale surface
Fonctions				
Équipements	254	377	287	918
Voirie	139	142	175	457
Espaces verts	73	68	122	263
Infra. Diverses	25	24	43	92
Habitat	281	212	338	832
Activités	208	161	240	608
Surface totale	981	984	1205	3169

Tableau n°16 : Nouvelle estimations des surfaces à réserver en hectares pour le groupement
(Source : Rapport de la deuxième phase PDAU 2011)²⁰⁴

²⁰³URBACO, révision du PDAU en cours 2010 rapport deuxième phase.

²⁰⁴URBACO, révision du PDAU en cours 2011 rapport deuxième phase.

Les nouvelles estimations du PDAU changent suivant les directives des autorités locales, le bureau d'études se résigne à rajouter une surface de **286 ha** sur les surfaces à réserver à long terme, effectivement c'est sur une comparaison de ces deux tableaux ci-dessus relevé du rapport de la deuxième phase de 2010 et celui de sa levée des réserves de 2011 que l'on constate que la surface réservée pour les activités augmente de 286 ha, ainsi le besoins totale du groupement prévu pour le long terme passent de 2849 ha à 3169 ha, soit 10% de plus sur la surface totale initiale.

En décembre 2013²⁰⁵ les acteurs publics locaux optent encore pour une deuxième affectation, or orientations du PDAU en révision. Le choix celle-ci reste contrairement à la première **non justifiée** par les autorités locales, les sites sont les suivants :

Localisation	Site	Nouvelle affectation En hectares	Statut juridiques des terres	Servitudes et contrainte du terrain
Constantine	Pôle Culturel : - Salle Zénith - Salle d'exposition - Hôtel et autres	72	Privé	En dessous du périmètre de protection de l'aéroport Med Boudiaf (servitude EGSA)²⁰⁶
	- 40 Ha pour le CHU - 60 Ha grands équipements	100	Privé	Haute potentialité agricole
	10ème Kilomètre	60	Privé	Zone prévue pour reboisement (Direction du Foret)
Ali MENDJELI	Près de l'extension Sud	60	Privé	Haute potentialité agricole
	Ext Nord-Ouest ville nouvelle	442	Privé+ domaine privé des collectivités locales	En dessous de la zone d'envole de l'aéroport Med Boudiaf (servitude ENNA)
HAMMA Bouziane	Marche (souk)	13	domaine privé des collectivités locales	/
Ain Smara	13ème Kilomètre	90	Privé	Haute potentialité agricole+ lit oued Rhumel
Total Groupement		837		

Tableau n°16 : Nouvelles affectations émanant des autorités locales, par commune

(Sources : Auteur +données URBACO).

²⁰⁵ Réunion avec le BET URBACO et l'exécutif de la wilaya une fois par semaine du mois de Décembre.

²⁰⁶ Décret exécutif n° 09-365 du 15 novembre 2009 instituant et délimitant **le périmètre de protection de l'aéroport international de Constantine -Mohamed Boudiaf.**

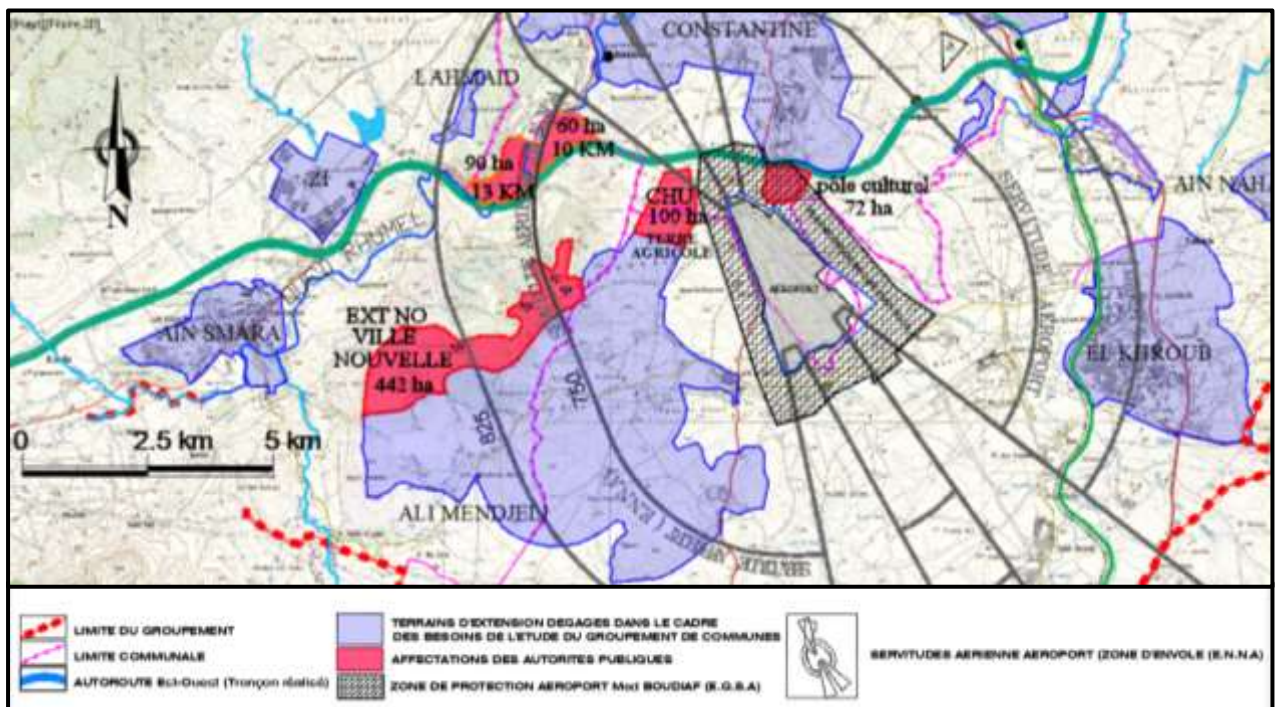


Figure n° 43 : Sites Choisis et affectés par les autorités locales pour urbanisation.

