

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

N° d'ordre.....

Série.....

Mémoire

Pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme

Option : Gestion des villes et développement durable.

Présenté par : M^{elle} **Rekkab Soulef**

Thème :

Phénomène de dysfonctionnement urbain d'un centre ville
Cas du noyau colonial de kenchela

Sous la direction de : Mer. Adad Mouhamed Chérif.

Jury d'Examen :

- | | | |
|----------------|---------------------------|----------------------------------|
| - Président : | Mer. Ghenouchi Ahmed | MCA. Université d'Oum El Bouaghi |
| - Rapporteur : | Mer. Adad Mouhamed Chérif | MCA. Université d'Oum El Bouaghi |
| - Examineurs : | Mer. Ben Ghadban Fouad | MCA. Université d'Oum El Bouaghi |
| | Mer. Alkma Djamel | MCA. Université de Biskra |

Dédicace :

Avec un grand amour je dédie ce modeste travail à la mémoire de ma très cher mère, Nadjma qui m'a encouragé et soutenue le long de mon chemin. Maman je t'aime, repose en paix, que dieu est pitié de ton âme et te garde dans son vaste paradis.

A mon très cher père Abd Errahmane, Merci papa de m'avoir fait autant de confiance.

A mon très cher frère Toufik, qui m'entoure avec beaucoup de protection, de soutien et d'amour, et à sa femme Zineb et son petit fils Djalal que j'aime beaucoup.

A mon petit frère Ammar et mes très chers sœurs Ghalia et Ismahane

A mes cousines : Linda, Soussou, Rima, Amina, Amel, Dalila, Radia, Salima, Imane et aya.

A la mémoire de ma tante Tawas, toutes mes tantes, oncles, cousins et cousines que je ne saurais citer.

A mes meilleures amies : Anissa, Meriam, Souad, Malika, Narimen, Zineb, Sabrina, Naïma, Nawal, Warda, et Farida..

A mes meilleures amis : Larbi, Tarek, et Hassane

A tous mes collègues et amis de la P.G 2008-2009. Tahar, Abdel Kadar, Aïssa, sami, Khaled, Djafar, Amina, Warda, et Lamia Pour tous les merveilleux souvenirs que nous avons partagés ensemble.

Soulef

Remerciement :

Je voudrais remercier avant tout, mon encadreur M. Adad Mouhamed Chérif de m'avoir orientée, conseillée, et critiquée quand le besoin se faisait sentir.

Je remercie également l'ensemble du personnel de l'A.P.C, spécialement M. Larbi Drardja, pour son aide précieuse. Et l'ensemble du personnel D.U.C.H (Zineb Saadi et rima); DPAT (Massoud Mehlaïne).

Je remercie :messieurs Sassi yacine, Bouyahia Mouhamed, Djafar djfal et Chaouach abd el kadar pour leur contribution et leur soutien.

Mes remerciements les plus vifs, à tous mes enseignants qui mon encadrée, pendant toutes mes années d'études, et éclairée mon chemin de jeune étudiante.

Et enfin, un grand merci à tous ceux et celles qui m'ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.

Sommaire :

Sommaire.....	I
Liste des tableaux.....	VIII
Liste des graphes.....	IX
Liste des cartes.....	IX
Liste des figures.....	X
Liste des photos.....	XIII
Introduction générale.....	1

La partie théorique :

Chapitre I : approche au centre ville	8
Introduction	9
<u>1 / Le centre</u>	9
1.1/ la notion du centre.....	9
1.2/ Les types des centres.....	11
1.3/ Les caractéristiques d'un centre	13
1.3.1/ Le centre : un espace à multiples fonctions et activités.....	13
1.3.2/ Le centre : un espace à une image propre.....	14
1.3.3/ Le centre : un outil de gestion	15
1.4/ Les critères d'identification et de délimitation du centre.....	15
1.4.1/ Les critères d'identification du centre	15
1.4.2/ Méthodes de délimitation du centre ville.....	16
1.5/ Les enjeux du centre	19
1.6/ La crise du centre ville.....	20
1.6.1/ Le dysfonctionnement urbain	20
➤ L'état du cadre bâti	22
➤ Le dysfonctionnement du système de transport	23
➤ Le dysfonctionnement des espaces publics et espaces verts	23
➤ Le dysfonctionnement des équipements et des activités de services.....	25
➤ Le dysfonctionnement de l'environnement.....	27

1.6.2/ La dévalorisation de l'image urbaine.....	28
Conclusion.....	28
<u>Chapitre II : Foncier urbain et propriété foncière en Algérie</u>	30
Introduction.....	31
<u>1-le foncier</u>	31
1.1/ Qu'est ce qu'un foncier urbain	32
1.2/ Le foncier urbain à travers les textes législatifs.....	32
1.2.1/ Avant 1830 : L'ère de l'indivision.....	32
1.2.2/ Les textes de la période d'occupation française 1930-1962 :« L'ère de l'individualisation »	33
1.2.3/ Les textes de la période (1962-1990) : « l'ère de l'étatisation »	34
1.2.4/ Les textes de la période (1990 à nos jours) : l'ère de libéralisation.....	36
1.3/ L'indisponibilité foncière ou saturation du tissu urbain.....	38
<u>2/ La propriété</u>	39
2.1/ La propriété privée.....	39
2.1.1/ les fondements de la propriété privée en Algérie.....	39
2.2/ De la copropriété des immeubles bâtis.....	39
2.3/ De la propriété indivise.....	39
2.4/ La propriété immobilière.....	39
2.5/ La propriété foncière et la loi fondamentale de l'Algérie.....	40
2.6/ Les régimes juridiques de la propriété foncière en Algérie.....	40
2.6.1/ Les biens domaniaux	40
2.6.2/ Les biens melks ou la propriété privée.....	41
2.6.3/ Les biens wakfs.....	41
2.7/ Les différents modes d'accès à la propriété.....	41
2.7.1/ Les modes d'accès à la propriété foncière.....	41
2.7.2/ Un cas particulier d'accès à la propriété: possession et prescription acquisitive.....	43
2.8/ Le statut juridique vis à vis de la propriété, un obstacle à l'urbanisation et à toute opération d'intervention sur le cadre bâti urbaine.....	45
Conclusion.....	45

Chapitre III : Quelques expériences d'interventions urbaines sur des centres

villes	47
<u>Introduction</u>	48
<u>1/ Les expériences internationales</u>	49
<u>1.1/ L'expérience d'aménagement du centre Ville de Suresnes</u>	49
1.1.1/ Présentation de la ville	49
1.1.2/ Délimitation du centre ville.....	49
1.1.3/ Projet de piétonisation du centre ville.....	50
A / Potentialités du centre ville	50
B / Dysfonctionnements du centre.....	52
C / Orientations.....	55
D/ Résultats	58
<u>1.2/ L'expérience de requalification et renouvellement du pole historique de Meknès</u>	59
1.2.1/ Présentation de la ville.....	59
1.2.2/ délimitation de la zone d'étude	59
1.2.3/ Les problèmes du pole historique.....	61
1.2.4/ Les actions projetées	61
➤ Opération Bab El Khemis	62
➤ Opération sur le grand pôle Lahdim (Aménagement de la place)	62
➤ Opération des grands sites historiques intra muros	64
1.2.5/ Résultats	65
<u>1.3/ l'expérience de revitalisation du Centre ville de Nicolet</u>	65
1.3.1/ Présentation de la ville	65
1.3.2/ Le centre ville.....	65
1.3.3/ Les enjeux de l'expertise	66
1.3.4/ Objectifs du projet.....	66
1.3.5/ Résultats	69
<u>2/ L'expérience nationale</u>	70
<u>2.1/ l'expérience de restructuration et rénovation de l'ancien Centre ville d'Oum El Bouaghi</u>	70

2.1.1/ Présentation de la ville d'Oum El Bouaghi.....	70
2.1.2/ Délimitation du centre ville	70
2.1.3/ Les caractéristiques urbaines de l'ancien centre ville.....	71
2.1.4/ Opération de rénovation de l'ancien centre ville.....	72
A/ Intervention de l'Etat.....	72
B/ Intervention du privé.....	74
2.1.5/ Résultats, la souffrance continue.....	74
Conclusion.....	75

La partie pratique

<u>Chapitre IV : la ville de khenchela, cadre et contexte général</u>	78
Introduction.....	79
<u>1/ Khenchela, situation géographique et administrative</u>	79
1.1/ À l'échelle nationale	79
1.2/ À l'échelle locale	80
<u>2/ L'évolution historique de la ville de khenchela: de l'ancienne Mascula à khenchela</u>	81
2.1/ La présence romaine: l'apparition de l'ancienne Mascula.....	81
2.2/ La période islamique.....	83
2.3/ La présence ottomane 1515-1830	83
2.4/ La présence française 1830-1962.....	83
2.5/ La période poste –coloniale 1962 – nos jours.....	84
<u>3/ Les caractéristiques naturelles</u>	84
3.1/ Le site	84
3.1.1/ Les reliefs.....	84
3.1.2/ La géotechnique de la ville.....	85
<u>4/ Les Caractéristiques démographique</u>	87
4.1/ L'évolution démographique	87
4.2/ Les étapes de la croissance démographique.....	88
4.3/ La composition démographique par âge et sexe	89

4.4/ La densité démographique.....	90
5 Les caractéristiques urbaines	90
5.1/ L'évolution urbaine de la ville de khenchela.....	90
5.1.1/ La période avant 1954.....	90
5.1.2/ L'étape entre 1954-1966.....	94
5.1.3/ L'étape entre 1966-1977.....	95
5.1.4/ L'étape entre 1977-1987.....	95
5.1.5/ L'étape entre 1987-2010.....	95
5.2/ Analyse urbaine de la ville de Khenchela	97
5.2.1/ Etude du tissu urbain.....	97
A/ Le noyau central.....	97
B/ Les quartiers péricentraux	97
C/ Les quartiers périphériques	98
D/ Le nouveau pole urbain	99
5.2.2/ Analyse du dysfonctionnement urbain	104
A/ Aspects urbanistique et d'aménagement.....	105
B/ Aspects techniques.....	105
C/ Aspects règlementaires.....	106
D/ Aspects fonciers.....	107
Conclusion.....	107
<u>Chapitre V : centre ville, cadre et contexte urbain</u>	109
Introduction.....	110
<u>1/ Délimitation du centre ville</u>	110
<u>2/ La trame viaire</u>	113
<u>3 / Le cadre bâti, image sans qualité architecturale attractive</u>	117
3.1/ Un état physique en perpétuelle dégradation.....	117
3.2/ Le centre concentre les plus faibles gabarits de la ville.....	120
3.3/ le centre, mutation du cadre bâti et dévalorisation de l'identité	122
<u>4/ Les fonctions urbaines du centre</u>	124
4.1/ La fonction résidentielle.....	124
4.1.1/La typologie d'habitat	124

4.2/ Les fonctions tertiaires.....	127
4.2.1/ La fonction administrative.....	127
4.2.1.1/ Le recul du niveau d'activité administrative au centre.....	128
4.2.2/ La fonction commerciale	129
4.2.2.1/ Un commerce non performant	131
4.2.3/ L'insuffisance des équipements de services et de distribution.....	133
4.2.4/ La faible concentration des activités libérales au centre ville	134
4.3/ La trame des équipements	135
4.3.1/ Le manque d'une vie culturelle.....	135
4.3.2/ La forte présence des équipements scolaires	136
4.3.3/ Les équipements sanitaires	136
4.3.4/ L'inexistence des équipements sportifs et de loisirs	137
4.3.5/ La présence d'équipements culturels	138
4.3.6/ Les équipements édilitaires, présence incompatible avec la fonction urbaine du centre	138
4.4/ les espaces urbains publics	140
<u>5/ La dégradation de l'environnement urbain du centre ville.....</u>	143
<u>6/ L'insécurité au centre</u>	144
<u>7/ L'intensité de circulation et le dysfonctionnement du système de déplacement et transport</u>	145
Conclusion	149
<u>Chapitre VI : la saturation foncière et la propriété privée, deux facteurs en forte relation avec le dysfonctionnement urbain du centre</u>	151
Introduction.....	152
<u>1/ La structure urbaine du centre</u>	152
<u>2/La saturation foncière</u>	155
2.1/ L'occupation du sol	155
2.1.1/ Un tissu urbain moins résidentiel	155
2.1.2/ Un usage de sol varié	155
2.1.3/ Le rapport entre le plein et le vide.....	156
2.1.4/ Les équipements édilitaires : exploitation irrationnelle des terrains	158

2.1.5/ La densité du contenu	158
2.2/ Un espace limité non adapté aux nouvelles exigences	158
2.2.1/ Les équipements administratifs : surface limitée et besoins en croissance continue.....	159
2.2.2/ Un commerce à la recherche de grandes surfaces	163
2.2.3/ Des surfaces limitées aux équipements de service et de distribution	164
<u>3/ La propriété privée</u>	165
3.1/ La propriété privée : facteur en forte relation avec la dégradation du cadre bâti au centre	166
3.1.1/ L'héritage et l'achat : deux principaux modes d'acquisition de la propriété au centre	168
3.1.2/ Le statut des propriétaires.....	179
3.1.3/ La copropriété statut dominant des propriétés	170
A/ Les copropriétaires divisés.....	170
B/ La copropriété dans l'indivision : facteur principal de la dégradation du cadre bâti au centre ville	171
C/ la copropriété des immeubles collectifs	172
3.1.4/ L'existence des locataires : deuxième facteur de la dégradation du cadre bâti	173
3.1.5/ La cohabitation : troisième facteur encourageant la dégradation du cadre bâti.....	174
<u>4/ La situation économique de la population résidente</u>	175
Conclusion: hypothèses de départ confirmées	176
Conclusion générale	177
Bibliographie	182
Résumé en français.....	187
Résumé en arabe.....	188
Annexes.....	189

Liste des tableaux :

- **Tableau n° 01** : ville de khenchela, les taux de croissance démographique 1954-1998 88
- **Tableau n° 01** : répartition de la population selon la structure d'age et sexe pour l'année 200889
- **Tableau n° 03** : l'évolution de la densité démographique 90
- **Tableau n° 04** : occupation du sol au niveau du nouveau pôle..... .101
- **Tableau n° 05** : liste des équipements au niveau du nouveau pole urbain.....102
- **Tableau n° 06** : les équipements situés au centre ville et dans son environnement immédiat 127
- **Tableau n° 07** : le commerce du centre ville de khenchela.....130
- **Tableau n° 08** : commerce de service au niveau du centre ville.....131
- **Tableau n° 09** : taux de concentration des équipements de services et de distribution au centre ville de khenchela.....133
- **Tableau n° 10** : concentration des activités libérales à travers la ville de khenchela et son centre..135
- **Tableau n° 11** : répartition des équipements culturels à travers la ville de khenchela.....136
- **Tableau n° 12** : répartition des équipements sportifs et de loisirs à travers la ville de khenchel....137
- **Tableau n° 13** : les surfaces affectés à l'habitat et aux différents équipements157
- **Tableau n° 14** : les surfaces destinées aux différents équipements de services et de distribution...164

Liste des graphes :

- **Grappe n° 01** : l'évolution démographique de la population 1954-2008..... 88
- **Grappe n° 02** : centre ville de khenchela, l'état physique du cadre bâti.....117
- **Grappe n° 03** : centre ville de khenchela, type de transformation du cadre bâti.....120
- **Grappe n° 04** : centre ville de khenchela, hauteur des constructions.....122
- **Grappe n° 05** : centre ville de khenchela, l'état physique des locaux et des façades commerciales
.....132
- **Grappe n° 06** : centre ville de khenchela, les surfaces affectés aux locaux commerciaux au niveau
de l'ancien centre ville de khenchela164
- **Grappe n° 07** : statut juridique des terrains au centre ville de khenchela.....165
- **Grappe n° 08**: centre ville de khenchela, le statut juridique des occupants des locaux commerciaux
.....167
- **Grappe n° 09** : centre ville de khenchela, le statut juridique des occupants des habitations167
- **Grappe n° 10** : centre ville de khenchela, les différents modes d'accès au statut de copropriétaires et
des propriétaires des logements.....169
- **Grappe n° 11** : centre ville de khenchela, les deux modes d'accès au statut de copropriétaires et des
propriétaires des locaux commerciaux.....169
- **Grappe n° 12** : centre ville de khenchela, les taux de cohabitation.....175

Liste des cartes :

- **Carte n° 01** : situation de Khenchela à l'échelle locale.....84
- **Carte n° 02** : ville de Khenchela infrastructure de base et relief88
- **Carte n° 03** : les étapes d'évolution urbaine de la ville de khenchela.....92
- **Carte n° 04** : Situation du nouveau pôle urbain.....100
- **Carte n° 05** : La composition urbaine du nouveau pôle urbain.....103
- **Carte n° 06** : délimitation du centre ville de khenchela.....112
- **Carte n° 07** : classification de la voirie.....114
- **Carte n° 08** : état physique du réseau routier du centre.....115
- **Carte n° 09** : état physique du cadre bâti du centre.....119
- **Carte n° 10** : hauteurs et gabarits.....121
- **Carte n° 11** : typologie d'habitat.125
- **Carte n° 12** : la trame des équipements.....139
- **Carte n° 13** : circulation et transport147

Liste des figures :