(Source Auteur)

Le bureau d'études URBACO a émis un avis défavorable sur la majorité de ces affectations justifiant son refus par la nature juridique privée des terrains, le gaspillage du sol et la présence de servitudes non négligeable sur ces terrains²⁰⁷, surtout que les zones d'extensions dégagées et approuvées lors de la révision du PDAU en cours, sont suffisantes pour intégrer les différents programmes alloués au groupement de Constantine. Les autorités locales négligent les servitudes et l'orientation de l'instrument planification urbaine et ce dernier se trouve prisonnier des contradictions de l'action publique et devoir la surmonter semble une tâche difficile pour le bureau d'étude.

Acteurs privés, les décideurs « cachés » :

Les acteurs privés ne sont pas invités aux discussions concernant l'élaboration du PDAU du groupement de Constantine, et pour cause, leurs intérêts particuliers l'emportent sur l'intérêt général, mais leur influence dans les choix est loin d'être minime ; ils agissent indirectement dans un jeu d'influence et de pouvoir sur les principaux décideurs et leurs impacts sur l'aménagement urbain est tout aussi fort. Ils correspondent aux entreprises de

²⁰⁷ Idem.

construction, les coopératives immobilières, Les promoteurs-constructeurs sont parmi les acteurs privés qui contribuent aujourd'hui à étaler la ville ; aussi Les grands propriétaires fonciers, bien que mis à l'écart, ils agissent sur l'espace et fabriquent la ville de manière formelle ou informelle, attirer par la rente foncière il adoptent des stratégies vis-à-vis du PDAU avant son approbation (La stratégie du lobbying) dans laquelle les propriétaires font pression sur l'État pour intégrer leurs terrains dans le périmètre urbain futur, et d'autres propriétaires adoptes une autre stratégie celle « du fait accompli » où ils construisent ou vendent en lots leurs terrains avant l'approbation officielle de l'instrument, ils créent ainsi des constructions de manière illicite et mettent l'État devant le fait accompli, sachant que leurs constructions seront régularisées ou intégrées dans les périmètres urbain.

Ces phénomènes ont mis aux défis la révision du PDAU du groupement et les planificateurs du BET URBACO se trouvent confrontés à plusieurs demandes d'intégration de terrains (voir annexe) émanant des différents services techniques pour une éventuelle intégration de plusieurs propriétés privés au périmètre futur du groupement (voir figure n°44).

En effet **57** demandes d'intégration au périmètre urbain futur de la métropole de Constantine atterrissent au bureau d'études URBACO, **09** demandes émanent des coopératives immobilières demandent, une assiette de **178** ha et six seulement représentent les promoteurs-constructeurs en quête de **575** ha, le reste représente des propriétaires de terrain particulier et des exploitants agricoles qui s'étalent sur une surface de **2147** ha d'autant que près de la moitié de ces propriétés agricoles ont fait l'Object de morcellement et de ventes en lots pour d'habitat individuel informel.

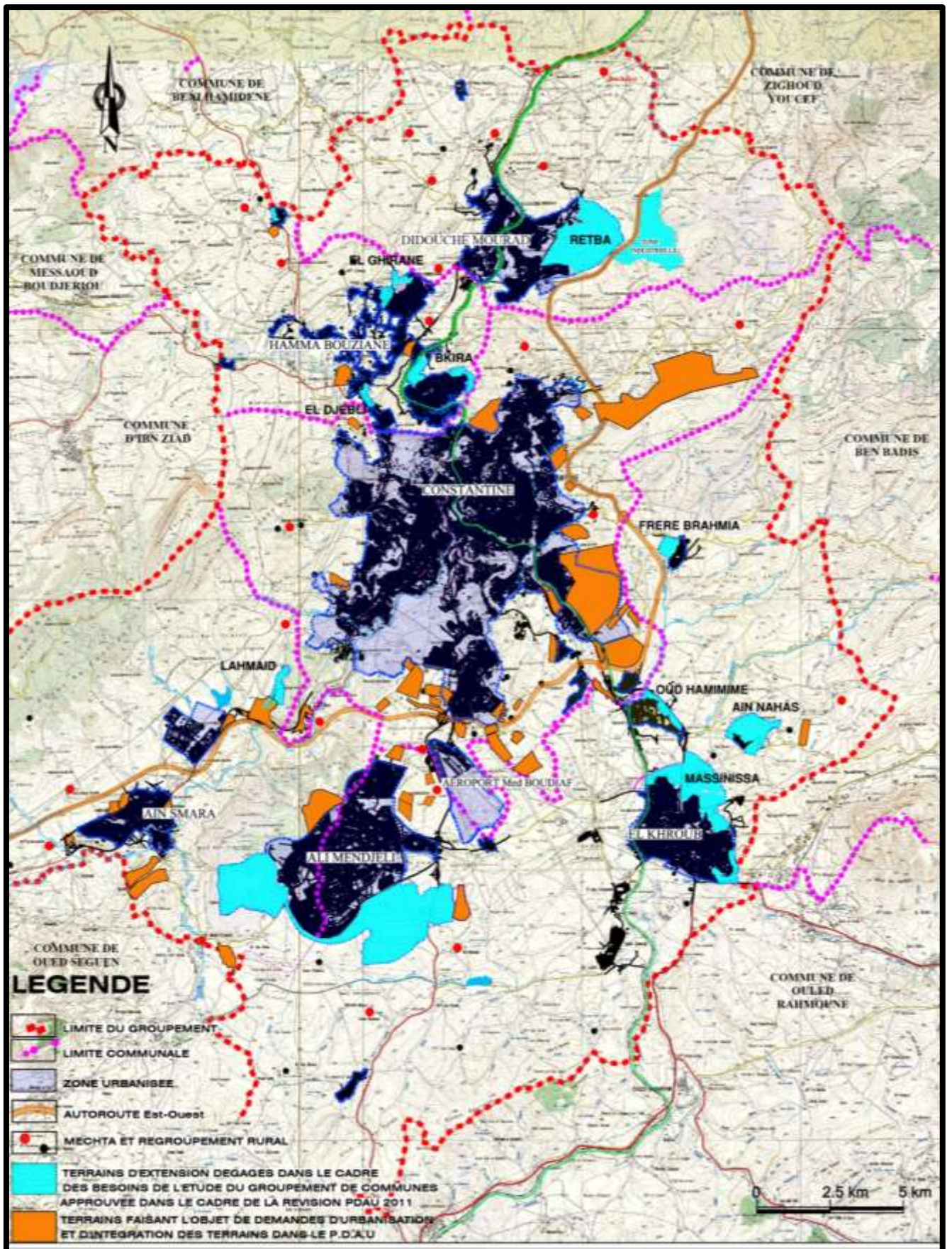


Figure N° 44 : Carte des terrains faisant l'objet de demandes d'intégration au périmètre urbain du PDAU en révision. (Source : Auteur).

Le chiffre qui traduit ces surfaces est faramineux plus de **2900 ha**, illustre la demande totale pour l'intégration et surpasse les surfaces dégagées pour les besoins futurs du groupement de Constantine, preuve irréfutable que le groupement de Constantine est sujet à de grandes pressions foncières et un risque important et imminent d'étalement informel essentiellement sur l'axe « CONSTANTINE » ville nouvelle « ALI MENDJEL » et que si les politiques de contrôle de l'urbanisme baissent la garde, les dépassements seront observés dès le court terme.

parallèlement de grands lotissements informels à l'intérieur des limites du groupement de Constantine sont apparus, le premier est le lotissement dit « HEY ENNADJA » à l'est du quartier BOUSSOUF dans l'agglomération chef-lieu de Constantine, et le deuxième lotissement dit « BELAHRACH » au sud de la ville Constantine, les autorités locales ont laissé faire et les deux lotissements s'étalent sans cesse , **comment le PDAU va intervenir sur ses deux lotissements sachant que « HEY ENNADJA » se trouve sur des terrains glissants (le terrain classée zone rouge sur les carte de vulnérabilité de la ville de Constantine), et le lotissement « BELAHRACH » est dans sa totalité intégré dans le périmètres de protection de l'aéroport « MOHAMED BOUDIAF » ?**

Inquiet du devenir spatial de la métropole de Constantine, Les planificateurs du BET URBACO se trouvent dans l'obligation d'émettre un avis défavorable à toutes les demandes, malgré les pressions des autorités locales sur plusieurs de ces terrains, car cela va du devenir de la ville et si le contraire se produira le résultat engendrera une métropole éclatée, complètement déchiquetée et non maîtrisable, et ce sera malheureusement au dépens de ses terres agricoles, mais toujours est-il les autorités locales persiste à autoriser certains propriétaires à l'intégration du périmètre (voir tableau n°17).

Localisation	Site	Surface En Hectare			
		restante PDAU en vigueur	Dégagée PDAU En Cours	Nouvelle Intégration	Total Dégagé
CONSTANTINE	EL AIFOUR	100			100
	SARKINA	120			120
	SISSAOUI & GAMMAS		330		330
	HADJ BABA		30		30
	10 ^{ÈME} KILOMÈTRE			60	60
	ROUTE EL KROUB			20	20
	PÔLE CULTUREL			72	72
	ZONE ÉQUIPEMENT+ CHU			100	100
ALI MENDJELI	EXTENSION SUD		450		450
	EXTENSION OUEST		370		370
	COMPLEXE SPORTIF		80		80
	PRÈS DE L'EXTENSION SUD			60	60
	PRÈS DU COMPLEXE SPORTIF			40	40
	EXT NORD-OUEST (V.N)			442	442
EL KHROUB	MASSINISSA Q2+Q3	247			247
	NORD ACL EL KHROUB		54		54
	AIN N'HAS		134		134
	OUED HMIMIME		30		30
	FRÈRE BRAHMIA		30		30
DIDOUCHE MOURAD	RETBA		397		397
	POS B4 KSAR KELLAL	29			29
	ZONE INDUSTRIELLE RETBA		300		300
HAMMA BOUZIANE	BEKIRA		55		55
	EL GHIRANE		8		8
	ZEGROUR LARBI		10		10
	MARCHE (SOUK)			13	13
AIN SMARA	LAHMAID		38		38
	SIDI ROMANA ZONE INDUSTRIELLE		150		150
	13 ^{ÈME} KILOMÈTRE			90	90
Total Groupement		496	2466	897	3859

Tableau n°17 : Terrains urbanisables et nouvelles intégrations prévues à l'échelle du groupement

(Sources : Auteur +données URBACO).

En fin de compte à la date du 3 mars 2014 le BET URBACO prend en charge certaines orientations des autorités locales et augmente les surfaces destinées pour urbanisation dans la révision du PDAU à **3859** ha (surface restante PDAU en vigueur + surface dégagée par le PDAU en cours + surface nouvelle intégration), en somme, plus de **690** ha en plus de la dernière surface proposée par la programmation (3169 ha), soit un total de **1010** ha par rapport aux réserves issues de l'hypothèse retenue.

Localisation	Site	Surface En Hectare		
		Total Dégagé	Consummée ²⁰⁸ Et Attribuée	Reste
CONSTANTINE	EL AIFOUR	100		100
	SARKINA	120		120
	SISSAOUI & GAMMAS	330		330
	HADJ BABA	30		30
	10 ^{EME} KILOMÈTRE	60		60
	ROUTE EL KROUB	20		20
	PÔLE CULTUREL	72	60	12
	ZONE ÉQUIPEMENT+ CHU	100	40	60
ALI MENDJELI	EXTENSION SUD	450	450	0
	EXTENSION OUEST	370	370	0
	COMPLEXE SPORTIF	80	80	0
	PRÈS DE L'EXTENSION SUD	60	60	0
	PRÈS DU COMPLEXE SPORTIF	40		40
	EXT NORD-OUEST VILLE NOUVELLE	442		442
EL KHROUB	MASSINISSA Q2+Q3	247	247	0
	NORD ACL EL KHROUB	54	54	0
	AIN N'HAS	134	134	0
	OUED HMIMIME	30		30
	FRÈRE BRAHMIA	30		30
DIDOUCHE MOURAD	RETBA	397	397	0
	POS B4 KSAR KELLAL	29		29
	ZONE INDUSTRIELLE RETBA	300	300	0
HAMMA BOUZIANE	BEKIRA	55	55	0
	EL GHIRANE	8		8
	ZEGROUR LARBI	10		10
	MARCHE (SOUK)	13		13
AIN SMARA	LAHMAID	38	38	0
	SIDI ROMANA ZONE INDUSTRIELLE	150	150	0
	13 ^{EME} KILOMÈTRE	90		90
Total Groupement		3859	2435	1424

Tableau n°18 : Terrains urbanisables et nouvelles intégrations prévues à l'échelle du groupement

(Sources : Auteur +données URBACO + données DUAC).