- Figure n° 01 : situation de la commune de Suresnes en France.....	49
- Figure n° 02 : situation du centre ville de Suresnes.....	50
- Figure n° 03 : concentration et diversification des équipements et commerces au centre ville de Suresnes	51
- Figure n° 04 : les entités urbaines du centre ville de Suresnes.....	52
- Figure n° 05 : un contour au centre-ville	55
- Figure n° 06 : affirmation des entrées du centre-ville	56
- Figure n° 07 : affirmation des axes de liaisons.....	56
- Figure n° 08 : valorisation du centre ancien et du centre ‘actif’	56
- Figure n° 09 : pacification des abords des équipements.....	57
- Figure n° 10 : atténuer l’effet ‘barrière’	57
- Figure n° 11 : relier la Mairie au centre.....	57
- Figure n° 12 : création des parvis pour les équipements publics.....	57
- Figure n° 13 : création d’une promenade ‘verte’ reliant les équipements.....	57
- Figure n° 14 : situation de la ville de Meknès.....	59
- Figure n° 15 : délimitation de la zone d’étude (le pôle historique).....	60
- Figure n° 16 : occupation des sols (le pôle historique de Meknès).....	60
- Figure n° 17 : le pôle historique de Meknès, lieu des opérations projetées	61
- Figure n° 18 : le pôle historique de Meknès, réaménagement de Beb El khemis.....	63
- Figure n° 19 : le pôle historique de Meknès, réaménagement de Beb el khemis.....	63
- Figure n° 20 : le pôle historique de Meknès, proposition de réaménagement intra muros.....	64
- Figure n° 21 : le pôle historique de Meknès, lieu des équipements à déplacer.....	64
- Figure n° 22 : situation de Nicolet.....	65
- Figure n° 23 : situation d’Oum el Bouaghi	70
- Figure n° 24 : délimitation de l’ancien centre ville d’oum el bouaghi.....	71
- Figure n° 25 : situation de khenchela à l’échelle nationale.....	80
- Figure n° 26 : khenchela, vue sur les aménagements projetées au nouveau pôle, porte urbaine, rond-point, aménagement de l’axe principal.....	104
- Figure n° 27 : le centre présente deux zones selon le type d’occupation	111
- Figure n° 28 : ilot rectangulaire occupé par une mixité d’habitat et de service)	153

- Figure n° 29 : ilot de forme géométrique irrégulière occupée par un équipement édilitaire. (Gendarmerie).....	154
- Figure n° 30 : les différentes formes géométriques des parcelles.....	154
- Figure n° 31 : les différents types d'implantation des parcelles.....	155
- Figure n° 32 : le rapport bâti, non bâti au niveau des équipements (casernes, ex wilaya).....	156
- Figure n° 33 : le rapport bâti, non bâti au niveau de l'habitat.....	157
- Figure n° 34 : les surfaces affectés à l'ancien et au nouveau siège de la mairie.....	160
- Figure n° 35 : vue sur l'ancien et le nouveau siège de la mairie.....	161
- Figure n° 36 : lieu du nouveau siège de la mairie au niveau de la cité administrative.....	162

Listes des photos

- Photo n° 01 : le cœur de Suresnes , La place du Général Leclerc.....	52
- Photo n° 02 : le centre actif de Suresnes.....	52
- Photo n° 03 : la Mairie de Suresnes.....	52
- Photo n° 04,05 : centre ville de Suresnes, engorgement de véhicule, stationnement sauvage.....	53
- Photo n° 06, 07 : centre ville de Suresnes, trottoirs étroits, escalier peu engageant.....	53
- Photo n° 08, 09, 10 : centre ville de Suresnes, rue piéton, espace mixte et traversé piéton difficile	54
- Photo n° 11, 12 : centre ville de Suresnes, surabondance de mobilier, hétérogénéité des matériaux	54
- Photo n° 13, 14, 15 : centre ville de Suresnes, mauvaise lisibilité, équipements peu signalés.....	54
- Photo n° 16, 17: centre ville de Suresnes, la Place du 8 mai 1945, la Place du Général Lecler après l'opération d'aménagement.....	58
- Photo n° 18 : vue sur la ville de Meknès.....	59
- Photo n° 19 : vue sur le centre ville de Nicolet.....	65
- Photo n° 20 : centre ville de Nicolet, la place du 21 Mars.....	69
- Photo n° 21 : centre ville d'Oum El Bouaghi, habitat individuel de type traditionnel	71
- Photo n° 22 : centre ville d'Oum El Bouaghi, habitat individuel colonial avec coure à l'intérieure	71
- Photo n° 23 : partie rénovée du centre ville d'Oum El Bouaghi.....	73
- Photos n° 24, 25 : la gare et l'ancienne voie ferrée, infrastructures importantes assurent la liaison avec la ville de Ain El Beida	91
- Photo n° 26 : khenchela à l'époque coloniale, vue sur la mairie.....	91
- Photo n° 27, 28 : vue sur les rues (Khenchela à l'époque coloniale).....	93
- Photo n° 29 : la présence de l'activité commerciale à khenchela	93
- Photo n° 30 : l'église et la gendarmerie, deux repères au centre ville.....	93
- Photo n° 31: l'image du village de khenchela.....	94
- Photo n° 32 : l'habitat collectif au niveau du le tissu central.....	97
- Photo n° 33 : l'habitat individuel au niveau du le tissu central.....	97
- Photo n° 34 : quartier péricentral, son image extérieur présente le caractère spontané de leur apparition.....	98
- Photo n° 35 : quartier périphérique mixant l'habitat collectif et semi collectif.....	98
- Photos n° 36, 37, 38: variance de l'état physique du réseau routier.....	116
- Photo n° 39 : le carrefour principal au niveau du centre.....	116

- Photo n° 40, 41, 42 : variation de l'état physique du cadre bâti.....	118
- Photos n° 43, 44 : l'hétérogénéité des façades et l'image négative résultante.....	124
- Photo n° 45 : habitat individuel de type colonial en moyen état.....	126
- Photo n° 46 : habitat individuel de type moderne en bon état.....	126
- Photo n° 47 : habitat collectif (H LM) daté de la période coloniale en moyen état.....	126
- Photo n° 48 : vue sur le commerce du centre.....	132
- Photo n° 49, 50 : les mosquées El Amir et Iben Badis reflétant la présence de l'activité culuelle au centre.....	138
- Photo n° 51 : équipement édilitaire constitue un effet de coupure à l'intérieur du centre.....	140
- Photo n° 52 : la place des martyrs	141
- Photo n° 53 : le jardin 20 août	142
- Photo n° 54, 51 : l'affichage sur les murs des habitation.....	143
- Photo n° 56 : déchet éparpillé résultant un milieu urbain dégradé.....	144
- Photo n° 57 : circulation gêné par le stationnement sur les deux rives de la voirie au niveau d'une rue principale (rue de la Plastine).....	146
- Photo n° 58, 59 : les trottoirs squattés par les marchandise des commerçants.....	163
- Photo n° 60 : vue su une copropriété rénovée après la division où les deux copropriétaires ont opté pour une transformation commune où chacun d'entre eux occupera un étage.....	171
- Photo n° 61, 62 : centre ville de khenchela, la dégradation au niveau des habitations de copropriété en indivision.....	171
- Photo n° 63, 64, 65, 66 : la dégradation des parties communes (la cage d'escalier, l'entrée de l'immeuble) au niveau des immeubles collectifs.....	172
- Photo n° 67 : centre ville de khenchela, la dégradation des habitation et des locaux commerciaux occupés par les locataires.....	174

Introduction générale

Qu'est ce qu'une ville? La ville est une entité dynamique, elle évolue, se structure et vit selon un rythme qui lui est propre et qui lui permet de se distinguer des autres. Elle est constituée d'ensemble d'entités urbaines formés de plusieurs quartiers liés entre eux avec de multiples fonctions (résidentielle, commerciale, administration,), où l'une de ces entités concrétise le centre ou s'exprime généralement l'identité et l'histoire de cette ville. Elle est perçue à travers ces diverses composantes qui influencent puissamment son image et son paysage urbain qui est souvent le résultat des étapes d'évolution qu'a connu le pays et des politiques adoptées par l'État. " Les villes ne sont pas nées par hasard, leur existence est liée aux phénomènes sociaux et économiques, moteurs de l'histoire humaine. C'est pourquoi l'étude d'une ville ou d'une région fait nécessairement appel aux rapports de différentes disciplines. Donc la ville est à la fois, un cadre fort de l'espace économique et un lieu particulier et privilégié de relations sociales". (J.P. Levy, 1986)

Et parce que les villes s'accroissent démographiquement, elle doit répondre aux besoins de cette croissance démographique par une autre croissance spatiale en changeant l'échelle et la forme. Ce déploiement dans l'espace avec ces changements d'échelle et de forme s'accompagne par l'évolution de la périphérie à travers l'apparition de nouvelles couronnes marquées par l'émergence de nouveaux logements, de nouveaux équipements de diverse nature; équipements administratifs, équipements commerciaux, équipements culturels et d'autres, regroupés ou bien éparpillés au niveau du tissu urbain de la ville.

Cependant, l'absence d'une bonne planification urbaine induit un développement anarchique, ce qui entraîne des répercussions sur l'ensemble de la ville (énorme consommation du foncier urbanisable) et sur son centre en particulier. Et avant de citer ces répercussions et définir la problématique en question, il faut d'abord comprendre la notion du centre.

Qu'est ce qu'un centre? "Lieu où s'exprime la vie urbaine dans ses plus hautes manifestations, le centre est le lieu de référence qui donne à la ville sa puissance, son image et aussi son échelle de rayonnement, c'est aussi le lieu du pouvoir politique en participant à l'intégration sociale et en représentant le modèle au quel il appartient." Le centre est basé non seulement sur ce qu'il offre mais sur ce qu'il représente" (M. F. Rouge, 1980).

Au niveau de ce dernier ces répercussions peuvent prendre plusieurs configurations; inadéquation avec les nouveaux besoins spatiaux et fonctionnels, vieillissement, dégradation, dysfonctionnement urbain (dégradation du cadre bâti et des espaces publics urbains, inadéquation du

système de transport, recule du niveau de service, dégradation de l'environnement,...), disparition complète ou bien fractionnaire de centralité, et dévalorisation de l'image urbaine

Ces réalités n'échappent pas aux villes algériennes, les étapes d'évolution qu'a connu le pays que ce soit avant ou au lendemain de l'indépendance (la période coloniale caractérisée par la création des centres coloniaux pour l'installation des colons, la période d'industrialisation, optée initialement comme facteur privilégié de la politique d'aménagement du territoire, la période de crise économique des années 80 caractérisée par l'implantation des grands ensembles d'habitat urbains et la période de la crise sécuritaire des années 90 qui est venue accentuer le phénomène de l'exode rural) marquent bien souvent le paysage urbain des villes algériennes. Aujourd'hui, Le phénomène d'urbanisation accéléré et anarchique qu'ont connu ces villes a fait perdre aux centres villes et en particulier les anciens centres quelques aspects de leurs centralités, induisant le dysfonctionnement et la dévalorisation de leurs images urbaines.

I/ Problématique

Ayant pris naissance après l'arrivée des colons en 1850, l'ancien centre ville de Khenchela est bâti sur un site vierge, il est caractérisé par une morphologie occidentale et une structure géométrique en damier avec des larges rues et des maisons en toitures rouges, il est organisé à partir des édifices administratifs (mairie, gendarmerie,...), commerciaux (marché couvert,...) et aussi quelques immeubles d'habitations avec une architecture européenne, Ce centre, qui couvre une superficie d'environ de 45.212 hectares, a connu une rapide extension au lendemain de l'indépendance à cause principalement de l'exode rural massif et du découpage administratif de 1984, qui a permis à la ville d'accéder au rang de chef lieu de wilaya et de devenir par la suite une ville moyenne de plus de 100.000 habitants en 1998.

Le phénomène d'urbanisation, qu'a connu la ville de Khenchela, a façonné sa typologie et a permis à l'ancien centre ville d'occuper une position géométrique centralisée non seulement par rapport à l'échelle de la ville mais aussi par rapport aux agglomérations environnantes ;El Hamma et N'sigha.

Au fil du temps, le paysage urbain de la ville a fortement évolué, des mutations importantes ont affecté sa structuration générale. En effet, la périphérie a été façonnée suite à l'implantation des différents programmes de logements et d'équipements par contre l'ancien centre ville a connu un déclin remarquable suite à la présence de plusieurs dysfonctionnements urbains.

Le premier aspect du dysfonctionnement urbain du centre ville est celui du dysfonctionnement de l'état physique du cadre bâti. Une grande partie des constructions connaît des problèmes de

vieillesse, de stagnation et de dégradation, alors que l'autre partie connaît un phénomène de mutation qui se traduit par des transformations accélérées (transformation légère touche l'aspect extérieur et transformation lourde traduit par des opérations de rénovation et de surélévation) dont l'objectif est d'améliorer le cadre de vie de la population. Cet état de fait (stagnation et transformation) produit un cadre bâti en désordre total qui enlaidit l'image du centre ville.

Le second dysfonctionnement touche l'aspect fonctionnel où les points ci-dessous représentent les différents modes de ce dysfonctionnement :

- La perte de quelques aspects de centralité tels que le déplacement du siège de l'APC et de la wilaya ainsi que la fermeture et la délocalisation de plusieurs activités commerciales vers d'autres endroits plus attractifs.
- La dégradation des espaces publics
- La dégradation de l'environnement urbain du centre (déchets déployés, affichage sur les murs),
- Le dysfonctionnement du système de transport (manque des aires de stationnement, la présence des stations urbaines et inter urbaines à l'intérieur du périmètre du centre ce qui induit au congestionnement de la circulation) ;
- La présence d'une grande emprise au sol militaire qui produit un effet de coupure à l'intérieur du centre et qui n'est guère compatible avec la fonction du centre.

Donc le constat est clair, Dans le contexte des changements spatiaux qu'a connus la ville, l'ancien centre ville de Khenchela qui n'est seulement une création dans l'espace, il est aussi dans le temps a perdu son identité historique et ne cesse de se fragiliser et de se détériorer.

A la lumière de ce qui a été avancé, cette recherche consiste à analyser et diagnostiquer l'espace urbain de l'ancien centre ville de Khenchela, connu par la concentration d'une typologie d'habitat ancien existe encore aujourd'hui, l'étude se penchera plus particulièrement sur l'analyse de l'état actuel du centre pour ressortir les différentes manifestations du dysfonctionnement de ce centre tels que (la dégradation du cadre bâti, dysfonctionnement du transport, recule au niveau des fonctions, ...) à fin de ressortir les principaux facteurs qui sont à l'origine de ce dysfonctionnement.

D'après ce qui a été dégagé l'interrogation qui doit être posée est la suivante:

- **Pourquoi le centre ville de Khenchela souffre du dysfonctionnement urbain et quels sont les différents aspects de ce phénomène ?**

II/ Les hypothèses

Pour essayer de comprendre la problématique prédéfinie et de répondre sur la question posée, nous avons établi deux hypothèses qui lient le phénomène de dysfonctionnement urbain et de dévalorisation de l'image urbaine du centre ville à deux principaux facteurs, il s'agit du « facteur de la propriété privée » et « le facteur de la disponibilité du foncier » :

A/ La première hypothèse

Le dysfonctionnement lié à l'aspect urbanistique du centre revient au facteur de la propriété privée, où la stagnation et la dégradation touchent les constructions occupées par les copropriétaires et les locataires alors que la transformation touche les constructions occupées par des propriétaires, donc on suppose que la variation du statut des occupants vis-à-vis de la propriété privée (propriété de l'habitation et du local) est à l'origine du désordre de l'état physique du cadre bâti.

On suppose aussi que la propriété privée constitue un handicap à la revalorisation du centre ville, où toute tentative d'indemnisation des occupants en vue de renouvellement sera bloquée par la variation du statut des occupants de l'habitation et du local.

B/ La deuxième hypothèse

Hormis le facteur de la propriété privée, un autre facteur apparaît au centre ville, il s'agit du facteur de **la saturation foncière** et de l'exiguïté de l'espace urbain du centre ville où un ensemble d'indicateurs nous a conduit à supposer que le dysfonctionnement urbain (fonctionnel) est lié à ce facteur : le déplacement de certaines fonctions en dehors du centre telle que la fonction administrative, l'implantation de certains équipements nécessaires au centre ville à la périphérie vu l'absence des assiettes demandées à leur localisation au niveau de ce dernier, la fermeture et la délocalisation de certaines activités commerciales à d'autres endroits plus grand et plus attractifs,

III/ L'objectif de l'étude

Cette étude à deux objectifs fondamentaux :

1. Mettre sous la lumière un problème important et visible au niveau des anciens centres villes, il s'agit du problème de dysfonctionnement urbain et de mettre en exergue les impacts générés par ce phénomène.
2. Mettre sous la lumière les facteurs qui sont à l'origine de ce problème.

IV/ Méthodologie de travail

IV.1/ Méthode d'approche

Afin de répondre à notre problématique , de confirmer ou d'infirmer les hypothèses prédéfinies, et concrétiser nos objectifs de travail, nous avons opté pour la méthodologie qui suit

Nous avons entamé cette recherche par une étude théorique, Cette étape est consacrée à l'éclaircissement des concepts. Son objectif essentiel est de bien cerner et comprendre le centre, ses caractéristiques et ses problèmes (la dévalorisation, le dysfonctionnement et le délaissement, le foncier urbain). Et pour les mieux employés dans les divers chapitres on s'est basé sur une bibliographie diversifiée : ouvrages, revues et thèses.

Cette étude théorique sera terminée par une étude de quelques expériences internationales en matière d'intervention urbaine sur des centres villes. Ici c'est l'analyse de la stratégie d'intervention, les méthodes d'actions et les contraintes rencontrées qui nous intéressent. L'évaluation des résultats constituera une source d'inspiration quand à d'éventuelles interventions sur l'espace des centres villes.

La deuxième phase qui constitue le travail sur terrain se concentre premièrement sur l'étude de la ville de kenchela. Nous mettrons l'accent sur ses caractéristiques naturelles, démographiques, urbaines, et les différents dysfonctionnements de son espace urbain.

En second lieu, on arrive à une analyse approfondie de notre aire d'étude, nous essayons de définir le centre ville de kenchela, son cadre et son contexte urbain afin d'arriver à ressortir ses atouts et ses carences (le disfonctionnement urbain et la dévalorisation de son image urbaine...).

En dernier lieu, l'étude se concentre sur les deux facteurs responsables du dysfonctionnement du centre « la propriété au centre » et « la saturation foncière », l'objectif visé consiste à vérifier la véracité de nos hypothèses de départ par une infirmation ou une confirmation.