Selon les données du tableau ci-dessus il apparait que sur les **3859 Ha** prévu par le PDAU et les nouvelles intégrations, environ **2 435 Ha** ont été consommés par le programme de logements et d'équipements lancés par l'État (programme quinquennale 2010-2014), soit 63 % de la surface totale se trouve affectée et consommée avant l'échéance du court terme.

On conclut à travers cette analyse qu'une durée de six ans s'est écoulée entre la date du lancement de la révision PDAU et celle de son approbation préliminaire, et ce qui a été prévu par ce PDAU en matière de surface s'est déjà absorbé à 63 %, celui-ci n'est pas encore approuvé alors que groupement épuise déjà son foncier. Que peut-on envisager pour les besoins en foncier des quinze prochaines années, **faudra a-t-il une autre programmation, d'autres pôles d'extensions ou une deuxième révision du PDAU ?**, sachant que les surfaces restantes sont à 53 % (760ha) des terrains de nature juridique privée.

²⁰⁸ Chiffres avancé par la Dircion de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction de Constantine, DUAC.

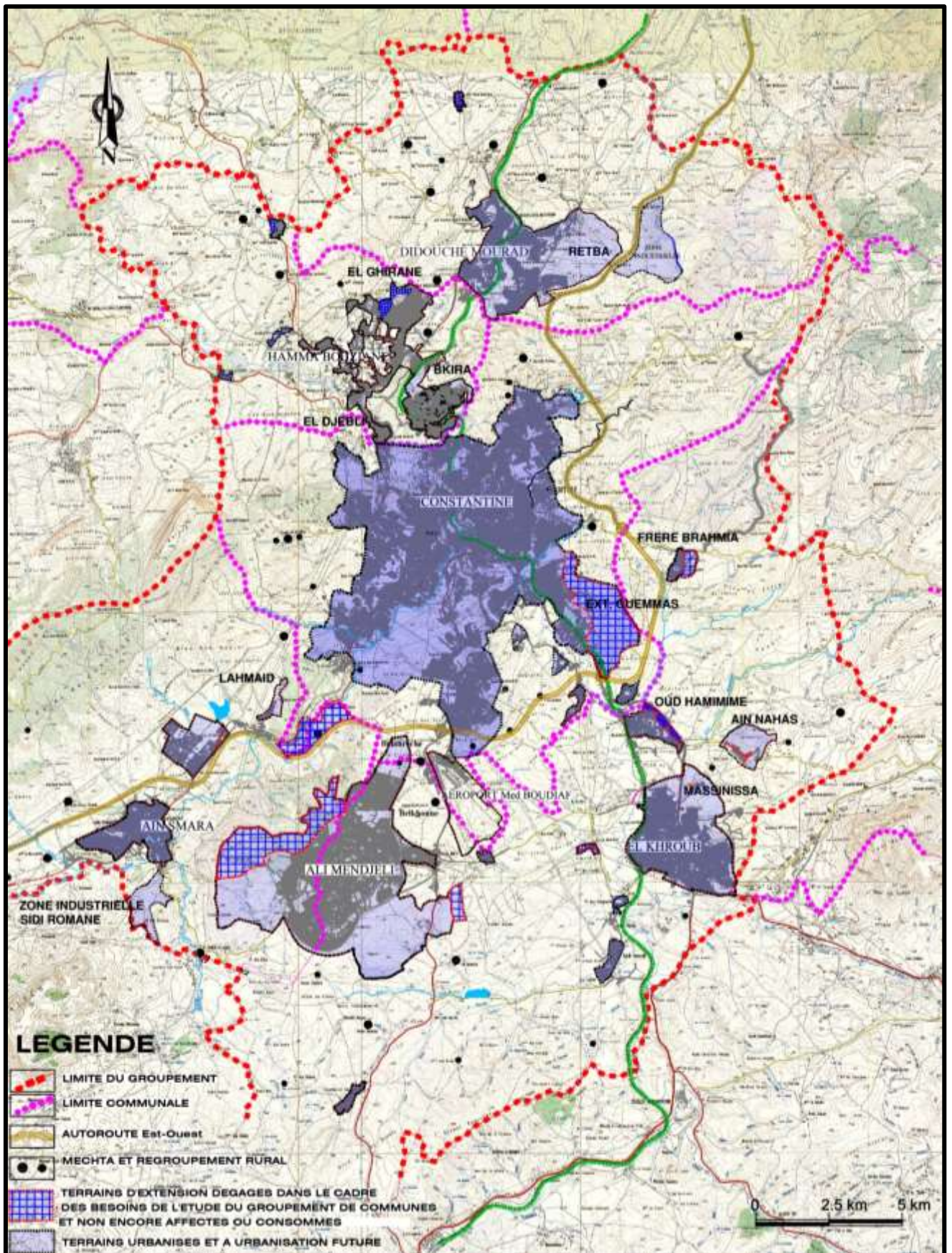


Figure n° 45 : Consommation des terrains et les surfaces restantes prévues à long terme (2030) à l'échelle du groupement. (Source : Auteur)

Conclusion

C'est à travers cette tentative d'approche analytique et critique des modalités d'élaboration de la récente révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme directeur du groupement de communes de Constantine, dernièrement approuvé, nous pouvons évaluer et confirmer que la planification urbaine à l'heure actuelle, dont les priorités sont tournées vers l'aménagement et l'équilibre des territoires, révèle son incapacité de gérer une consommation abusive du foncier et de maîtriser l'étalement de la ville de Constantine qui par sa dynamique subit la pression du processus de métropolisation et des nouveaux enjeux fonciers qui l'accompagnent.