IV.2/ Les outils

Première étape : la collecte des données statistiques

Collecte des données les plus récentes sur la kenchela telles que ; les données statistiques, cartes ...etc. auprès des différents services de la wilaya : DUC, DPAT, DTP, service technique de la mairie, la chambre de commerce...

Deuxième étape : enquête sur terrain

L'enquête sur terrain est une étape fondamentale dans la collecte des données se rapportant directement au sujet de recherche, elle comporte trois phases:

- L'entretien semi-directe qui consiste à obtenir des informations fiables avec les autorités publiques (la DUC , service technique de la mairie).
- L'actualisation des cartes de centre ville exigeant une série de sortie sur terrain ;
- Enquête qui constitue en un relevé systématique des commerces et des équipements existants.

Le questionnaire est un autre outil très intéressant dans notre étude. Il est destiné aux habitants de la ville, habitants et commerçants du centre ville

le dépouillement des données s'est soldé par la mise sur pied de tableaux et graphes

IV.3/ La structure de la thèse

Cette étude se structure en deux parties :

Partie I : se consacre aux aspects théoriques relatives aux notions de centre ville, au foncier urbain, à la propriété foncière en Algérie et à l'étude de quelques expériences d'interventions urbaines sur des centres villes. Elle est répartie sur :

Chapitre I : ce chapitre est consacré à l'étude des centres villes, leurs notions, leurs caractéristiques et leurs différents problèmes tels que le dysfonctionnement urbain et la dévalorisation de l'image urbaine.

Chapitre II : se penche sur deux concepts : le premier est celui du foncier urbain en Algérie, sa définition et son historique à travers les différents textes législatifs, le deuxième est la propriété privée, ses régimes juridiques et les différents modes d'accès.

Chapitre III : met l'accent sur l'étude de quatre expériences d'interventions urbaines sur des centres villes, dont trois étrangères et une locale.

Partie II : elle est réservée à l'étude de la ville de kenchela et particulièrement son centre ville en vue de vérifier nos hypothèses de départ. Elle se compose de trois chapitres :

Chapitre IV : met l'accent sur les caractéristiques naturelles, démographiques et urbaines de la ville de kenchela et les différents aspects des dysfonctionnements urbains rencontrés dans son espace.

Chapitre V : s'intéresse à l'étude du centre ville de kenchela, son cadre bâti et ses fonctions urbains pour mettre en exergue son dysfonctionnement urbain.

Chapitre VI : ce chapitre s'intéresse à la vérification de la véracité de nos hypothèses de départ à travers la recherche de la typologie de la relation entre la saturation foncière, la propriété privée et le dysfonctionnement urbain du centre.

Partie I :

Le support théorique

Chapitre I :

**Le centre ville, tentatives
de compréhension (notion,
caractéristiques, et crises,..etc.)**

Introduction:

Ce premier chapitre traite un des concepts relatifs à notre hypothèse de départ, soit une approche théorique du centre ville, il traite de ce fait le concept du centre ville dans sa globalité, les différentes notions, définitions, et types qui lui sont attribués par les différents auteurs et spécialistes en urbanisme. Après avoir assimilé les notions en question on essaye alors de donner un aperçu général sur les caractéristiques du centre ville notamment les fonctions, les activités ainsi son rôle dans la ville ...etc.

La connaissance des différents critères d'identification du centre ville demeure un facteur très important pour arriver à détermination des facteurs de délimitation variant d'un centre à un autre selon le type et les spécificités de chacun d'entre eux. Comme tout tissu urbain, le centre ville est un espace ayant ses propres problèmes. Dans ce chapitre on s'intéressera beaucoup plus aux problèmes et aux crises des anciens centres villes ayant la même typologie que celle de kenchela, afin de s'assurer une meilleure appréhension des problèmes et des difficultés rencontrées par notre cas d'étude.

1/ Le centre

1.1/ la notion du centre

La notion du centre ville est sujette à de multiples interprétations selon les tendances des différents spécialistes ayant traité ce sujet. Comme il est difficile de trouver une définition rigoureuse et exacte à ce concept, on a tenté de synthétiser l'ensemble des définitions ayant une relation avec notre sujet.

Le dictionnaire le Robert 2000 a donné des définitions au centre ville ainsi : "le point central doué de propriétés actives et dynamiques, le point de convergence ou de rayonnement ou divers activités sont concentrées".

Manuel Castels (1981), définit le centre comme contenu pas comme forme : « le centre urbain n'est pas une entité spatiale définie une fois pour toute, mais la liaison de certaines fonctions et activités qui remplissent un rôle de communication entre les éléments d'une structure urbaine».

De sa part, C Chaline (1990) décrit le centre ville comme étant : « un espace considérable en étendue et en fonctionnalité, qui contient non seulement la quasi-totalité des éléments composant la centralité urbaine, mais aussi d'importants quartiers à dominante résidentielle, il s'oppose à la périphérie par l'antériorité de ses constructions, par sa densité et par la continuité ».

Du point de vue historicité, l'appréhension du concept de centre paraît en opposition avec les approches matérialistes, le centre est perçu comme une œuvre avant d'être produit, A ce titre il symbolise la cité, son attrait repose non seulement sur ce qu'il offre mais aussi sur ce qu'il représente. (M.F Rouge, 1987).

Une autre définition a été donnée par Beaujeu Garnier, le centre est « la partie fondamentale de l'organisation urbaine, celle qui assure conjointement la vie et l'activité, c'est le siège du pouvoir organisateur public ou privé, spontané ou réglementé qui assure le développement urbain et régit les rapports avec la périphérie rurale ou urbaine ... » (Lahmeri karim, 2003)

Du point de vue social, le centre est l'espace de rencontre qui permet la communication entre individus impulsés par le plaisir de se divertir et d'échanger des informations.

Pour M.J Bertrant (1988) le centre est perçu comme : « un lieu qui régit les rapports sociaux, ou la communauté s'identifie et développe le sentiment d'appartenir à une collectivité, lieu privilégié de rencontre, le centre possède un pouvoir " acculturant" " unifiant" qui favorise l'intégration de l'individu à la communauté par une prise de possession au moins psychologique ».

La définition donné par Racine (1993) y est fait référence à d'autres aspects du centre : « le centre est le point de convergence et de rayonnement ceci en analogie à l'usage qu'il est fait du terme en physique et en mécanique (centre d'attraction et de gravitation). Ce rayonnement (ou centralité) peut être de type politique, économique, social ou culturel, etc., et se mesure en terme d'aires d'influences multiples (ville, agglomération, région, nation, continent, monde). Il peut ainsi être abordé à travers les notions de concentration et de densité (population et activités),

Au niveau fonctionnel, le centre- ville regroupe en effet un ensemble de services et de commerces (indépendants des usages quotidiens), d'équipements de loisirs et de culture.

Par ailleurs, le centre représente le lieu du pouvoir, qu'il soit financier et/ ou économique ; s'y trouvent regroupés les directions de services étatiques, les sièges sociaux d'entreprises ou de sociétés.

Au niveau symbolique, le centre permet de véhiculer la mémoire collective qui s'incarne dans des éléments patrimoniaux particuliers ; bâtiments ou espaces publics, tracé et nom des rues etc. cet espace central n'est par conséquent pas figé, mais s'est façonné au cours du temps Enfin le centre urbain peut être considéré comme le point de jonction entre le sacré et le profane. Le lieu de transition entre divers niveaux de réalité.

En somme, le centre est un peu de tout cela à la fois « C'est-à-dire le rassemblement des plus hautes manifestations de la vie de relation selon le principe de modalité et est au cœur même de la notion de ville » (Labasse J, 1980).

A travers ces définitions, se dégage alors la complexité de la notion du centre ville qui englobe beaucoup d'aspects (fonctionnel, symbolique, social,...etc). Cela nous permet de deviner quelques types de centres.

1.2/ Les types de centres

1.2.1/ Le centre historique

Le centre historique est le lieu de naissance de la ville. François Choay (1991) lui le définit comme « Le noyau originel d'une ville ancienne à caractère évolutif » (Mazouz T, 2009)

Il est l'espace urbain le plus ancien dans une ville, il se caractérise le plus souvent par un important patrimoine urbain et architectural et comme il peut être aussi représenté par quelques monuments symboliques.

Pour j. Beaujeu- Garnier (1972), le centre historique est vu comme « le lieu de naissance de la cité, il est presque toujours lié à un emplacement facile à défendre, mais d'accès peu aisé c'est le noyau original qui parfois n'occupe plus la partie vraiment la plus centrale ».

1.2.2/ Le centre topologique

Selon F Choay et P Merlin (1988) « le centre topologique est l'espace qui coïncide généralement avec le site primitif, c'est-à-dire celui qui a été choisi en fonction des préoccupations d'une autre époque, défense, marché, administration,...etc. De ce fait, il recouvre certains aspects de centre historique »

1.2.3/ Le centre urbain

C'est une réalité complexe et variable. Celui ci diffère suivant la taille de la ville, son origine et son site primitif. « En général, le centre urbain (cœur de la ville) est la partie fondamentale de l'organisation urbaine, celle qui en assure la vie et l'activité, c'est le siège du pouvoir organisationnel public et privé, spontané ou réglementé, qui assure le développement urbain et régit les rapports avec la périphérie urbaine et rurale ... » (P Merlin et F Chaoy, 1988)

1.2.4/ L'hyper centre

Dans un espace central d'une ville, le périmètre le plus animé est appelé l'hyper centre, c'est un espace caractérisé par.

- Une densité du bâti très élevée;
- La présence d'équipements de base;
- La continuité des façades commerciales;
- Le point de convergence des acheteurs, des promeneurs et des travailleurs

L'hypercentre est un espace restreint dont les mouvements créent une vie urbaine très intense.

1.2.5/ Le péricentre

« Le péricentre est une notion relativement neuve. Il constitue une ceinture circulaire rarement partielle autour du centre proprement dit. Le péricentre est une zone de transition entre le centre ville traditionnel et les faubourgs du 17^{ème} et 18^{ème} siècle » (LEVY J P, 1986)

Le péri centre est un espace qui ne s'identifie pas au centre mais il participe à la vie économique, il est considéré comme la zone d'expansion du centre traditionnel.

1.2.6/ Le centre des affaires

Le centre des affaires (central business district ou CBD) apparut dans la littérature urbaine, il y'a plus d'un demi-siècle au cours d'une description des différentes parties de la ville par le sociologue E. Burgess (1929). Il est alors évoqué comme le foyer de la vie commerciale, sociale et civique. (P. Merlin et F. Choay, 1988)

Le centre des affaires est le résultat d'une élimination progressive du Down- town. Ce dernier est un centre ville caractérisé par les fonctions commerciales, résidentielles et industrielles. Cette élimination a pour but de créer une zone ou bien un espace où se concentrent les activités de très forte valeur financière et les services de proximité.

1.2.7/ Le centre secondaire

« Dans les tissus urbains des villes d'une certaine importance et en particulier dans les grandes métropoles le centre urbain majeur est assisté par des centres secondaires qui peuvent être de deux types : des centres relais situés au delà du centre urbain principal et desservant des quartiers excentrés, ou bien des centres complémentaires fonctionnant pour les activités plus usuelles dans le cadre général de ce même centre principal » (P. Merlin et F. Choay, 1988)

Le centre secondaire existe dans les grandes agglomérations urbaines. Étant donné que le centre principal ne peut plus prendre en charge les besoins croissants de la ville et de sa périphérie, certaines fonctions et activités sont délocalisées dans des centres secondaires. Ils sont considérés comme un appui pour le centre principal et en même temps comme de nouvelles formes de centralité.

Selon M Castels (1981) « le rôle de ces mini centres est encore mal étudié, en particulier sur le point essentiel de savoir si au-delà de leur fonction d'équipement, ils ne représentent pas la condensation d'un nouveau milieu social caractéristique de diffusion urbaine »

Les centres secondaires jouent le rôle de relais ou de filtre entre le centre et la banlieue, ils peuvent s'inscrire dans une structure monocentrique ou une structure polycentrique.

1.2.8/ Le centre colonial

Beaucoup de pays comme ceux de l'Amérique latine et du Maghreb ont subi la colonisation durant une période de leur histoire, de nombreuses tentatives et politiques urbaines ont été adoptées par le colonisateur pour affirmer sa présence dans ces régions, il a intervenu sur le réseau urbain, soit par la démolition partielle de villes existantes, soit par la création de nouveaux villages souvent à des fins militaires "les centres coloniaux sont avant tout des villes militairesle service du génie militaire se préoccupe en priorité de loger les troupes, par la suite le quartier civil est tracé" (Malverti, 1989).

Ces villages ont été créés généralement sur des sites vierges entourés de terres agricoles attribuées aux colons. En Algérie, la majorité de ces villages résultant de la politique coloniale française, sont devenus aujourd'hui des centres villes à titre d'exemple « 475 villages de colonisation bâtis de la sorte au cours de presque un siècle, constituent l'ossature du réseau actuel de centres agglomérés dans les campagnes ...Conçus au départ pour abriter les seuls colons, ils ont progressivement attiré les algériens ...un certain nombre sont aujourd'hui des villes (Cote M, 1993).

Ces centres villes coloniaux sont faciles à distinguer par leur tracé orthogonal, les maisons basses et les toits rouges. On les trouve dans les petites et moyennes villes Algériennes.

1.3/ Les caractéristiques d'un centre

1.3.1/ Le centre : un espace à multiples fonctions et activités

Dans la ville, un centre sans fonctions est comme un organisme vivant sans cœur.

Selon LABASSE J (1971), le centre réunit des éléments qui permettent à la métropole d'exercer la fonction de :

- **Contrôle** : à travers les fonctions de direction publiques ou privées, les buildings sièges ou l'hôtel des finances...etc.
- **Présentation** : où la vitrine est aussi bien le hall d'exposition et la galerie des tableaux que l'office de tourisme et le musée.

- **Distribution** : des marchandises, mais touche aussi bien à la circulation invisible des capitaux, des nouvelles, des valeurs, de l'éducation et de la culture.
- **Rassemblement** : cette vocation s'incarne à travers l'hôtel, le cabinet de documentation international ou les salles de réunion.

Le centre est aussi le lieu de domination des activités du tertiaire supérieur qui comprennent les affaires, les activités commerciales, les services ainsi que les loisirs et les espaces verts

1.3.2/ Le centre : un espace à image spéciale.

L'image du centre se diversifie selon qu'on est habitants, géographe, sociologue et urbaniste.

Pour l'habitant, le centre est un mélange complexe entre une impression visuelle, une utilisation réelle et un sens symbolique. Il est matérialisé par la partie principale de la ville par opposition aux banlieues. Ainsi, l'aire urbaine dense est décriée comme centrale au détriment des zones suburbaines

Pour le géographe, il est le lieu ou le foyer de convergence où la ville exerce et affirme sa puissance (Labasse J, 1980)

Jean Labasse voit que le centre est le lieu de services rares dont beaucoup sont localisés en dehors d'un foyer de décision.

Le sociologue insiste sur la fonction récréation. Il attribue en premier lieu au centre des qualités symboliques, ludiques et affectives.

Il est vrai que la fréquentation du centre n'est pas seulement dictée par les commodités matérielles qu'il offre, puisqu'elles sont parfois mieux assurées dans les banlieues résidentielles, mais plutôt par la grande intensité de vie et la liberté de mouvement et le choix qu'il présente. (Zertal Samira, 2000)

« Le centre est le lieu où les fonctions et les valeurs urbaines atteignent leur intensité maximale, qu'il s'agisse des prix du sol, de la densité du commerce, des services des bureaux, des édifices publics, des établissements de loisirs ou de l'animation diurne et nocturne, de l'anonymat de la liberté, de la variété des échanges qui en résultent » (Labasse J, 1980)

Pour les urbanistes, le paysage du centre doit être lisible, structuré et significatif.

- Pour être lisible, le paysage du centre doit offrir des points de repères multiples, une trame de références au citoyen.
- Pour être structuré, il doit impliquer une progressivité dans l'ordonnance des éléments monumentaux et le dégagement des vues, ainsi qu'une convergence et un dimensionnement des voiries.

- Enfin, il devient significatif grâce aux couleurs, matériaux, vues, formes, occupations qui permettent aux habitants de s'identifier à leur lieu de vie: une vie urbaine harmonieuse est tributaire du potentiel de son centre. (Zertal Samira, 2000)

1.3.1/ Le centre : un outils de gestion

Le centre est " le siège du pouvoir organisateur public ou privé, spontané ou réglementé qui assure le développement urbain et régit les rapports avec la périphérie urbaine et rurale" (P Merlin et F choay, 1988)

Dans la ville; le centre est par excellence le lieu de présence de différents organismes public ou privé, le regroupement de ces derniers avec les différents éléments de la vie urbaine au niveau du centre, lui permet d'exercer le rôle de contrôleur sur tous les aspects de cette vie urbaine quel que soit; l'aspect politique, commercial, économique social,... etc.

En plus de son rôle de contrôleur, et par sa composition urbaine riche, par ses fonctions et ses activités et par sa situation stratégique le centre peut jouer un rôle d'échangeur entre les deux processus de production et de consommation.

1.4/ Les critères d'identification et de délimitation du centre

1.4.1/ Les critères d'identification du centre

Les centres villes varient selon leurs vocations soit : administratif, commercial,...etc. Sur la base de cette variation on note la présence de différents critères d'identification d'un centre.

➤ Critères fonctionnels

Dans le centre ville, les activités se regroupent fortement, à l'exemple de la fonction commerciale depuis longtemps essentielle, et occupant par ses établissements une surface considérable du centre de ville. Les services caractérisent aussi le centre, de par le regroupement généralement des : administrations publiques, siège de sociétés, bureaux d'affaires, des services privés, qui représentent des fonctions de direction ou d'encadrement. Le secteur culture-loisirs tient aussi une grande place, c'est dans le centre que se trouvent les principaux cafés, les restaurants de renom, les grands hôtels mais aussi les salles de spectacles, les musées, les bibliothèques...etc. le centre tire sa face essentielle de l'accumulation et de la spécialisation tertiaire malgré une certaine perte du monopole commercial et de services qui était jusqu'ici le sien.

➤ **Critères cinétiques (Les mouvements au centre)**

le centre ville est le point focal de tout le système de circulation, c'est le lieu d'arrivée d'une foule considérable de personnes qui s'y rendent chaque jour pour travailler, acheter, étudier, ou se distraire à certaines heures de la journée, il demeure la partie la plus peuplée de toute l'agglomération, le flux de visiteurs est fonction de la richesse artistique ou de la valeur historique du centre, mais celui des usagers et permanent est le plus important notamment celui des clients des services publique, des bureaux privés et des commerces. Donc, le centre d'une ville est un lieu de régulation sociale.

➤ **Critères paysagers**

Le centre est le noyau ancien de la ville, il se singularise par le style urbain et architectural de ses immeubles et l'aspect parfois monumental de certains édifices, son évolution a contribué à d'importants et inégaux changements aussi bien dans le domaine social et fonctionnel, selon qu'il y est une mise en valeur, une rénovation ou un abandon. Les différentes parties du centre, servent d'images de marque ou restent marginales.

Mais le centre demeure aussi les diverses activités qui s'y rassemblent et l'animation dans la journée, la profession de lumière ou un total atome le soir venu.

Chaque ville a une personnalité qui lui est propre et quelle doit à son centre qui se différencie des autres par une infinité de nuances. Mais quelque soit ces nuances, le centre a toujours une valeur symbolique (la dimension socioculturel dans la mesure ou le poids de l'histoire et le contexte sociétal sont ici très importants).

➤ **Critères identitaires et symboliques :**

Pour Merlin (1981) "le terme du centre urbain désigne à la fois un lieu géographique et un contenu social ". Son contenu social apparaît dans le rôle d'intégration sociale que le centre assurait, ceci est représenté par un système de symbolique qu'il reflétait. L'espace du centre représentait une référence spatiale a la quelle les différentes ethnies et groupes sociaux s'identifiaient. Il est le lieu de rassemblement spontané de la communauté urbaine, à laquelle il établit un système.

1.4.2/ Méthodes de délimitation du centre ville

La limite exacte du centre ville est difficile à fixer car elle dépend à la fois:

- Des variétés de définitions que l'on donne à un centre selon qu'on est sociologue, géographe, urbaniste...etc.

- Des appréciations plus au moins subjectives (appréciations le plus souvent liées à des éléments non qualifiables telle l'attraction, la fréquentation, la perception...etc.)

A/ Méthode de délimitation d'un centre ville proposée par PIETRI

Dans son ouvrage " problèmes de centres-villes, éléments de méthode " (René Paul Piétri, 1979), propose une méthode de délimitation de l'aire d'un centre ville dans laquelle il a essayé de prendre en considération plusieurs critères afin que l'aire délimitée puisse correspondre au mieux à la réalité sans négliger aucun aspect. De ce fait, la méthode prend appui sur trois critères, à savoir les critères: morphologique, fonctionnel et psychosociologique.

➤ La délimitation selon le critère morphologique

Pour ce premier critère, il s'agit au départ, de définir l'aire d'un centre par un périmètre qui suit les voies extérieures aux quartiers considérés d'occupation dense. Mais ceci n'est pas toujours évident car, il peut correspondre à une réalité seulement lorsqu'il existe un tour de centre ou que le centre est entouré par un boulevard, comme il peut aussi exister des zones intérieures au périmètre délimité et qui ne vivent pas avec le centre.

Il s'agit en second lieu de repérer les tissus qui soient assez homogènes par l'âge de leur bâti ou par la morphologie de leurs constructions sur le plan architectural, gabarits,...etc. Cette étude peut se compléter par l'examen des ruptures qui peuvent exister dans le tissu tels qu'une voie ferrée ou un cours d'eau, ainsi que l'examen des extensions ultérieures qui peuvent se repérer par rapport au bâti ou par rapport à la date de constitution de leurs tissus et la caractérisation de leurs trames viaires.

➤ Délimitation selon le critère fonctionnel

Il s'agit de délimiter le périmètre en se basant sur la détection des principaux éléments représentatifs des différentes fonctions caractérisant généralement un centre ville. Il est sous-entendu par là : les fonctions directionnelles, les fonctions de distribution et de service ainsi que les fonctions de loisirs et de culture.

Les fonctions directionnelles: Qu'elles soient publiques tels que les sièges de pouvoirs, mairies, tribunaux,... ou privées tels que les sièges sociaux de sociétés ou de directions.

Les fonctions de distribution : Elles englobent généralement les commerces et là, même les types de commerces exercés, leur tendance de concentration et leur densité peuvent constituer des indicateurs intéressants pour la délimitation.

Les fonctions de services : Telles que les banques, les activités libérales, les bureaux et les assurances auxquels s'ajoute le commerce qui constitue une fonction indissociable du centre.

Les fonctions de loisirs et de culture : ces fonctions représentées généralement par les cinémas, les théâtres, les musées, les bibliothèques,...et même les restaurants d'un certain niveau.

L'examen de la présence de ces différentes fonctions nous renseigne sur le poids du centre dans l'agglomération et la manière de la répartition des fonctions à travers la ville. Il constitue également un important indicateur sur les tendances à la spécialisation de certains quartiers et donne d'ores et déjà, une image, même si celle-ci est abstraite, sur ce qui constitue le centre pour les habitants.

Au cours de cette analyse, une aire urbaine centrale est souvent détectée, il s'agit d'une zone particulièrement dense de fréquentation appelée " HyperCentre ", qui peut être définie principalement par la continuité des façades commerciales et la localisation en proximité immédiate de certains équipements.

➤ **Délimitation selon le critère psychosociologique**

La délimitation pour ce critère peut être compliquée et une telle analyse nécessite beaucoup de temps et risque aussi d'être très coûteuse. La méthode repose essentiellement sur l'image que représente le centre pour tout habitant ou usager et sur ce qui constitue un centre pour eux, en outre, le mélange complexe entre l'impression visuelle, l'utilisation affective de l'espace et leurs sens symbolique.

Instinctivement, pour les habitants et les usagers, cette image est celle de la ville ancienne qui représente généralement l'aire urbaine dense par ses constructions et qui se distingue par ses formes urbaines de celle de la " banlieue" ou celles d'une " urbanisation nouvelle ", cependant, elle est loin de se limiter à cette simple image car d'autres critères psychologiques tels que l'utilisation sensorielle et affective de l'espace rentrent dans la délimitation telle que perçue par les habitants et les usagers du centre.

Pour ce faire, la méthode souvent utilisée est celle de l'analyse du discours des gens sur la ville et sur son centre par le biais d'enquête, qui permet ainsi, de détecter les attitudes des divers groupes sociaux vis-à-vis du centre et qui peut révéler le rôle que jouent les formes urbaines et les éléments architecturaux dans le centre. (Radoun M, 2003)

B/ Méthode d'utilisation du sol proposée par Murphy et Vance

C'est celle mise au point par Murphy et Vance pour neuf villes des états unis, grâce à deux indices: "intensity index" surface de plancher des activités de service par rapport à la surface de plancher totale, et "Height index" surface de plancher des activités de services par rapport à la surface bâties du sol, avec détermination de seuils, résultant de la combinaison des deux indices et permettant

de distinguer les aires du noyau et sa frange, en fonction de certaines règles à observer. (Lameri.B.1991)

C/ Méthode de délimitation d'un centre ville proposée par M F Rouge: (la logique du non qualifiable):

Dans cette méthode M F Rouge a utilisé les mêmes critères qui ont été utilisés par Piétri, le critère morphologique et le critère fonctionnel mais il a ajouté le critère suivant:

➤ **critère des longueurs de façades des magasins et leurs activités**

Ces études figurent parmi les nombreux moyens dont on dispose aujourd'hui dans l'Arsenal des recherches sur les centres, elles font ressortir, notamment une vitesse de renouvellement des façades, très différentes de celles du reste de la ville.

1.5/ Les enjeux du centre

Les centres constituent un espace privilégié où se confrontent de nombreux enjeux que l'on peut réunir en trois ordres.

1.5.1/ Les enjeux tertiaires : ils sont liés au développement du secteur économique et à la tertiarisation des sociétés, particulièrement dans les pays développés, dans les centres, quelque soit la taille des villes, on assiste à un triple processus.

- ❖ De renouvellement des structures dans la distribution des produits, la gestion et les services.
- ❖ De spécialisation des activités par un affichage du commerce central et ainsi :
 - Le commerce de gros transfère ses activités de stockages des entrepôts en périphérie.
 - Le commerce de détails limite sa gamme de produits à l'équipement de la personne, celui de la maison, les commerces d'hygiène et de santé, les commerces de loisirs qui assurent l'animation des rues.
- ❖ De concentration qui se fait par une hiérarchisation continue des activités " croisés ensemble, le renouvellement et la spécialisation rendent compte des modifications de détail, des méthodes de ventes (franchisage), et du rapport à la clientèle, quand à la spécialisation et la concentration, elles expliquent le rôle croissant des activités de direction par rapport à la l'exécution des tâches dans le domaine du tertiaire du bureau " (Levy.JP 1986).

1.5.2/ Les enjeux résidentiels : le vieillissement du parc immobilier se traduit par un nombre important de logements délabrés, d'où le départ des occupants, ces enjeux poussent alors à une recomposition sociale dans les espaces centraux.

Dans un premier temps, les habitants partis vers le parc neuf de la périphérie sont remplacés par une population démunie (chômeurs, vieillards, travailleurs, étrangers...etc.).

Le centre rassemble alors les deux extrêmes de la société : les bourgeois dont le parc logement est convenablement entretenu et les démunis. Il y a une rénovation et une réhabilitation des logements qui se traduit par un renouvellement de population. (Zertal Samira, 2000)

1.6/ Les crises du centre ville

A la fin de la deuxième guerre mondiale, les villes du monde ont connu un phénomène de mutation urbaine prenant plusieurs aspects; spatiaux, fonctionnels et sociaux, ce phénomène a entraîné un certain nombre de problèmes (apparition des quartiers spontanés, l'insécurité, congestionnement des centres villes...etc) provoquant un dysfonctionnement de ces villes et leurs centres en particulier.

Aux villes européennes, deux types d'interventions ont été mises en application pour résoudre les problèmes provoqués par cette mutation ;

Une première intervention touche les secteurs urbanisés, il s'agit de décongestionner les centres par la mise en application d'un ensemble d'opérations urbaines telles que, la rénovation urbaine, la restructuration et la réhabilitation,... En vue d'améliorer la vie urbaine des résidents.

La seconde intervention consiste à améliorer la périphérie de ces villes par la construction des quartiers périphériques et la création des banlieues en vue d'accueillir le surplus de la population

Plusieurs villes moyennes du grand Maghreb telles que ceux de l'Algérie de la Tunisie et du Maroc possèdent aujourd'hui des centres datant de la période coloniale. À un moment donné, ces centres ont été marqués par l'intensité de la vie urbaine, par la multifonctionnalité (la présence de fonctions résidentielle, commerciale, administrative, culturelle,...etc.), ils reposent sur des valeurs symboliques, d'usages et de pratiques urbaines. Ce sont des centres chargés d'histoires où chaque endroit et édifice raconte une histoire du passé.

Au fil du temps et à l'instar des villes européennes, les villes arabes ont subi des transformations, des mutations et des extensions urbaines que ce soit des extensions planifiées ou spontanées. Elles influent sur les centres de ces villes, où y les sont délaissées par leurs habitants notamment ceux de la classe supérieure, au profit des quartiers de la deuxième couronne de la ville et même à la périphérie où les conditions d'hygiène et du bien-être spatial sont assurés.

Certains de ces centres connaissent un vieillissement démographique à cause du départ des jeunes couples vers la périphérie pour les mêmes raisons citées ci-dessus, ils perdent leurs fonctions résidentielles et deviennent des espaces sans une véritable vie urbaine.

En ce qui concerne le cadre bâti, il connaît une dégradation avancée à cause de l'absence d'opérations de rénovation et de réhabilitation et lorsqu'elles existent, elles ne couvrent qu'une partie très réduite de ces centres. Mise à part l'intervention de l'état on note quelques interventions ponctuelles des privés. Quelque soit le type de cette intervention (elle se limite à la démolition totale de la bâtisse ou bien une intervention superficielle qui touche l'aspect extérieur des façades). Le résultat est la perte de l'identité urbanistique des constructions. De ce fait celles nouvelles qui sont conçues indifféremment par rapport à ceux anciennes. L'image urbaine de ces centres est devenue dévalorisée.

Les centres coloniaux ont été dotés par des fonctions diverses et imbriqués surtout celles de types administratives, avec le développement spatial et démographique. Ces centres sont devenus saturés d'une façon qu'ils ne sont plus apte à subvenir aux nouveaux besoins de cette croissance. On assiste aujourd'hui à un affinage fonctionnel soldé par la disparition progressive de certaines activités telles que la direction, ce qui influe sur la densité de fréquentation de ces centres. Le transfert des constructions à vocation résidentielle à des locaux commerciaux a fait perturber l'identité de ces centres qui s'est dévalorisée. Ce changement fonctionnel a fait aussi cristalliser les prix de foncier de ces constructions inadaptées

Un autre phénomène a vu le jour, l'affichage de biens et de marchandises dépasse largement les limites des locaux commerciaux aux trottoirs et même aux voies mécaniques, une apparition de commerçants à la sauvette par l'installation des tables pour la vente des fruits et légumes, ce qui engendre la congestion des voies et le développement du sentiment de l'insécurité.

En général, la problématique des centres coloniaux se résume en trois phénomènes : délaissement, disfonctionnement urbain et dévalorisation de l'image urbaine.

1.6.1/ Le dysfonctionnement urbain

La notion de dysfonctionnement recouvre l'ensemble des faits susceptibles d'engendrer des insatisfactions de toutes nature au regard des attentes très diversifiées

Il est difficile d'objectiver des dysfonctionnements "absolus" puisque ceux-ci sont dans une large mesure révélés par l'expression d'insatisfactions "relatives" à des systèmes d'attentes différentielles de "Qualités" tantôt de services, tantôt architecturaux.

Nous pouvons dire que « les dysfonctionnements, c'est la vie ». (J .Alléret et Y. Guilleux, 2000)

Pour comprendre le dysfonctionnement d'un système, il est nécessaire d'identifier les sous systèmes puis descendre au niveau des composants élémentaires qui jouent un rôle dans le fonctionnement du système.

Aux centres urbains, le cadre bâti (équipements, habitats), les espaces urbains publics (place, placettes), les espaces verts (jardins, parcs urbains), le transport, les activités et services, l'environnement urbain et d'autres, constituent les sous systèmes qui assurent le bon fonctionnement des centres et ou tout dysfonctionnement dans ces sous systèmes induit directement au dysfonctionnement du système.

Le centre ville en tant qu'espace urbain, peut présenter des dysfonctionnements urbains qui peuvent prendre plusieurs aspects :

A/ L'aspect urbanistique

➤ L'état du cadre bâti

Le cadre bâti est l'ensemble des constructions publiques ou privées, destinées à tous genres de fonctions, résidentielles, commerciales et de service, on peut mesurer le dysfonctionnement de l'état du cadre bâti selon de multiples indices :

1- La qualité urbanistique : pour celle-ci, il existe de nombreuses normes qui peuvent juger l'attractivité de la qualité urbanistique et si la structure bâtie renvoie un aspect qualitatif ou dégradant pour le quartier :

1.1- L'état physique du cadre bâti :

- La date de création (la vétusté)
- La qualité des matériaux de constructions : pierre et argile, béton armé, homogénéité ou hétérogénéité des matériaux de construction.
- L'utilisation ou non utilisation de la peinture
- le nombre de constructions en mauvais état
- La présence ou non des fissures
- L'état des toitures : bon / mauvais

1.2- Les gabarits du centre par rapport au reste de la ville ;

1.3- L'identité du centre : elle est préservée ou non

B/ L'aspect fonctionnel

➤ **Le dysfonctionnement du système de transport**

Le transport dans la ville est très important. De ce fait le bon fonctionnement de ce système permet d'offrir une qualité de vie aussi élevée que possible aux habitants, et dans le cas contraire, il peut nuire à la composante de développement souhaité par les villes.

On parle du dysfonctionnement du système de transport dans une ville ou dans un centre ville, si les éléments énumérés ci-dessous sont disponibles:

1- Le stationnement (parking)

- L'indisponibilité des aires de stationnement
- Stationnement sauvage

2- Congestion du réseau routier :

- Saturation du réseau (un engorgement de véhicules)
- Manque de clarté et de dissociation des usages (des espaces mixtes)
- Manque de lisibilité au niveau des carrefours et intersections

3- Un non respect du code de la route

4- Le degré de liaison du Centre avec le reste des quartiers par le biais des moyens de transport.

➤ **Le dysfonctionnement des espaces publics et espaces verts**

Dans une agglomération urbaine, l'espace public représente l'espace de rassemblement, de vie collective, il recouvre toutes les aires affectées à l'usage direct du public, il se compose de plusieurs éléments : espaces verts, places, placettes, cheminements piétonniers, voirie, parkings... Il permet d'organiser le développement de la ville et de renforcer son identité : il peut favoriser le développement des modes de déplacements, lie les différents quartiers entre eux, participe au lien social.

La pratique ou la fonctionnalité de l'espace public (place, placette, jardin, parc,..) se traduit en valeurs :

- 1- d'usage (la fréquentation) : c'est l'usage qui légitime l'utilité publique. Et qui juge le fonctionnement /ou le dysfonctionnement de l'espace. Il existe de nombreux facteurs qui déterminent l'utilisation /ou non utilisation des espaces publics :

1-1- La localisation : en premier lieu c'est le site de l'espace public (place, placette, jardin,...) qui joue un rôle essentiel dans leur utilisation, de par :

- Son accessibilité ou non
- Son degré d'ouverture sur l'espace extérieur.
- Ses heures d'ouverture, quotidienne, hebdomadaire.

1-2- La gestion : l'espace public doit être géré soit par les collectivités locales soit par le privé et tout raccourcissement dans la gestion sera répercuté sur sa fréquentation

1-3- La sécurité : il demeure très important que l'utilisateur et le visiteur de ces endroits se sente en sécurité totale.