En effet à travers la lecture de la genèse de l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de groupement de Constantine notamment ces trois phases, il s'avère que son contenu, révèlent des imprécisions, un manque de pertinence et une insuffisance du diagnostic sur l'étalement urbain, aussi il obéit à un processus décisionnel très vertical, et fermé sur quelques acteurs-clés d'une part les autorités locales qui détiennent le pouvoir politique, et d'autre part les planificateurs qui sont détenteurs l'expertise technique

De ce fait le PDAU planifie et intègre les terrains pour les besoins de l'urbanisation dans un processus de réflexion théoriques et purement spatiale et se heurte à une réelle capacité des acteurs publics et privés à détourner les orientations et la programmation futur, l'instrument de planification se retrouve souvent dévié de l'objectif auquel il a été assigné et qui est la gestion parcimonieuse du territoire et maîtrise de l'étalement urbain de la ville, preuve incontournable de la modestie des effets des documents de planification sur l'orientation des politiques.

Il est vrai que l'espace urbain subit, aujourd'hui, de profondes mutations liées à la mondialisation de l'économie, le développement des moyens de communication, l'internationalisation des échanges et des flux financiers, traduisant un bouleversement profond à l'échelle locale par l'impact social, économique et principalement spatiale dans ce cas précis l'urbanisation n'attend pas, le territoire est en perpétuel changement mais les lenteurs bureaucratiques retardent et réduisent à néant les efforts de planification.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Conclusion générale

Depuis plusieurs décennies, La ville algérienne est devenue une réalité complexe marquée par des transformations rapides et irréversibles, Ce phénomène s'explique à la fois par une croissance démographique élevée et un exode rural qui s'est accéléré au cours des dernières années conduisant à une importante croissance spatiale due à la fois à aux phénomènes de la suburbanisation et celui de la périurbanisation, ces derniers permettent à l'agglomération de s'étendre et d'accroître les populations d'espaces plus lointains et plusieurs facteurs de cette déconcentration en sont la cause telle que les transports, le foncier ou la croissance de la population. Un phénomène encouragé de plus en plus par de fortes pressions du marché foncier dans les agglomérations urbaines et ce en renforçant l'attractivité des secteurs localisés à l'extérieur de celles-ci. Cette croissance urbaine soutenue par un processus galopant d'urbanisation engendre un étalement spatial des villes avec des multiplications de surfaces, provoquant des transformations et des multiplications des formes des pratiques plus complexes et difficiles à maîtriser.

L'ampleur et la vitesse prises par l'urbanisation de nos territoires au cours des dernières décennies ne sont pas comparables avec la croissance historique ancienne des villes. Elles permettent, selon nous, de distinguer la croissance urbaine de l'étalement urbain. Sur base de fondements similaires tels que croissance démographique et augmentation des richesses, d'autres facteurs ont entraîné une consommation non parcimonieuse d'espaces qui ont construit l'étalement urbain.

En effet si l'étalement urbain présente des similitudes quant aux causes générales qui expliquent la croissance historique des villes, force est de constater que le phénomène actuel d'urbanisation est beaucoup plus complexe. À notre avis, il marque un tournant dans l'histoire du développement des villes, L'étalement urbain est donc bien une forme spécifique d'une croissance urbaine contemporaine, Il constitue un phénomène multidimensionnel, sa compréhension nécessite une approche qui traverse les cloisonnements disciplinaires.

Dans la mesure où la planification permet d'éviter une urbanisation couteuse en espace, une dégradation des sites et paysages et une déstabilisation du foncier. Elle s'avère nécessaire pour affecter les territoires à une utilisation meilleure et rationnelle, en vue de guider la croissance et de gérer au mieux l'étalement urbain.

Il est vrai La planification urbaine n'a pas toujours été une priorité pour les pouvoirs publics algériens. Plusieurs instruments d'urbanisme sont mis en place dès les années 70, mais souvent en porte-à-faux avec le contexte locale, en effet depuis l'indépendance, l'Algérie a expérimenté plusieurs instruments d'aménagement urbain, importés de France (ZHUN, PUD,...) et mal adaptés à la réalité du contexte algérien, les PUP, les PUD, Les PMU et les PDAU, les ZHUN et les VSA (villages socialistes agricoles). La multitude d'instruments d'aménagement urbain qui se sont succédé depuis les années soixante-dix traduisent les différents choix économiques et politiques de l'Algérie.

Mais la planification urbaine n'a pas de tout temps accompagné l'urbanisation. certes le dispositif législatif est riche et complet, mais complètement en déphasage avec l'évolution urbaine effective, car il ne s'est pas fait plus en réponse à un besoin du territoire, mais s'est en quelque sorte imposée, car plus imprégnée des préoccupations nationales et centrales de l'état, ce dernier amorce une stratégie de développement économique à travers la réalisation de plusieurs projets urgents ; provoquant sur l'espace un déséquilibre régional, gaspillage du foncier, insuffisances des infrastructures et des équipements (croissance urbaine non maîtrisée).

Constantine, l'unique métropole de l'intérieur, occupe une place prépondérante dans le réseau urbain national voit sa population en exponentielle augmentation et les besoins en matière de logement, de transports, d'alimentation, de services ..., se sont accrus d'autant. Cette évolution marquera forcément le territoire de Constantine par une spectaculaire croissance physique. Cependant, il ne s'agit pas d'une simple croissance mais d'un étalement urbain qui progresse de façon externe à la ville de Constantine, qui d'aire en aire urbaine, gagne les communes environnantes. Constantine se retrouve alors confrontée à des contraintes multiples, déferlement urbain sur un site très accidenté et agricole, rareté du foncier urbanisable, accroissement des mobilités, demande croissante de logements et du foncier, dégradation de ses divers milieux autant naturels qu'urbains.