1-4- La culture des gens : la on parle de la spécificité des régions, le degré d'ouverture de la société.

1-5- Le mobilier urbain : l'ensemble des objets publics ou privés installés dans l'espace public et liés à une fonction ou à un service offert aux usagers. Leur présence est essentiel Selon (J P Murret, Y M Allain, 1987) le mobilier urbain fait partie intégrante de l'environnement d'une ville dont il peut grandement faciliter l'identification et l'appréhension globale. Ce rôle important s'accompagne bien évidemment d'une multitude de fonctions secondaires qui veillent :

- A l'orientation des usagers et leur information (panneaux directionnel, plaques de noms des rues, horloge, panneaux d'information) ;
- A la formation des ordres (plaque de stationnement, d'interdiction, d'obligation) ;
- A la distribution ou à la collecte des produits (boîtes aux lettres, kiosque à journaux.) ;
- A la protection du matériel des services de la voirie (cabanes à outils, bac à sable) ;
- A la protection (palissades, clôtures) ;
- A la détente ou à la mise de l'abri (abris, bancs) ;
- Aux jeux pour enfants
- A l'éclairage
- A la culture (sculptures, art) ;
- A la consommation (terrasse de café, kiosque,..)
- A l'hygiène (sanisette)

En ce qui concerne les catégories de mobilier urbain, elles sont multiples:

- Le mobilier pour éclairage public : il améliore la sécurité et rend la ville plus attractive la nuit, il est incontestablement un facteur essentiel de confort et de sécurité dans la ville, c'est un élément contribuant à la qualité du paysage nocturne et diurne de la ville.
 - Le mobilier d'esthétique et de repos : il est constitué par les bancs, banquettes, sièges et causeuse.
 - Le mobilier relatif à l'hygiène : parmi le mobilier de propreté les corbeilles à papier,
 - Les bornes de propreté, pour le ramassage des ordures ménagères ;
 - les bornes sélectives, pour les bouteilles, plastique et journaux ;
 - les conteneurs pour les ordures, dans la catégorie de mobilier hygiène sanitaire, les sanisettes ce sont des abris pour les toilettes publics.
 - Le mobilier de signalisation
 - Le mobilier de la protection de la voirie
 - Le mobilier d'attente : les abris bus sont des espaces couverts pour l'attente et l'abri pour les usagers de l'autobus. (Loucif T, 2007)
- 2- De structurer l'espace environnant : est ce que cette espace public joue un rôle dans la structuration de l'espace dont il se trouve ou non.
- 3- De participer au lien social : à l'origine l'espace public est un lieu de rencontre et de convivialité. De cette définition, on constate qu'il joue un rôle très important pour le lien social. En cas d'absence de cette fonction, on estime que l'espace en question est devenue dysfonctionnel.

En ce qui concerne les cheminements piétons, leur dysfonctionnement se mesure par :

- La largeur des trottoirs surtout au niveau des voies de localisation de nombreux équipements (des trottoirs étroits)
- des entrées d'immeubles sans qualité.
- des passages et d'escaliers peu engageants.

➤ **Le dysfonctionnement des équipements et des activités de services**

Un équipement de superstructure recouvre trois aspects : c'est une construction, le siège d'une activité et le siège d'une fréquentation.

Chacun de ces trois aspects provoque des phénomènes qu'il importe d'analyser afin de juger l'opportunité de l'incitation à venir au centre-ville.

- Un équipement est une construction : qui doit être appréciée sur le plan :

- 1- de son esthétique : elle est susceptible ou non de valoriser l'aspect architectural du centre ;
- 2- de sa conception : elle peut être souple ou rigide, c'est-à-dire que l'équipement abrite une activité qui peut s'accommoder ou non d'un bâtiment quelconque ;
- 3- de sa perméabilité : certains équipements constituent des masses aveugles et infranchissables qui provoquent des effets de coupure au sein du centre : ils sont un obstacle à la vue et au cheminement (ils modifient considérablement la perception et l'organisation du centre).

- Un équipement est le siège d'une activité : cette dernière peut :

- 1- être nuisante : dans le cas d'une activité tertiaire, il s'agit généralement de nuisances phonique (fréquentation diurne ou nocturne importante) ;
- 2- procurer de nombreux emplois : volume d'emplois apporté ;
- 3- engendrer des flux importants : flux de marchandises (approvisionnement livraisons), flux de personnes (employés –clients ou usagers) ;
- 4- induire des activités complémentaires : certaines activités entretiennent avec d'autres des relations de dépendances ou d'interdépendances très étroites qui ne peuvent être correctement assurées que dans le cadre d'une proximité physique
- 5- participer à l'image du centre : l'équipement peut renforcer l'image de pôle commercial, de pôle d'affaires, de pôle culturel ...

- Un équipement est le siège d'une fréquentation : cette fréquentation est susceptible :

- 1- d'engendrer des flux importants : qui peuvent s'ajouter aux flux engendrés par l'exercice même de l'activité. Ces flux peuvent utiliser des modes d'acheminements diversifiés ou dominants ;
- 2- d'attirer au centre des populations spécifiques : l'aspect urbain et architectural du centre attirera une population plus que celle qui y habite ;
- 3- de faire jouer à l'équipement un rôle fédérateur entre quartiers avec une perméabilité relative.

Il s'agit, de façon encore globale pour le diagnostic de définir la présence ou l'absence, la localisation et l'évolution des différentes fonctions relatives aux équipements existants et de juger de l'état de satisfaction de la population pour mettre en évidence : les problèmes propres aux quartiers du centre - ville, des liaisons entre eux et ceux relatifs au centre par rapport au reste de la ville et même à l'échelle de la région.

On vérifiera aussi la concentration, les lacunes et besoins concernant les équipements (d'une manière générale le jugement portera essentiellement sur les déficits déjà enregistrés).(Hadeif R, SD)

➤ **Le dysfonctionnement de l'environnement**

L'environnement urbain est fragile, le bruit, les déchets, et la pollution atmosphérique détruisent l'équilibre écologique de nos centres-villes, le citadin vit alors quotidiennement dans un espace où les nuisances sont multiples, il est donc fondamental pour les responsables et gestionnaires des espaces extérieurs urbains de posséder les moyens juridiques et techniques permettant de mener la lutte pour un environnement de qualité. Les deux actions prioritaires pour assurer la qualité de l'environnement sont le maintien de l'hygiène dans l'espace urbain et la lutte contre le bruit.

- **Le nettoyage de l'espace urbain :** pour le gestionnaire il est fondamental de connaître les périmètres où le manque d'hygiène se fait le plus sentir et ceux où le comportement piétonnier est le plus salissant, les voies piétonnes, les places de marchés...
- **Le nettoyage des murs :** les murs des cités sont tous comme les rues des centres urbains, victimes du manque de soin des citadins, dans toutes les villes, les murs sont souvent recouverts d'affiches sauvages ou de graffiti .
- **La collecte des déchets :** l'hygiène, le respect de l'environnement, la valorisation des déchets posent selon les zones des problèmes diversifiés qui ne peuvent être résolus que par des solutions appropriées. La collecte des déchets est la principale opération de nettoyage des espaces extérieurs

La mise en place d'une politique d'élimination des déchets doit se faire rationnellement, en tenant compte de la spécificité du milieu urbain concerné de l'agglomération, des besoins de la population avant de mettre en œuvre toute opération. On aura pris soin de recueillir les données relatives aux déchets produits, nature, quantité, espaces propices à leur dépôt.

En outre, une politique cohérente des déchets ne peut être menée sans la participation active des citadins, il sera donc essentiel de prévoir des campagnes de sensibilisation auprès du public ; la pré collecte, la collecte, le transfert des déchets et leur valorisation. (Loucif T, 2007)

➤ **La présence des activités incompatibles avec la fonction du centre**

Certaines activités telles que les zones industrielles, les secteurs militaires (casernes) occupent généralement de grandes surfaces, pour cela le meilleur endroit pour leur emplacement est la périphérie de la ville.

La présence de ces activités à l'intérieur du tissu urbain au niveau du centre ville génère beaucoup de dysfonctionnements ; rupture dans le tissu, image négative, l'occupation des grandes surfaces du foncier Donc la délocalisation de ces activités est la bonne solution.

1.6.2/ la dévalorisation de l'image urbaine des centres villes

Avant de comprendre c'est quoi une image urbaine dévalorisée d'un centre ville, il est important de définir le concept de l'image urbaine. Dans son livre « l'image de la cité », (Kevin Lynch, 1999) définit l'image comme « le résultat d'une interaction, de va-et-vient entre le milieu et l'observateur, qui reconnaît facilement les objets familiers et les objets imposants ».

D'après Kevin, l'image de l'environnement peut s'analyser à travers trois composantes : identité, structure et signification. Où il faut en premier lieu que l'objet soit identifié en tant qu'entité séparée, qu'il soit en relation avec les autres objets et l'observateur et qu'enfin il ait une signification pour l'observateur.

En ce qui concerne l'image urbaine du centre ville, nous avons parlé de cet élément au niveau des caractéristiques urbaines du centre ville ou on essayé de donner les différentes notions selon ; les habitants, les géographes, les sociologues et les urbanistes A titre de rappel, le sociologue (Labasse. J, 1980) définit le centre comme suit « Le centre est le lieu où les fonctions et les valeurs urbaines atteignent leur intensité maximale, qu'il s'agisse des prix du sol, de la densité du commerce, des services des bureaux, des édifices publics, des établissements de loisirs ou de l'animation diurne et nocturne, de l'anonymat de la liberté, de la variété des échanges qui en résultent »

A l'inverse, on parle de la dévalorisation de l'image urbaine quand le bâti ou les espaces publics se dégradent, quand la délinquance y augmente, quand les prix de l'immobilier baissent ou stagnent la perte de population, vieillissement, fermeture des commerces, bruit et pollution, en somme l'image devient négative.

Conclusion

Le centre a toujours été un élément important à travers l'histoire des villes et de leur évolution, cela se remarque par l'importance qui lui a été accordée dans les théories et les recherches. Si l'on regarde les nombreux types et caractéristiques du Centre-ville dans les pays du monde on comprend que cette diversité est principalement due à la diversité des villes du point de vue du site, du volume de population, de la culture des habitants ...etc cette réalité est remarquée en Algérie, mais avec une certaine spécificité. La majorité des centres des villes petites et moyennes sont des centres coloniaux dont la création initiale n'était pas faite pour remplir le rôle d'un centre ville.

Certains de ces centres ont connu une évolution considérable depuis. Afin de s'adapter à ce nouveau rôle qui leur était assigné, D'autres n'ont pas connu la même évolution, cette stagnation et ralentissement dans le développement ont des causes et des origines qui vont se clarifier dans le chapitre suivant en se basant sur l'aspect du foncier urbain et la propriété.

Chapitre II :

Le foncier urbain et la propriété foncière en Algérie

Introduction

Le foncier est l'élément indispensable à la structuration des espaces urbains, il constitue le socle à tout processus d'urbanisation. Une mauvaise gestion de cette ressource rare et non renouvelable, pourrait instituer un frein redoutable au développement des villes.

Actuellement, la question foncière est au centre du développement urbain. D'une manière ou d'une autre, presque chaque aspect de l'urbanisation est lié à cette question : l'emplacement des établissements, les modalités de construction des logements, et flux de mobilité...etc.

En Algérie, le foncier constitue un véritable obstacle au développement des villes algériennes à cause de sa nature juridique complexe, sa mauvaise gestion.

Dans ce présent chapitre, il s'agit d'abord de donner un aperçu général sur le foncier urbain en Algérie, la notion, les repères historiques, la gestion foncière. Le deuxième volet est consacré à la notion de propriété, la définition de la propriété privée, la propriété indivisée, la copropriété, la propriété à travers les textes législatifs et les différents modes d'accès à la propriété.

1/ le foncier

Le mot <<foncier>> désigne le sol, le terrain non bâti, il est d'abord une matière première, car il est le socle et le support de la plupart des activités humaines (l'habitat, les loisirs, l'activité économique, les transports, le commerce...etc). sa maîtrise est nécessaire car c'est une ressource rare et non renouvelable. Il est à la fois enjeu, source de tensions et de rente.

Le foncier pour le juriste se mesure en propriété, statut du sol, règlement, contrainte et servitude. Tandis que pour l'urbaniste, il s'aborde en termes d'occupation du sol, de projet de vie. Il est le support d'un usage, caractérisé par un relief, un bâti, une forme, une densité. (AGUR, 2007)

Au niveau de la législation algérienne, la loi d'orientation foncière 90/25 du 18 novembre 1990 et à travers l'article 2 définit le « foncier » comme :

« Patrimoine foncier, l'ensemble des terres ou fonds fonciers non bâtis ».

L'article 3 de la même loi explique bien le contenu technique du patrimoine foncier :

Outre le domaine public naturel, la consistance technique du patrimoine foncier comporte :

- Les terres agricoles et à vocation agricole ;
- Les terres pastorales et à vocation pastorale ;
- Les terres forestières et à vocation forestière ;
- Les terres alfatières et à vocation alfatière ;
- Les terres sahariennes ;
- Les terres urbanisées et urbanisables ;

- Les terres périmètres et sites protégés ;

Dans ce travail nous nous intéresserons uniquement aux catégories foncières dites terres urbanisées et terres urbanisables dont le propriétaire serait une personne de droit privé (personne physique) ou de droit public (état, collectivité local)

1.1/ Qu'est ce qu'un foncier urbain ?

On désigne par foncier urbain tout terrain situé au milieu urbain, c'est un concept qui englobe à la fois la notion d'espace physique et économique, il constitue par sa rareté un grand enjeu à tout projet de ville qu'il soit une extension ou une intervention sur des tissus existants.

En Algérie, la notion du foncier urbain n'a d'existence officielle et juridique qu'à travers la loi d'orientation foncière 90 /25 qui désigne par foncier urbain tous « terres urbanisées » et « terres urbanisables ». dans l'article 20 « constitue au sens de la présente loi, une terre urbanisée, tout terrain même non doté de toutes les viabilité, occupé par des constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements, espaces verts, parcs, et constructions agglomérées »

Aussi l'article 21 « constitue une terre urbanisable, au sens de la présente loi, tout terrain destiné à être urbanisé à des échéances déterminées par les instruments d'aménagement et d'urbanisme. »

1.2/ Le foncier urbain à travers les textes législatif

1.2.1/ Avant 1830 : « L'ère de l'indivision »

Pour comprendre la situation du foncier urbain en Algérie, nous devons se référer à la question de la propriété. Avant 1830 le pays sous protection ottomane, était peu urbanisé, et seulement 05% de la population était citadine. Durant cette période, la terre était la seule source de richesse de la population à cette époque.

Selon M, Saidouni (2001). Il existait quatre modes de propriétés de terres hormis les terres laissées à l'abondons :

➤ Les biens waqf ou habous

Ce sont des biens dont le revenu était affecté immuablement à des institutions religieuses et de bienfaisance, essentiellement de rites malékite ou hanéfite. Les biens waqf étaient situés notamment dans les villes et les campagnes environnantes. De par sa nature, le waqf est exclu du marché foncier et demeure un facteur d'indivision et de gel du foncier, mais il a eu un rôle de premier plan dans la vie économique et sociale citadine et l'évolution des espaces urbains précoloniaux .Il connut une

expansion importante, notamment dans les villes et leurs périphéries. A la fin l'époque ottomane, aux dépens d'autres modes de propriété, pour des raisons socio-économiques, politiques et religieuses.

➤ **La propriété melk**

C'est le seul type de propriété privée intégrée dans un marché foncier, morcelé et morcelable. Elle était minoritaire et se trouvait particulièrement à l'intérieur et autour des villes, ainsi que dans les espaces ruraux sédentaires.

➤ **La propriété du beylik**

C'est un genre de propriété d'état, mise en exploitation agricole essentiellement par des populations soumises ou alliées au pouvoir. Il se concentrait dans les terres agricoles les plus riches, dans les plaines accessibles et autour des villes. Par leur mode d'exploitation, les domaines du beylik étaient de grandes propriétés s'étendant sur plusieurs hectares.

➤ **La propriété arch**

Elle concernait des tribus ou des groupements de population de type tribal. Elle était exploitée par les familles constituant le groupe, mais son indivision était garantie par l'autorité du groupe sur les individus et le droit de préemption (hak ech-choufaa). Là aussi la parcellisation du sol était évitée.

1.2.2/ Les textes de la période d'occupation française 1930-1962 : « l'ère de l'individualisation »

En se référant aux travaux de (Hamdi bacha Omar, 2000), (A hafid ben A, 2002) et (Amar A, 2004), nous avons pu rassembler l'ensemble des textes qui ont régi la propriété foncière en Algérie durant la colonisation.

- Les ordonnances du 01 octobre 1844 et du 21 juillet 1846 relatives à la propriété dans le cadre de l'expropriation des indigènes. (Expropriation des biens ottomane)
- Le décret du 22 avril 1863 « sinatus consult » par lequel les tribus de l'Algérie sont déclarées propriétaires des territoires dont elles ont la jouissance (propriété privée contre le régime arch)
- La loi du 26 juillet 1873 « warnier » (La confirmation de l'individualisation de la propriété, par la délivrance de titres de propriété). Ce qui implique la mise en place d'un marché foncier sur le modèle libéral français et occidental. Cette loi soumet les immeubles acquis par des citoyens français à la loi française.
- La loi du 16 février 1897 et la loi du 04 août 1926 : la première loi donne priorité aux opérations d'apurement foncier des terres Arch et mellk à travers des enquêtes partiels avant de délivrer les

actes de propriété. Alors que la seconde loi est venue pour compléter la première dans le cadre de sa généralisation sur tout le territoire du pays. (Introduction du droit de préemption au profit de l'Etat)

- Décret n° 56/290 du 26 mars 1956 relatif à l'aménagement foncier en Algérie pour les buts de :

- Promotion des échanges amicaux afin d'éviter la fragmentation et la dispersion des terres
- Réorganisation de la propriété foncière

- L'ordonnance du 03 janvier 1959 relative au cadastre, ayant pour but d'organiser et de déterminer la propriété grâce à des enquêtes pour prouver la propriété des terres

Durant cette période, la politique foncière française sur le sol algérien était basée sur l'expropriation des terres *melk* et *beylik*, la confiscation des terres *arch* et *habous* et l'émiettement d'une société à l'origine locale.

C'est une politique qui vise deux objectifs:

- Le premier est de créer un cadre juridique et institutionnel s'inspirant du modèle Français comme textes qu'elle adapte spécialement la colonie qu'est l'Algérie.
- Le deuxième but est de faciliter et encourager les transactions foncières et immobilières (échange, vente, location,...etc.) entre les autochtones et les colons dans le but de créer un marché basé sur la pratique du système monopolistique capitaliste inconnu en Algérie

« Le problème foncier urbain deviendra, progressivement, au cours de la longue histoire coloniale de l'Algérie, un enjeu pour la politique coloniale. En fait, dès le début, la propriété urbaine est au centre des préoccupations. En matière de gestion foncière, il s'opère, ainsi et progressivement, remplacement des modes traditionnels, fondamentalement basés sur l'indivision, par dominée par les éléments européens et par une implication importante de l'état colonial afin de permettre le transfert de la maîtrise du foncier des populations autochtones aux colons. Cette dépossession de la société algérienne de sa terre va peser de tout son poids dans l'évolution qui suivit l'indépendance du pays » (M, saidouni, 2001)

1.2.3/ Les textes de la période (1962-1990) : « l'ère de l'étatisation »

Durant cette période, la pression sur le foncier était faible parce que le parc de logement hérité de la période colonial était encore suffisant pour répondre aux besoins exprimés. Mais cette stabilité était menacée par deux éléments :

- L'introduction de la révolution agraire produite en milieu rural au milieu urbain par la démocratisation de l'accès au foncier à travers un processus de nationalisation et de limitation de la propriété privée en milieu urbain ;

- avoir à faire face à la montée des besoins en terrains nécessaire à l'implantation des programmes publics d'habitat et à l'implantation des projets publics et collectifs.

Pour rattraper le retard senti en matière de développement, le pouvoir a recouru à l'étatisation du foncier par la force publique, selon les différentes formes :

- La dévolution des biens vacants à l'Etat par l'ordonnance n°66/182 du 06/05/1966.

Les immeubles laissés par les européens ayant quitté l'Algérie après l'indépendance, ont créé une situation juridique nouvelle, dont la majorité ont fait l'objet d'occupation des algériens sans titre de propriété, la plupart d'eux sont des lotissements situés dans des quartiers résidentiels à l'origine destinés à la communauté européenne ou juive.

Dès 1966 l'Etat a confié la gestion de ce portefeuille foncier à la caisse algérienne de développement et de l'aménagement du territoire (CADAT), et toute personne ayant occupé un bien vacant doit déclarer sa vacance avant le 01-10-1966, chose qui s'est prolongée jusqu'en 1978. Ces biens vacants ont été assainis par l'ordonnance n°66/102 du 06-05-1966, qui stipule que tous les biens vacants sont dévolus à l'Etat, ils sont considérés par conséquent comme bien domanial, propriété de la wilaya gérée par les services des domaines nationaux, ils ont fait l'objet de cession par la loi n° 81-01 du 07-02-1981. (Azeddine Lecheheb, 2007)

- La création des réserves foncières urbaines communales comme premier régime foncier via l'ordonnance 74/26 du 20 février 1974, suivit du décret de son application : décrets 76/27, 76/28, 76/29 de février 1976. Cette ordonnance est un instrument juridique qui a apporté des changements radicaux à la propriété foncière dans les zones urbaines, ou elle a donné à l'état et aux collectivités locales le monopole absolu en matière des transactions sur les sols urbains où elles mettent en application leur politique d'investissement et d'aménagement.

L'intégration des terrains situés à proximité de l'urbain est accompagnée par l'indemnisation des propriétaires ou ayants droit.

Le monopole conféré aux communes en matière de transactions foncières, le coût d'acquisition et de vente foncier et la facilité de mobilisation du foncier ont généré beaucoup d'effets pervers tels que :

- La prolifération de l'urbanisation informelle, illicite et spontanée. selon le rapport élaboré par le conseil national économique et social en 2004 (350.000 constructions illicites étaient recensées en 1985) ;
- la multiplication des constructions illicites sur les terrains des propriétaires qui ont par ce biais tenté de soustraire leurs terrains à l'intégration dans les réserves foncières communales soit par la vente sous seing privé, soit par la construction pour leur propre compte ;

- Une urbanisation chaotique, anarchique, monotone et incontrôlée
- une surconsommation de terres agricoles ;
- Un abus dans l'usage des sols ;
- Le non respect des normes d'urbanisme.

1.2.4/ Les textes de la période (1990 à nos jours) : l'ère de libéralisation

Après 1990, l'Algérie a connu de nombreuses tentatives (promulgation des lois, des ordonnances et des décrets) pour la mise en place d'une politique foncière qui peut remplacer celle héritée de la période d'occupation française. De nombreuses réformes ont été abouties par la mise en place d'un nouveau dispositif législatif en matière de foncier urbanisable :

- La constitution de 1989 qui garantit la propriété privée et l'indemnisation juste, équitable, et préalable lors de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- La loi d'orientation foncière n° 90-25 du 18 novembre 1990 Pour abroger les ordonnance 74-26 (relative à l'institution des réserves foncières) et 71-73 (relative à la libéralisation du marché). Selon le rapport élaboré par le conseil national économique et social en 2004, les principaux objectifs de cette loi sont :

- La fixation de la consistance technique des terrains, qu'elle soit agricole, pastorale forestière, alfatière, saharienne ou bien encore urbanisée ou urbanisables, à protéger ou à vocation équivalente
 - La fixation du régime juridique du patrimoine, notamment le domaine national public privé de l'état de la wilaya ou de la commune la propriété privé et le bien wakfs
 - Définition des terrains urbanisés ou urbanisable, agglomérés et inclus dans un périmètre d'urbanisation et régis par des instrument d'urbanisme.
 - Abrogation du régime des réserves foncières communales.
 - Restitution des terres nationalisées non utilisées à leurs propriétaires d'origine.
 - Toute propriété doit être notifiée par un acte de propriété authentique, enregistré et publié.
 - Instauration de l'outil d'expropriation pour cause d'utilité publique contre une indemnisation juste et équitable.
 - Dotation de l'Etat du droit de préemption, quand il s'agit d'un besoin d'intérêt général.
 - Désengagement définitif des collectivités de toute transaction foncière, et la mission sera confiée aux organismes de gestion et de régulation foncières dites agences foncières.
- La promulgation de la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui met en place :

1. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) pour chaque commune, définissant l'usage des sols et les droits à construire,
 2. Les plans d'occupation des sols (POS) qui précisent l'organisation du cadre bâti, ainsi que les différents actes d'urbanisme ; certificat d'urbanisme, certificat de conformité, permis de construire , permis de démolir,...)
- La loi 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale procède à la détermination et modalité de gestion du domaine national.
 - La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique de 1991 qui définit les conditions et les modalités pour l'expropriation de terrains au profit de projets d'utilité publique et entrant dans le cadre des plans d'urbanisme.
 - Le décret législatif sur l'activité immobilière de 1993 qui consacre à la promotion immobilière et foncière comme une activité commerciale.
 - la loi 07-02 du 27 février 2007, portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière.

Ce dispositif législatif et les textes subséquents, notamment le décret d'application n° 08-147 du 19 mai 2008 relatif aux opérations d'enquête foncière et de délivrance de titres de propriété, et l'instruction n°03 du 27 septembre 2008 émanant de la Direction Générale du Domaine National, relative à la conduite des opérations d'enquête foncière de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titre de propriété, ont défini les contours de la mise en application des dispositions règlementaires retenues en la matière.

La loi 07-02 du 27 février 2007 s'applique aux immeubles soumis aux conditions suivantes :

- a- l'immeuble doit être situé à l'intérieur des sections cadastrales n'ayant pas été soumises aux opérations du cadastre général instituées par l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier.
- b- L'immeuble doit être de statut privé et soit dépourvu de titre, soit pour lequel des titres ont été établis avant le 1^{er} mars 1961 mais ayant perdu tout caractère d'actualité.

Ce nouveau dispositif s'inscrit en quasi opposition à celui de 1974. En effet les textes régissant le foncier tels que la loi d'orientation foncière et les lois domaniales ont bouleversé les dispositifs anciens pour mettre fin à l'opacité du marché foncier.

Les attermolements enregistrés dans le mode de gestion du domaine privé de l'état, de la wilaya ou de la commune, laissés à l'appréciation de comités technique ou d'agences foncières livrés à eux-mêmes, ont conduit à une mobilisation multiforme du foncier urbain, en dépit de toutes les règles de précaution quant à la nature technique des sols à urbaniser.

1.3/ L'indisponibilité foncière ou saturation du tissu urbain

La loi n°90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme a fixé les normes et les règles générales d'utilisation des sols, elle fait aussi élaborer des instruments de développement et de gestion urbaine, tels que le (PDAU) et le (POS).

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est un instrument de planification et de gestion des sols à l'échelle de la commune ou groupement de commune, il divise son territoire (commune ou groupement de communes) en secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables. L'autre instrument est le plan d'occupation des sols (POS), il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle, dans le cadre des orientations du plan Directeurs d'aménagement et d'urbanisme avec lesquels ils doivent être compatibles.

Selon le rapport élaboré par le conseil national économique et social en 2004, à fin juin 2003, une procédure de révision a été engagée pour 177 PDAU qui ne répondent plus aux besoins de développement urbain et ce pour 122 commune, et en ce qui concerne les plans d'occupation des sols (POS), 4132 ont été inscrits, ce qui porte à 2198 le nombre total de POS approuvés.

La modification et la révision du PDAU est faite selon des conditions indiqués par l'article 28 de la loi n°90-29 comme suit :

« Le PDAU ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la saturation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés. Les révisions et les modifications des plans en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et forme que celles prévues pour leur élaboration ».

Donc, une fois le tissu urbain de la commune est saturé, une opération de révision du PDAU sera obligatoire. Et dans ce cas il faut jouer sur le volet du foncier urbanisé par une opération de recyclage foncier pour gagner plus de terrains pour l'implantation de nouveaux programmes et projets, et parce que le foncier est le support fondamental du processus d'urbanisation, il est nécessaire d'arriver à sa bonne gestion.

On peu distinguer deux types de saturation d'un tissu urbain, une saturation horizontale, elle se mesure à partir du coefficient d'emprise au sol (CES) et l'autre verticale qui se mesure à partir du coefficient d'occupation du sol (COS).

2/ La propriété

2.1/ La propriété privée

« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est quand la nécessité publique légalement constatée l'exige évidemment, et sous les conditions d'une juste et équitable indemnité. » (Pierre Merlin Françoise Choey, 1988)

2.1.1/ les fondements de la propriété privée en Algérie

C'est l'administration coloniale qui entreprend de constituer la propriété privée pour la première fois en Algérie à travers les lois suivantes :

- le sénatus-consulte du 22 avril 1863, par lequel les tribus de l'Algérie sont déclarées propriétaires des territoires dont elles ont la jouissance.
- La loi du 28 avril 1887 prolonge le sénatus-consulte en procédant à la délimitation des tribus, à la formation des douars et au classement des terres selon la nature de leur propriété.
- La loi Warnier 1873 : les colons ont fait pression pour la privatisation des terres et l'ouverture du marché foncier. mais, la réalisation du schéma foncier envisagé par la colonisation pour constituer la propriété privée n'a pas été achevée

2.2/ De la copropriété des immeubles bâtis

La copropriété est le droit de propriété de plusieurs personnes sur un même bien

Le code civil de la république algérienne et populaire dans l'article 743 de l'ordonnance n 75 -58 définit la copropriété comme suit :

« La copropriété est la situation juridique d'un immeuble bâti où d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les parties communes »

2.3/ De la propriété indivise

L'article 713 du code civil de l'ordonnance n 75 -58 de la république algérienne et populaire définit la propriété indivise comme suit : « Lorsque deux (2) ou plusieurs personnes ont la propriété d'une chose, sans que la quote-part de chacune d'elles soit divisée, elles sont copropriétaires par indivis et, à moins de preuve contraire, les quotes-parts sont considérées comme égales »

2.4/ La propriété immobilière

Le terme "Immobilier" signifie "construction + le sol".

« La propriété est le droit de jouir et de disposer de la propriété, ce qui signifie la jouissance de l'exploitation de l'objet, ou l'utilisation, et disposer des moyens de vendre ou d'y renoncer, et sans ces deux éléments ne sont pas considérés comme des biens. »

Dans les pays occidentaux le droit de construire n'est plus rattaché obligatoirement à la propriété du sol. Par contre en Algérie la loi 90/29, dans son article 50 sur les droits liés à la propriété précise en ce qui concerne la construction sur les sols que :

« Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol ».

2.5/ La propriété foncière et la loi fondamentale de l'Algérie

La constitution algérienne a adopté des réformes et des réaménagements du texte de la propriété pour qu'il soit en conformité avec la déclaration universelle des droits de l'homme.

La constitution de 1989 dans son article 49 ainsi que la constitution de 1996 dans son article 52, définissent la propriété privé ainsi : « La propriété privé est garantie, le droit à l'héritage est garantie, les biens wakf et les fondation son reconnus leur destination est protégée par la loi »

A propos de la propriété foncière : la loi 90 / 25 du 18 novembre 1990 précise pour le sol :

- L'article 27 « la propriété foncière privé est le droit de jouir et de disposer d'un fond foncier et / ou de droit réel immobilier pour un usage conforme à la nature ou à la destination des biens. »

- L'article 28 « l'usage des attributs qui lui sont attachés doit être conforme à l'intérêt général légalement établi sans restrictions. »

Le code civil de la république algérienne et populaire dans l'article 674 de l'ordonnance n 75 - 58 définit la propriété et en trace les contours comme suit :

« La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses pourvu q'on en fasse pas usage prohibé par les lois et ou les règlements. »

2.6/ Les régimes juridiques de la propriété foncière en Algérie

Le législateur définit trois catégories ou régimes juridiques de biens fonciers à travers la loi 90 /25 du 18 novembre 1990 :

- biens domaniaux ;
- biens melks ou de propriété privée ;
- biens wakfs.

2.6.1/ Les biens domaniaux

Relèvent du domaine tous les biens fonciers et les droits réels immobilier qui appartiennent à l'état et ses collectivités locales (wilaya et commune) .Le domaine national est constitué :

- des domaines public et privé de l'Etat,
- des domaines public et privé de la wilaya,
- des domaines public et privé de la commune.

2.6.2/ Les biens melks ou la propriété privée

A travers ses articles 27 et 28, la loi 90/25 définit la propriété privée comme suit :

- L'article 27 « La propriété foncière privée est le droit de jouir et de disposer d'un fonds foncier et/ou de droits réels immobiliers pour un usage conforme à la nature ou la destination des biens. »
- L'article 28 « La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers, garantie par la constitution, est régie par l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.. »

2.6.3/ Les biens wakfs

- L'article 31 « Les biens fonciers rendus inaliénables par la volonté de leur propriétaire pour en affecter la jouissance a titre perpétuel au profit d'une oeuvre pieuse ou d'utilité générale, immédiatement ou a l'extinction des dévolutaires intermédiaires qu'il désigne, constituent des biens wakfs »

2.7/ Les différents modes d'accès à la propriété

Les différents modes d'accès à la propriété en Algérie et la sécurité de la possession sont comme suit :

2.7.1/ Les modes d'accès à la propriété foncière

L'article 674 du Code Civil dispose que « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ».

Les accès à la propriété sont divers et tirent leurs sources soit du Code Civil, soit des lois et règlements.

- L'accès à la propriété par la succession

La succession est considérée comme la transmission de patrimoine. La détermination des héritiers et leurs parts héréditaires et la dévolution des biens successoraux sont régies par les règles du Code de la famille (Droit musulman).

- L'accès à la propriété par l'affectation:

Elle correspond généralement à une mission d'intérêt général d'un bien immobilier ou mobilier appartenant à une personne publique.

- Les biens "Wakfs" (Habous) privés:

Ce sont les descendants du constituant du bien "wakf " privé qui héritent et bénéficient de l'exploitation de ces biens jusqu'à extinction de la lignée. Ces biens sont alors transférés dans les biens "wakfs" publics.

➤ La dévolution:

En vertu du droit de souveraineté, sont dévolus à l'Etat les biens meubles et immeubles:

- Vacants et sans maître
- Des biens confisqués
- Des richesses du sol et du sous-sol
- Des successions en déshérence

Pour les biens vacants et sans maître, ceux-ci doivent appartenir à des personnes connues, mais ayant disparu sans laisser de Représentants.

L'article 773 du Code Civil stipule que « Tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans laisser d'héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à l'Etat ».

➤ L'expropriation pour cause d'utilité publique:

Elle est un mode exceptionnel d'acquisition de la propriété privée par l'Etat. Elle est régie par la loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'Etat est conditionné par:

- L'épuisement de tout autre moyen d'acquisition.
- La mise en oeuvre d'opérations résultant de l'application des instruments réguliers d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant la réalisation d'équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général.
- La déclaration d'utilité publique du bien à exproprier
- L'indemnisation juste et préalable du Bien exproprié

➤ L'accès à la propriété par actes administratifs:

On peut citer parmi ces actes:

- La cession de Biens de l'Etat d'immeubles à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal.
- La cession de terrains appartenant au domaine privé de l'Etat, comme prévu par l'arrêté interministériel du 5 avril 2003, fixant les conditions de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis du domaine privé de l'Etat.

Ces immeubles doivent:

1. Relever du domaine privé de l'Etat

2. Ne pas être affectés ou susceptible d'être affectés à des besoins de service ou d'équipements publics.
3. Etre situés dans les secteurs urbanisés ou urbanisables.