Dans le souci de maîtriser cette croissance urbaine de la métropole de Constantine, de multiples instruments de planification spatiale ont été mis en œuvre comme moyens d'étude, de gestion, du développement de la métropole. Notamment Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS). Ces deux instruments se

situent dans une logique hiérarchisée d'instruments d'aménagements du territoire le SNAT, le SEPT, les PATW, et le SDAAM qui confinent Constantine d'un rôle de Métropole de second degré (d'intérieur).

Malgré les études des instruments d'aménagements et d'urbanisme élaborées, malgré que La loi 04/05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi 90/29 et les textes réglementaires qui vient d'apporter des modifications profondes en matière des terrains urbanisables précis clairement les étapes d'élaboration des instruments d'urbanisme et les moyens de contrôle de la réglementation de l'urbanisme formant ainsi l'ensemble des textes législatifs et réglementaires opposables aux tiers. Le constat aujourd'hui reste amer pour cette métropole qui ne dispose malheureusement pas de tous les moyens nécessaires et adaptés pour maîtriser cette urbanisation, la première couronne constantinoise est en train de subir la progression de l'étalement de la métropole, et ce malgré les orientations des instruments pour rééquilibré l'armature urbaine et minimiser la consommation foncière autour de la métropole constantinoise.

C'est à travers l'analyse des modalités d'élaboration de la récente révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme directeur du groupement de commune de Constantine, dernièrement approuvé, que l'hypothèse de son incapacité à gérer un étalement de la métropole de Constantine est confirmé, Il est vrai que l'espace urbain subit, aujourd'hui, de profondes mutations liées à la mondialisation de l'économie, le développement des moyens de communication, l'internationalisation des échanges et des flux financiers, traduisant un bouleversement profond à l'échelle locale tant par l'impact social, économique et principalement spatiale met au défis cette planification jugé traditionnelle de programmation face à un nouveau mode de développement urbain qui implique acteurs publics et privés aptes à détournés les orientations et la programmation futur, l'instrument de planification se retrouve souvent dévié de l'objectif auquel il a été assigné principalement la gestion parcimonieuse du territoire et delà la maîtrise de l'étalement urbain de la ville, preuve incontournable de la modestie des effets des documents de planification sur l'orientation des politiques. Cette dernière évolue à l'heure actuelle dans une aisance financière que connaît l'Algérie et delà lui procure pouvoir de décision défiant toute planification.

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

- ANTOINE S.BAILLY et Jean-Marie HURIOT, ville et croissance théories, modèles et perspectives. Edition media duplication.1999.
- BAILLY Antoine, FERRAS Robert et PUMAIN Denise, Encyclopédie de géographie, éditions Economica, 2e éd., 1995.
- BASTIE Jean et DEZERT Bernard, L'espace urbain, éditions Masson, Paris, 1980,
- BASTIE Jean et DEZERT Bernard, La ville, éditions Masson, Paris, 1991.
- BENABBAS Samia, Le phénomène urbain, édition de l'université Mentouri, Constantine, 2004
- CHOAY. F., MERLIN. P., , Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris : Presses Universitaires de France. 2000.
- COTE M., 1993, « l'Algérie ou l'espace retourné » Media plus, Algérie 2005.
- ENAULT C., Vitesse, accessibilité et étalement urbain : analyse et application à laire urbaine dijonnaise, Thèse de doctorat, Département de Géographie, Université de Bourgogne Dijon. 2003
- EWA BEREZOWSKA-AZZAG Projet urbain guide méthodologique.vol1. Édition synergie.2011.
- HAFIANE ABDERRAHIM " Les défis de l'urbanisme " édition OPU Alger.1989
- JEAN PAUL LACAZE, "Introduction à la planification urbaine «Imprécis d'Urbanisme à la Française- édition du moniteur, 1979.
- LACAZE.J-P, « Introduction à la planification urbaine », Presse des Ponts & Chaussée, 1995.
- LACOUR. C et PUISSANT. S. La métropolisation. Croissance, diversité, fractures.Ed Anthropos. Paris. 1999.
- LE CORBUSIER, Urbanisme, collection de "l'esprit nouveau", les éditions Arthaud,Paris, 1980.
- LYNCH K. L'image de la cité. ed Dunod. Paris. 1984.
- MESKALDJI Ghania et EL HADEUF Lamine, Croissance de l'agglomération constantinoise, publication du centre interuniversitaire d'études méditerranéennes, université de Poitiers, études méditerranéennes fascicule 4, 1979.

- MINISTERE DE L'HABITAT, Eléments de composition urbaine, document d'urbanisme élaboré par le centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme dans le cadre de la coopération algéro-française, éditions ENAG, 1994,Alger.
- MERLIN PIERRE, La croissance urbaine, Collection "Que sais-je ?", Edition. PUF, Paris, 1994.
- MERLIN PIERRE, L'urbanisme, Collection "Que sais-je ?", Edition. PUF, 4ème Edition corrigée, Paris, 1998.
- PELLETIER. J et DELFANTE. « Villes et urbanisme dans le monde », Edition. Masson, Paris, 1989.
- PHILIPPE PANNERAI, JEAN-CHARLES DEPAULE, MARCELLE DEMORGAN. Analyse urbaine. Parentheses Eds,1999..
- PIERRE LABORDE, professeur à l'université Michel-de-Montaigne de Bordeaux-III, "lesEspaces Urbains dans le Monde", éditions NATHAN 1994.
- RACHID SIDI BOUMEDINE, échec des instruments ou l'instrument de l'échec, Édition Alternatives Urbaine, 2013.
- RAHMANI Chérif, La croissance urbaine en Algérie (coût de l'urbanisation et politique foncière), éditions de l'OPU, Alger, 1982.
- SEMMOUD B, planification ou blocage ?quelques aspects de la planification urbaine en Algérie, les cahiers d'URBAMA, Université de tours, 1998.
- SEMMOUD B., Changement politiques et économiques et croissance urbaine en Algérie Essai de périodisation. Processus d'urbanisation en Afrique n. Edition L'HARMATTAN. 1988.
- WILAYA DE CONSTANTINE, Miroirs et reflets, édité par la commission de la wilaya pour la commémoration des 2500 ans de "CIRTA", Constantine, 1999.
- ZUCHELLI ALBERTO" introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 4 OPU 1983.