Peuvent bénéficier de ces terrains:

– Les promoteurs, publics et privés, et les coopératives immobilières pour procéder à des opérations foncières et immobilières.

Ces promoteurs sont astreints à un cahier des charges permettant aux pouvoirs publics de veiller au respect de la destination prévue pour les terres acquises.

– L'aliénation de Biens immobiliers du domaine privé de l'Etat, désaffectés et ne servant plus au fonctionnement des services et établissements publics.

– Assiette foncière au profit de l'investisseur, dans le cadre de la promotion de l'investissement, par les organismes publics chargés de promouvoir l'investissement par le mode de concession qui peut devenir une cession définitive. (Ahmed Benaissa, 2003)

2.7.2/ Un cas particulier d'accès à la propriété : possession et prescription acquisitive

➤ De la possession

Dans ce cas, une personne peut être titulaire du droit de propriété, sans qu'elle ne dispose de titre ou de commencement de preuve écrite. Elle peut, pour cela, invoquer « une possession utile », laquelle servira de moyen de preuve.

L'article 808 du Code Civil définit la possession comme « le fait d'exercer sur un bien, les prérogatives attachées au droit de propriété ».

La possession doit être:

- Continue
- Paisible
- Publique
- Non équivoque
- A titre de propriété

Un certificat de possession a été institué, constituant un moyen temporaire d'acquisition

Conditions de délivrance, le titre est:

- Provisoire
- Délivré par l'autorité communale

Le certificat de possession ne confère pas à son titulaire tous les attributs du droit de propriété.

A titre exceptionnel, le titulaire du certificat de possession peut:

- Demander un permis de construire

- Constituer une hypothèque au profit d'un organisme de crédit
- Invoquer la possession utile pour se prévaloir ultérieurement de la prescription acquisitive à l'expiration du délai légal.

Il demeure entendu que si le propriétaire légitime venait à se manifester, il peut, par voie judiciaire, procéder à l'annulation du certificat de possession octroyé.

➤ **De la prescription acquisitive**

L'article 827 du Code Civil dispose que « celui qui exerce la possession sur une chose, mobilière ou immobilière, ou sur un droit réel mobilier ou immobilier, sans qu'il en soit le propriétaire ou le titulaire, en devient propriétaire si sa possession continue sans interruption pendant quinze ans ».

La situation juridique de la propriété privée, qui a connue beaucoup de bouleversements, est complexe. Dans le cadre d'un séminaire tenu en 1990, le Ministère de la justice estimait que plus de 2/3 de la propriété privée n'est pas établie par des preuves écrites.

Ainsi, un propriétaire légitime peut se trouver dans l'impossibilité de faire la preuve, par un titre régulier, de son droit de propriété.

Le décret 83-352 du 21 mai 1983 a prévu, pour les propriétaires légitimes de biens « melk », mais dépourvus de titres probants, de faire constater leur droit de propriété par acte de notoriété. La procédure instituée répondait à une demande importante.

Elle prévoit des mécanismes pour permettre de préserver les droits de l'Etat et ceux des tiers. Le notaire, après avoir qualifié la possession et conclu à la constatation d'une prescription acquisitive, procède à la saisie de la Commune et des services des domaines. Une large publicité est effectuée.

La procédure, en deux phases, consistait:

- En la saisine de l'étude notariale par une demande d'établissement d'acte de propriété.
- En la publicité par le notaire, en saisissant le Commune et les services des domaines en vue de préciser la situation juridique de l'immeuble.

A l'expiration des délais prévus aux articles 5 et 6 du décret (4 mois) et en l'absence d'oppositions, le notaire procède à l'établissement de l'acte de notoriété portant reconnaissance de propriété au Demandeur.

L'acte est ensuite soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière.

La possession et la prescription acquisitive, édictées par le Code Civil, représentent donc un moyen d'exception d'accès à la propriété. (Ahmed Benaïssa, 2003)

2.8/ Le statut juridique vis à vis de la propriété, un obstacle à l'urbanisation et à toute opération d'intervention urbaine sur le cadre bâti

En Algérie, toute opération d'intervention urbaine sur un bien foncier, opération de démolition, de construction, de vente et d'autres exigeant la présence de l'acte authentique qui est une pièce maîtresse d'établissement de propriété foncière, sans laquelle toute opération sera impossible à réaliser.

Dans certains cas, la présence de l'acte authentique ne suffit pas ou ne permet pas de processus d'intervention urbaine, c'est la nature de l'authenticité de l'acte qui intervient en deuxième position, car il se peut qu'un terrain doté d'un acte de propriété, cependant un état d'indivision le frappant d'un gel suite au contentieux entre héritiers ou propriétaires indivises.

Conclusion

Le foncier est une matière première au processus de développement, et parce que la politique foncière joue un rôle très important dans le développement économique, social et spatial des pays du monde, beaucoup de ces pays engagent des changements et des réformes dans leur politique foncière.

L'Algérie a connu des changements importants dans sa politique foncière, avant et après l'indépendance. La période d'occupation s'est caractérisée par le passage de la propriété publique (l'occupation ottomane) à la propriété privée (l'occupation française). Cette politique foncière avait pour objectif de s'installerdans le pays.

Au lendemain de l'indépendance, pour rattraper le retard en matière de développement, le pouvoir algérien fait démocratiser l'accès au foncier à travers un processus de nationalisation et de limitation de la propriété privée, Dans un premier temps, il a fait sa dévolue sur tous les biens laissés vacants par les colons à l'état en vertu de l'ordonnance n° 66/182 du 06/05/1966. La création des réserves foncières urbaines communales comme premier régime foncier via l'ordonnance 74/26 du 20 février 1974, elle était la deuxième étape dans ce processus de nationalisation, mais cette politique a généré beaucoup d'effets néfastes sur le développement des agglomérations urbaines telles que la prolifération de l'urbanisation informelle, l'émergence d'une urbanisation anarchique et monotone ...etc.

L'adoption de l'économie du marché à la fin des années 80, s'est accompagné de nouvelle politique foncière à travers la promulgation de la loi d'orientation foncière n° 90-25 du 18 novembre 1990 et la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme en vue de remplacer celle héritée de la période d'occupation française.

Ce nouveau dispositif législatif touche beaucoup plus le foncier urbanisable. Le foncier urbanisé, au niveau des sites historiques, la question foncière reste toujours posée, et se présente comme étant un obstacle devant toute intervention pour des opérations de réhabilitation, de restauration, ou aménagement.

En somme, l'absence d'une bonne gestion du foncier urbain, les contraintes liées à l'établissement du cadastre urbain et l'ambiguïté du statut juridique de la propriété privée constituent des éléments handicaps au développement des sites historiques.

Dans le chapitre suivant, nous discuterons quelques exemples de villes à travers le monde où le centre historique souffre de dysfonctionnements, de dévalorisation de l'image.

Chapitre III :
**Quelques expériences d'interventions
urbaines sur des centres villes**

Introduction

Ce que représente le cœur pour les organismes vivants, le centre l'est pour la ville, pour que cette dernière soit durable, avec tous ce que comporte ce mot la de sens. Une ville durable est une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder son identité, un sens collectif et un dynamisme à long terme. Il faut que son cœur (le centre) reste toujours présent, conserve le passé, garde son identité, son histoire et cherche le avenir meilleur.

Selon une vidéo publiée le 14/ 05/ 2008 sur un site Internet, une question a été destinée à Jean Pierre Gallet « Qu'est-ce qu'un centre-ville durable ? » « Un centre ville durable est une notion de diversité, de mixité, et que tous ne soit pas fixer, donc, de trouver des modes de construction des modes d'évolution, de conduite des projets qui permettent de s'adapter à des évènements qui vont arrivés. L'autre élément c'est que la population soit associée, qu'elle prenne sa part dans le développement de la ville, d'investir les usages des espaces publics et de travailler à travers des équipements publics à la création d'un nouveau mode de vie. Il y a aussi les valeurs environnementales, la valeur environnementale ou de qualité environnementale en ce qui concerne les bâtiments et la valeur environnementale dans les espaces publics... etc »

Les problèmes de dévalorisation urbaine, de dysfonctionnement et de dégradation dont souffrent plusieurs centres villes notamment ceux de type colonial constituent un handicap devant tous processus de développement et un déficit majeur aux responsables de la ville (les collectivités locales) aux urbanistes et aux habitants. Pour cela de nombreux types d'intervention (réhabilitation, restructuration, rénovation, requalification, restauration ...etc) Ont été appliqués dans plusieurs villes du monde pour résoudre ces problèmes et promouvoir ces centres afin qu'ils puissent répondre aux besoins immédiats et nouveaux.

Dans ce chapitre, on va aborder quelques expériences d'intervention sur des centres villes à l'échelle nationale (centre ville d'Oum El bouaghi) voir même internationale (centre ville de Suresnes, le pole historique de Meknès et le centre ville de Nicolet), Nous avons délibérément opté pour la diversification dans le choix de ces exemples afin de :

- souligner la différence entre les interventions sur le tissu urbain dans les pays occidentaux (France et canada) avec celui de notre pays.
- Inspirer les idées pour les mieux utilisé dans les orientations.

1/ Les expériences internationales

1.1/ L'expérience d'aménagement du centre ville de Suresnes

1.1.1/ Présentation de la ville

Suresnes est une commune française du département des Hauts de seine de la région Ile de France, sur la rive gauche de la seine. Elle est située à 3 km au Sud-est de Nanterre la plus grande ville des environs. La ville de Suresnes est le chef-lieu du canton. Elle s'étend sur 3,8 km² et compte 45 617 habitants depuis le dernier recensement En2008. (Voir figure n°01)



Figure n°01 : situation de la commune de Suresnes
Source: <http://fr.wikipedia.org/wiki/Suresnes>

1.1.2/ Délimitation du centre ville

Le centre ville de Suresnes est situé en pied de coteau entre la Seine et le Mont Valérien. Il est peu perceptible depuis l'extérieur, clairement délimité sur trois façades mais diffus au nord. Au sud, à l'est et à l'ouest, le centre est retranché derrière 3 grands boulevards et un front bâti imposant. Avec un tissu urbain dense ; une trame viaire resserrée, en rupture avec la trame 'lâche' des bords de Seine, les anciennes usines. Peu de rapport à la Seine. Traversé par un axe historique reliant autrefois le Mont Valérien au 'bac', aujourd'hui seul lien visuel entre la Seine et le mont valérien. (Voir figures n°02).

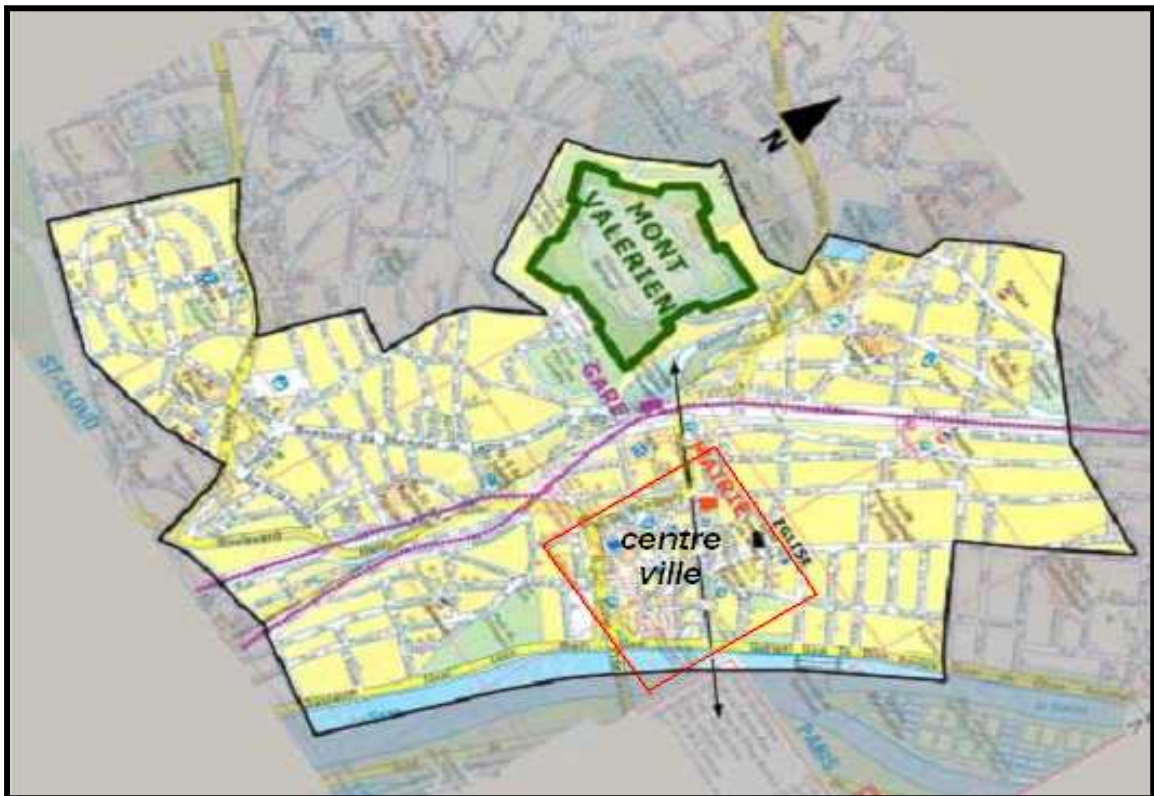


Figure n°02: Situation du centre ville de Suresnes
Source : <http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

1.1.3/ Projet de piétonisation du centre ville

Une étude urbaine du centre ville de Suresnes a été entamé en 2004 en vue de sa piétonisation ; réalisée en collaboration avec Chantal Dolléans, urbaniste, Pivadis, bureau d'études enquêtes commerces et, bureau d'études circulations. Cette étude a permis de comprendre la structure urbaine et paysagère, les atouts et les dysfonctionnements pour mieux appréhender le projet de piétonisation.

A / Les potentialités du centre ville

- Des activités concentrées et diversifiées, une mixité sociale et fonctionnelle, des atouts pour un centre vivant. (Voir figure n°03)
- 1- Des commerces au centre, un hyper-centre.
- 2- Une 'couronne' d'équipements à l'ouest et autour de l'hyper-centre.
- 3- Un élargissement récent des secteurs d'activités avec le pôle cinéma/médiathèque.
- 4- Des quartiers résidentiels sur les pourtours sud et est.
- 5- Des espaces piétons dispersés.

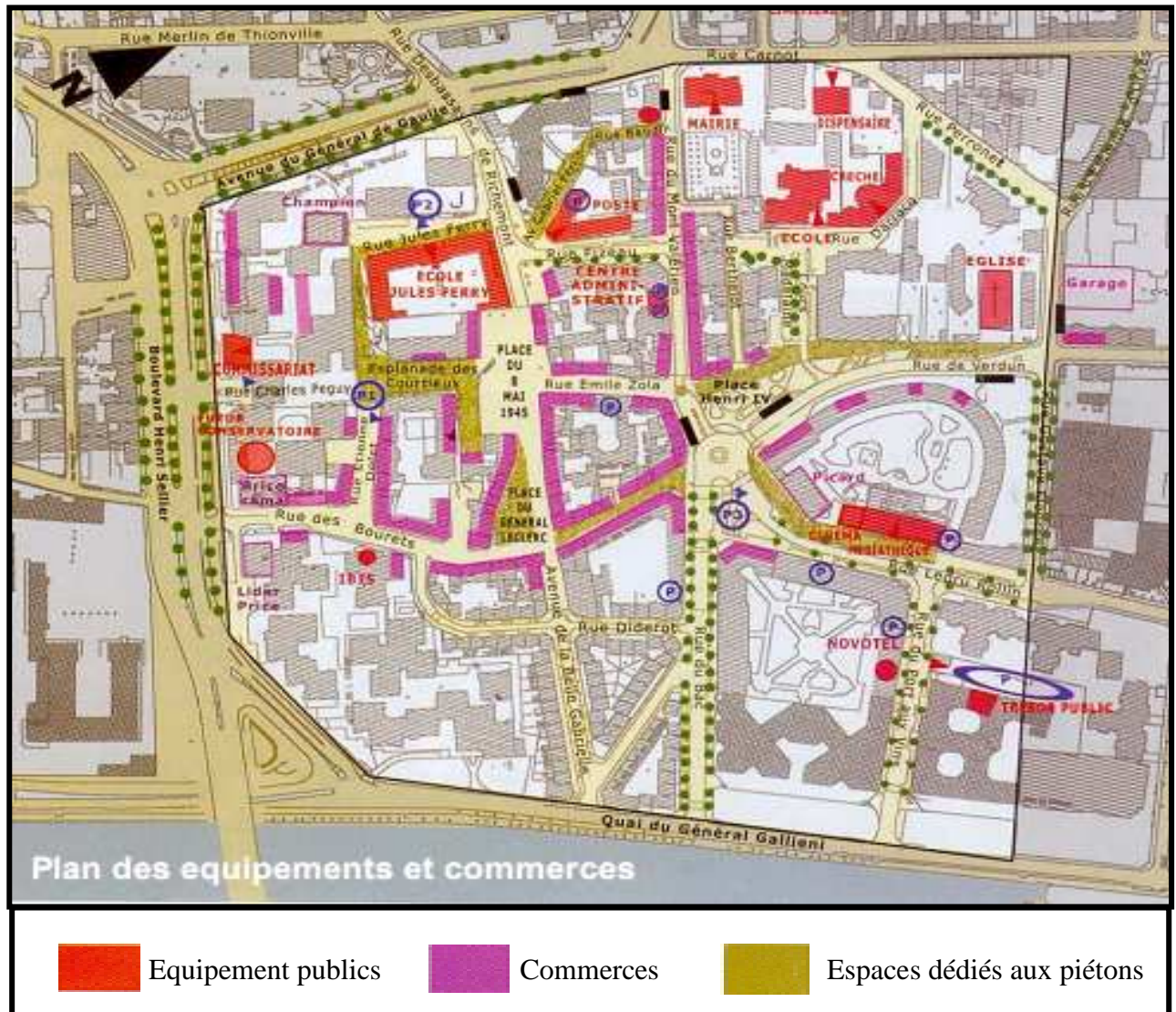


Figure n°03 : concentration et diversification des équipements et commerces au centre ville
Source : <http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

- Des entités urbaines très contrastées : richesse, diversité et juxtaposition d'échelle. (Voir figure n°04)
- Le 'cœur' de Suresnes : la place du Général Leclerc, sa ceinture bâtie ancienne de petite hauteur, un caractère villageois. (Voir Photo n°01)
- 1- Le centre 'actif' : les 3 places, rue Zola et rue des Bourets, commerces et immeubles d'habitation, une architecture hétéroclite de gabarit constant. (Voir Photo n°02)
- 2- Quartier résidentiel : le 'village anglais' (ou la 'Belle Gabrielle'), un quartier bien à part de petites maisons accolées à l'anglaise, un rapport d'échelle contrasté.
- 3- Les grandes hauteurs et les terrasses : rempart moderne du centre-ville.
- 4- La Mairie un élément remarquable pourtant isolé (Voir photo n°03).