THÈSES ET MÉMOIRES :

- ATHMANI .F " Impact des instruments d'urbanisme et de contrôle sur le cadre Bâti .cas du permis de construire" thèse de magister 2001 département d'architecture et d'urbanisme université de Constantine.
- BENABBAS-KAGOUCHE Samia, la réhabilitation des médinas maghrébines : foncier procédures et financement : Cas de Constantine, Thèse de Doctorat d'Etat, Université Mahmoud Mentouri, Constantine, 2002.
- BENDJABALLH Ouassila, Impact des instruments d'urbanisme sur le développement de la petite ville de Zighoud Youcef, Mémoire de Magister, Université Mahmoud Mentouri, Constantine.
- BOUCHERIBA Fouzia, Impact de la géométrie des canyons urbains sur le confort thermique extérieur : cas du Coudiat de Constantine, Mémoire de Magister, Université Mahmoud Mentouri, Constantine, 2008.
- Boudjabi Naouel Hanane, "Les stratégies de la reconstruction de la ville sur la ville et la recomposition urbaine de Constantine". Mémoire de magister, Constantine 2005.
- BOUSSOUF Chihab Eddine, Les acteurs de la mise en œuvre de la ville nouvelle Ali Mendjeli, Mémoire de Magister, Université Mahmoud Mentouri, Constantine, 2008.
- KADRI TOUFIK, maîtrise de la croissance urbaine pour quel devenir, Constantine, mémoire magistère 2008.
- LATRECHE Chafia, La planification urbaine : entre théorie, pratique et réalité. Cas de Constantine, Mémoire de Magister, Université Mahmoud Mentouri, Constantine, 2008.
- LECHEHEUB Azzedine, La problématique des lotissements en tant que fait urbain entre le dispositif réglementaire et la réalité – Cas de Constantine, Mémoire de Magister, Université Mahmoud Mentouri, Constantine, 2007.
- MAROUK Messaoud, recherches pour un atlas de Constantine approche statistique et thématique, thèse doctorat 2010.
- NAÏT-AMAR NADRA, une solution à la question de la congestion de Constantine ville nouvelle Ali Mendjeli, Mémoire Magistère 2005.
- NEDJAI FATIHA, Les Instruments D'urbanisme Entre Propriétaires Foncier Et Application Cas D'étude : La Ville De Batna, mémoire de magistère, 2011.
- RAHIM AGUEJDAD, Étalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole. 2011.

DOCUMENTS SUR INTERNET :

- DECHAICHA Assoule, L'étalement urbain et les contraintes physiques et naturelles Cas d'étude : La ville de Bou Saâda, mémoire de magistère 2011. site université Biskra
- CAHIER de Géographie Du QUÉBEC « L'étalement urbain comme phénomène géographique : l'exemple de Quebec », Vol 38, n°105, <http://www.erudit.org>.
- CERTU : Le centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques. France intégré le 1 janvier 2014 au CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
- CERTU, Analyse critique de la pertinence de l'aire urbaine pour étudier l'étalement urbain Quelques éléments de prospective Espaces sous influence urbaine.2007.
- EWA BEREZOWSKA-AZZAG, la notion de seuils de croissance urbaine comme enjeu stratégique du projet urbain .P3 in <http://www.unil.ch>.
- ECOTONE. Mesure et analyse de l'étalement urbain en région Centre.2010.. In <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>.
- FABIAN DE SMET, Caractérisation des espaces périurbains Morphologie actuelle et prospective. 2011. P33 in <http://bictel.ulg.ac.be/ETD-db>.
- SALAH BOUCHEMAL, La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben M'hidi, Algérie.
- PREVOT Émeline, LES EPF, Instruments De Lutte Contre L'étalement Urbain ? Quelles perspectives pour la création d'un EPF en région centre. Université Tour, 2012, P40 In <http://www.applis.univ-tours.fr>.
- THIERRY PAQUOT. Revue Sciences humaines, n° 70 mars 1997, <http://www.unites.uqam.ca/aep/Paquot.html>
- <http://www.babylon.com/definition/metropolis/French>.
- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-outils-pour-limiter-l.html>.
- <http://www.eea.europa.eu/fr>
- <http://www.cnes.dz>
- www.arcspase.com
- www.agora21.org
- www.urbanisme.equipement.gouv.fr
- www.environnement.gouv.fr/villesdurable.html

RAPPORTS :

- Commune de Constantine, Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) du groupement des communes de Constantine en révision, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad et Ain Smara, URBACO, 2008.
- Commune de Constantine, Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) du groupement des communes de Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad et Ain Smara, URBACO, 1998.
- MATE (Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement), Schéma National d'Aménagement du Territoire 2025 (SNAT), 2004.
- MATE (Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement), Schéma Régional d'Aménagement du Territoire (SRAT) de la région programme Nord-Est 2025, 2006.
- Wilaya de Constantine, DUC (direction de l'urbanisme et de la construction), Etude expertise sur la ville de Constantine par rapport au PDAU élaborée par URBACO, 2007.
- Wilaya de Constantine, Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) du groupement des communes de Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad et Ain Smara, élaboré par CNERU 1988.
- Wilaya de Constantine, Projet de modernisation de la métropole constantinoise (P.M.M.C), élaboré par Cherrad Salah Eddine, Cherabi Abdelaziz, Sahraoui Badia et Bouledroua Abdelkrim, avril 2007.
- Textes de lois et règlements relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme.

RÉSUMÉS

RESUME

Constantine, l'unique métropole de l'intérieur, occupe une place prépondérante dans le réseau urbain national voit sa population en exponentielle augmentation et les besoins en matière de logement, de transports, d'alimentations, de services ..., se sont accrus d'autant. Cependant, il ne s'agit pas toujours d'une simple croissance, ça se traduit aussi par un étalement urbain qui progresse de façon externe à la ville de Constantine, qui d'aire en aires urbaine, gagne les communes environnantes. Constantine se retrouve alors confrontée à des contraintes multiples, déferlement urbain sur un site très accidenté et agricole, rareté du foncier urbanisable, accroissement des mobilités, demande croissante de logements et du foncier, dégradation de ses divers milieux autant naturels qu'urbains.

la planification urbaine n'a pas de tout temps accompagné l'urbanisation. certes le dispositif législatif est riche et complet, mais complètement en déphasage avec l'évolution urbaine effective, car il ne s'est pas fait plus en réponse à un besoin du territoire, mais s'est en quelque sorte imposé, imprégnée des préoccupations nationales et centrales de l'état, ce dernier amorce une stratégie de développement économique à travers la réalisation de plusieurs projets urgents ; provoquant sur l'espace un déséquilibre régional, gaspillage du foncier, insuffisances des infrastructures et des équipements (croissance urbaine non maîtrisée).

Le constat aujourd'hui reste amer pour cette métropole qui ne dispose malheureusement pas de tous les moyens nécessaires et adaptés pour maîtriser cette urbanisation, la première couronne constantinoise est en train de subir la progression de l'étalement de la métropole, et ce malgré les orientations des instruments pour minimiser la consommation foncière autour de la métropole constantinoise.

Cette recherche s'intéresse et tente de démontrer à travers les modalités d'élaboration de la récente révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme du groupement de Constantine, l'incapacité de la planification urbaine, dont les priorités sont tournées vers l'aménagement et l'équilibre des territoires, à gérer une consommation abusive du foncier et delà maîtriser l'étalement du grand constantinois, qui par sa dynamique, subit la pression du processus de métropolisation et des nouveaux enjeux fonciers qui l'accompagnent.

Mots clés : Développement urbain, Croissance urbaine, étalement urbain, Urbanisation, Planification urbaine, Instruments d'aménagement du territoire, Instruments d'urbanisme.

ABSTRACT

Constantine, the unique interior metropolis, occupies a prominent place in the national urban network with population increasing exponentially and housing needs, transport, supplies, services ..., increased correspondingly. However, it is not always a simple growth, it also results in urban sprawl progressing externally to the city of Constantine, which are in urban areas, gaining the municipalities. Constantine finds himself with many constraints, urban flood over very rough and agricultural site, rarity of urbanized land, increasing mobility, increasing demand for housing and land, degradation of many different natural and urban areas.

City planning has no accompanied urbanization. Although the statutory language is rich and full, but completely out of step with the actual urban evolution because it has not done more in response to a need of the territory, but is somehow imposed imbued with national concerns and the center of the state, it initiates a strategy for economic development through the implementation of several urgent projects; causing the space a regional imbalance, waste of land, infrastructure limitations and equipment (uncontrolled urban growth).

The bitter fact remains today for this metropolis that unfortunately does not have all the necessary means and adapted to control this urbanization, the first Constantine crown is undergoing the progression of the spread of the metropolis, despite the guidance instruments to minimize land consumption around the city of Constantine. This research explores and attempts to demonstrate through the means of development of the recent revision of the development plan and planning of the grouping of Constantine, the inability of City planning, the priorities are oriented towards the planning and regional balance, manage excessive consumption of land and beyond control sprawl of the Constantine, which by its dynamics, under pressure from metropolization new processes.

Key words: Urban development, urban growth, urban sprawl, Urbanization, City Planning, Instruments of regional planning, Instruments of town planning.

ملخص

قسنطينة الحاضرة الداخلية الوحيدة التي تحتل مكانة بارزة في الشبكة الحضرية على المستوى الوطني بتزايد سكانها بصفة مضاعفة وكذلك احتياجاتها بالنسبة للسكن والنقل والخدمات، هذه الزيادات لا نستطيع إعطائها طابع بسيط، نتيجة للزحف العمراني الذي يمتد إلى المحيط الخارجي للمدينة ويشمل جل البلديات المجاورة .

في ظل هادا التطور تواجه قسنطينة العديد من المشاكل للزحف الحضري على الموقع ذو التضاريس الوعرة والأراضي الزراعية للمدينة ، ندرة الوعاء الحضري، تضاعف الشغل وزيادة الطلب على السكن و الأراضي المخصصة له وتدهور المحيط سواء الطبيعي أو الحضري للمدينة.

التخطيط الحضري لم يرافق التعمير خلال هذه الفترة، مع أن جملة من القوانين موجودة كاملة ومتكاملة ولكنها غير مطابقة تماما مع التطور الحضري الفعلي لا نها في الحقيقة تستجيب لاحتياجات الميدان ولكنها بطريقة فرضت بطابع اهتمام وطني مركزي من الدولة، هذه الأخيرة شرعة في استراتيجية للتطوير لاقتصادي من خلال تنفيذ العديد من المشاريع الاستعجالية التي أثرت على الفضاء بظهور اختلالات جهوية و تبذير العقار، نقص في المباني التحتية و التجهيزات (زيادة حضرية غير مسيطر عليها وعشوائية)

إن الظاهر اليوم، الحقيقية المرة لهذه الحاضرة التي لا تملك لشديد الأسف كل الوسائل الضرورية المكيفة للسيطرة ويبقى الطوق الأول لمدينة قسنطينة تحت الضغط نتيجة الزحف المستمر للحاضرة و ذلك رغم التوجهات المنبثقة من مختلف أدوات التهيئة ولتعمير من اجل تقليص لاستهلاك العقاري حول حاضرة قسنطينة.

هذا البحث يهتم ويحاول أن يثبت من خلال مختلف وسائل إعداد أخر مراجعة للمخطط لتوجيهي للتهيئة و التعمير لمجمع قسنطينة، عدم القدرة على التخطيط الحضري، أين الأولوية موجهة إلى التهيئة و التوازن بين الميادين وتسير الاستهلاك الغير العقلاني للعقار و السيطرة على التمدد الحضري في قسنطينة الكبرى و التي من خلال ديناميكيته معرضة لضغط الإجراءات الحضرية و الرهانات لجديدة للعقار.

الكلمات الدالة: التنمية الحضرية لنمو الحضري، التوسع العمراني، التخطيط الحضري، أدوات التهيئة الإقليمية، أدوات التعمير