- 5- Quartier des équipements : rue Darracq, cours Madeleine et rue Perronet, un secteur 'calme' et résidentiel, desserte des écoles.
- 7- Quartier 'Seine', l'ancien tissu industriel, bureaux et logements neufs sur une trame urbaine de grands îlots et un quadrillage rectiligne de voies.
- 8- La Cité de l'Europe, architecture des années 70 et les équipements culturels récents : une architecture en rupture, une forte présence visuelle en limite du centre, des usages piétons...
- 9- Quartier d'habitat, petites hauteurs et jardins sur les pentes.



Figure n°04 : les entités urbaines du centre ville de Suresnes



**Photo n°01:Le cœur de Suresnes
La place du Général Leclerc**



Photo n°02:le centre actif de Suresnes



Photo n°03 : La Mairie

Source :<http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

B / Les dysfonctionnements du centre

Le centre ville de Suresnes présente beaucoup de dysfonctionnements ; perception difficile à l'extérieur, ambiguïté au niveau de la délimitation et des espaces publics 'encombrés' avec des usages confus :

- des voitures omniprésentes : (Voir photos n°04, 05)
- 1- Un engorgement de véhicules dans l'hyper-centre ;

2- nombreux stationnements mal organisés en surplus de ceux autorisés déjà importants.



Photos n° 04, 05 : engorgement de véhicule, stationnement sauvage
Source : <http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

➤ des cheminements piétons malaisés : (Voir photos n°06, 07)

- Des trottoirs et des seuils d'équipements étroits
- Une multiplication de rampes, de passages et d'escaliers peu engageants, des entrées d'immeubles sans qualité.



Photos n° 06,07 : trottoirs étroits, escalier peu engageant
Source : <http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

➤ Différents statuts d'espace, un manque de clarté et de dissociation des usages.

(Voir photos n°08, 09, 10)

- Différents statuts: rues piétonnes, rues semi- piétonnes, rues passantes, place mixte.
- Des espaces mixtes où la voiture domine, largeur des zones circulées et importance des stationnements.
- Des traversées piétonnes difficiles.

➤ abondance du mobilier et diversité des traitements nuisent à la lisibilité de l'espace.

(Voir photos n°11,12)

- Le mobilier : une surabondance nuisible à la clarté de l'espace et de ses usages.

Chapitre III : quelques expériences d'interventions urbaines sur des centres villes

- Les matériaux : hétérogénéité due aux différentes époques d'aménagement et dégradation due au temps.



Rue Jules Ferry



Place de 8 mai 1945



Rue Desbassayns

Photos n° 08, 09,10 : Rue piéton, espace mixte et traversé piéton difficile
Source :<http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>



Angle rue des Bourets



Rue des Bourets

Photos n° 11, 12: surabondance de mobilier, hétérogénéité de matériaux
Source :<http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

- la signalétique. (Voir photos n°13, 14, 15)
 - Mauvaise lisibilité, notamment aux abords immédiats des parkings souterrains.
 - Les équipements peu signalés.



Boulevard Henri Sellier



Place Henri IV



Mairie

Photos n° 13, 14, 15: Mauvaise lisibilité, équipements peu signalés
Source :<http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

C / Les orientations

Pour une meilleure lisibilité du centre-ville et pour la cohérence de ses espaces publics ; 09 points ont été pris en compte :

1. Un contour au centre-ville à travers : (Voir figure n°05)
 - La qualification de deux boulevards Henri Sellier et Général de Gaulle, des boulevards urbains à créer, traitement végétal fort (grands alignements, double ou triple...), perméabilité vers le centre-ville (traversée des piétons, contre-allées...)
 - Conforter la limite 'naturelle' au nord. Des rues résidentielles au gabarit étroit... un dédoublement du contour. La rue Perronet, actuellement voie de desserte... prévoir un élargissement dans le futur ?
 - Élargi pour intégrer les équipements culturels, cinéma et médiathèque. Dédoublement du contournement par la rue Flourens, des plantations à renforcer, un élargissement futur?

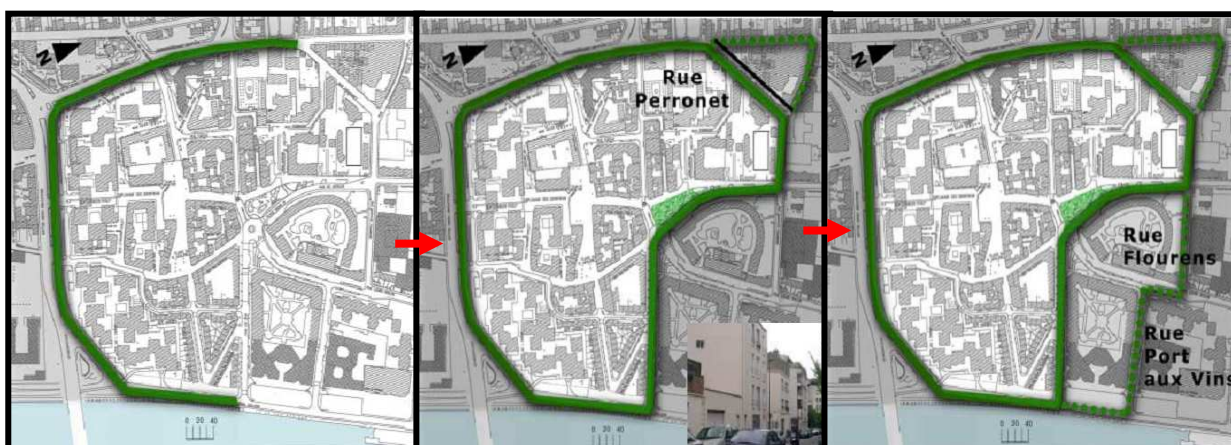


Figure n°05 : Un contour au centre-ville

Source : <http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

2. Affirmer les entrées du centre-ville : (Voir figure n°06)
 - Des 'portes' à créer : Un traitement commun à chaque entrée,
 - Traiter les 'amorces' d'entrée
 - Améliorer, les 'seuils' et les accès piétons, actuellement des carrefours routiers.
 - Prolonger l'entrée par l'aménagement des rues pénétrantes jusqu'aux espaces centraux

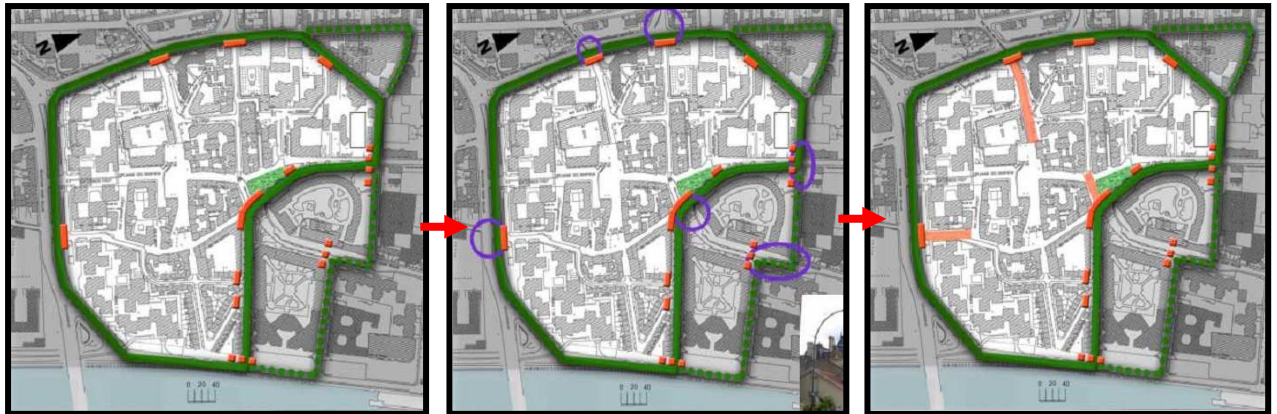


Figure n°06 : Affirmation des entrées du centre-ville
Source : <http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

3. Affirmer les axes de liaisons douces à travers le centre
(Voir figure n°07)
4. Valoriser le centre ancien et le centre 'actif' (Voir figure n°08)
 - Place du Général Leclerc, le noyau villageois de Suresnes : supprimer le stationnement, organiser les livraisons, réduire ou supprimer les circulations, affirmer un espace piéton.
 - Place du 8 Mai 1945, rue des Bourets et rue Émile Zola : Étendre l'influence du centre ancien, donner une image homogène, réduire le stationnement.

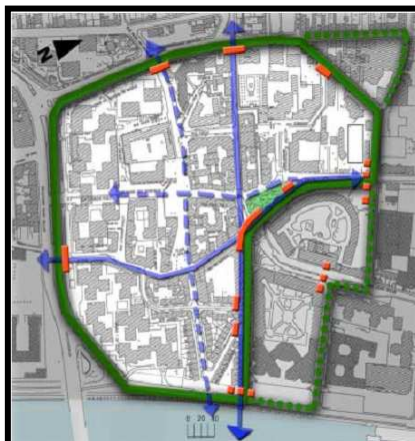


Figure n°07: Affirmation des axes de liaisons

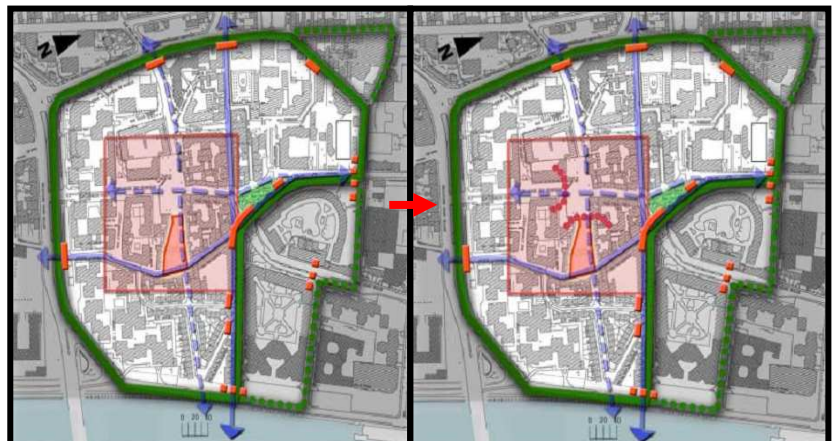


Figure n°08: Valorisation du centre ancien et du centre 'actif'

Source : <http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

5. Pacifier les abords des équipements (Voir figure n°09)
6. Atténuer l'effet 'barrière' sur le pourtour sud (Voir figure n°10)

- Une galerie marchande à requalifier (éclairage, plafond, matériaux...), des traversées piétonnes à améliorer.

7. Relier la Mairie au centre... des accroches visuelles et piétonnes à valoriser.

(Voir figure n°11)

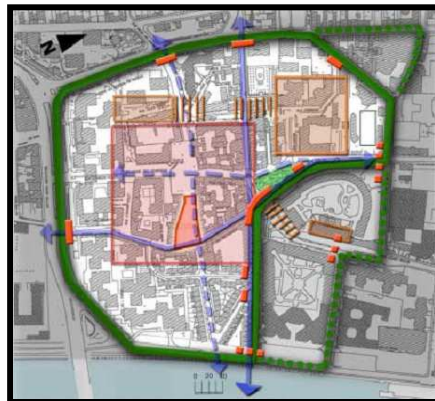


Figure n°09 : Pacification des abords des équipements

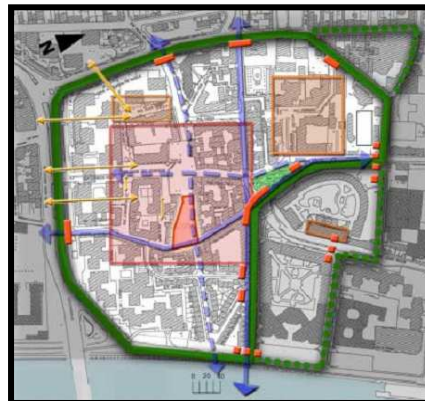


Figure n°10: Atténuer l'effet 'barrière'

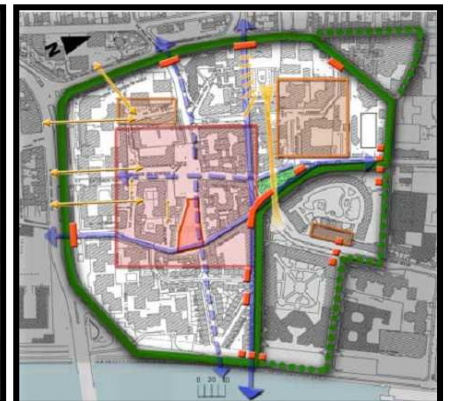


Figure n°11 : Relier la Mairie au centre

Source : <http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

8. Créer des parvis pour les équipements publics (Voir figure n°12)

- L'église, à peine perceptible : créer un vrai parvis.
- La mairie, peu s'affirmer sur l'espace public : remplacer les plantations par un parvis minéral et ouvert.

9. Créer une promenade 'verte' reliant les équipements. (Voir figure n°13)

- Relier et homogénéiser les espaces verts (traitement végétal, mobilier et éclairage uniformisés) pour créer une promenade autour du centre 'actif', contrastant avec son ambiance minérale

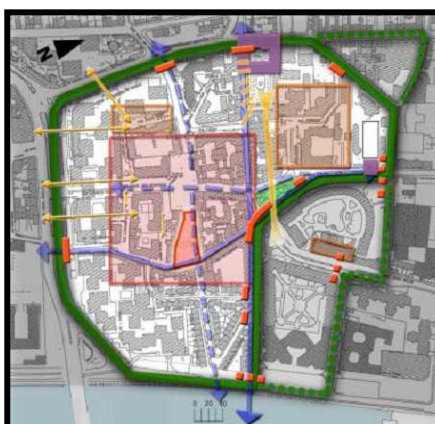


Figure n°12:Création des parvis pour les équipements publics

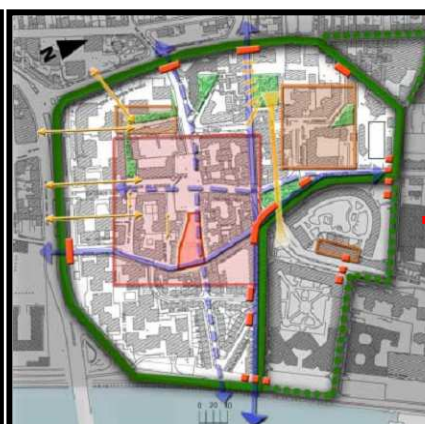


Figure n°13: Création d'une promenade 'verte' reliant les équipements

Source : <http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr>

➤ **Aménagement de la place du 8 mai 1945**

L'aménagement redonne à la place un large espace central ouvert autour d'une fontaine qui met en valeur l'axe de composition urbaine ainsi que la liaison piétonne entre l'esplanade des Courtieux et la rue Zola. Il compose avec deux poches de stationnements et minimise l'impact visuel des voitures. Il prolonge l'esprit contemporain propre à la place du 8 mai en réutilisant des matériaux et en transposant le mobilier de l'esplanade des Courtieux, ne multipliant pas ainsi un vocabulaire déjà très riche dans l'hyper centre de Suresnes. (Voir photo n°16)

➤ **Aménagement de la place du Général Leclerc**

Le caractère villageois de la place du Général Leclerc est renforcé par la suppression du stationnement côté place permettant de dédier entièrement la place aux piétons et la clarification des usages entre terrasses de café et zones de circulation piétonne. Les revêtements de sol sont entièrement repris par un camilleux de grés et granit sous la marquise de platanes éclairée la nuit par des spots encastrés et de larges dalles de granit sur les zones de circulation piétonne. (Voir photo n°17)



Photos n°16, 17 : la Place du 8 mai 1945, la Place du Général Leclerc après l'opération d'aménagement
Source : <http://arpentspaysages.pagespersorange>.

D/ Résultats

- ✓ Le projet de piétonisation entamé a pu redonner **une lisibilité** et **une unité** au centre-ville de Suresnes par des aménagements homogènes (matériaux, mobilier, végétaux....)
- ✓ Avoir **une cohérence** entre aménagements et usages.

1.2/ L'expérience de requalification et renouvellement du pôle historique de Meknès

1.2.1/ Présentation de la ville

Meknès est une ville marocaine. Elle se situe au centre nord du royaume, elle est le chef lieu de la région administrative de Meknès-Tafilalet, La ville est située à 150 km à l'est de Rabat et à 60 km à l'ouest de Fès. C'est l'une des quatre villes impériales du Maroc. Elle compte plus de 850 000 habitants. (Voir figure n°14)

Meknès se caractérise par sa ville historique qui est placée sous la protection de l'UNESCO (1996).



Figure n°14 : situation de la ville de Meknès



Photo n°18 : vue sur la ville de Meknès

Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Mekn%C3%A8s>

1.2.2/ Délimitation de la zone d'étude

Le pôle historique de Meknès regroupe une population estimée à 4385 personnes, il est couvert par divers textes de classement de sites et de monuments et par des documents d'urbanisme. L'ensemble de ces documents prévoit une zone de faible densité (voir Figure n°15)

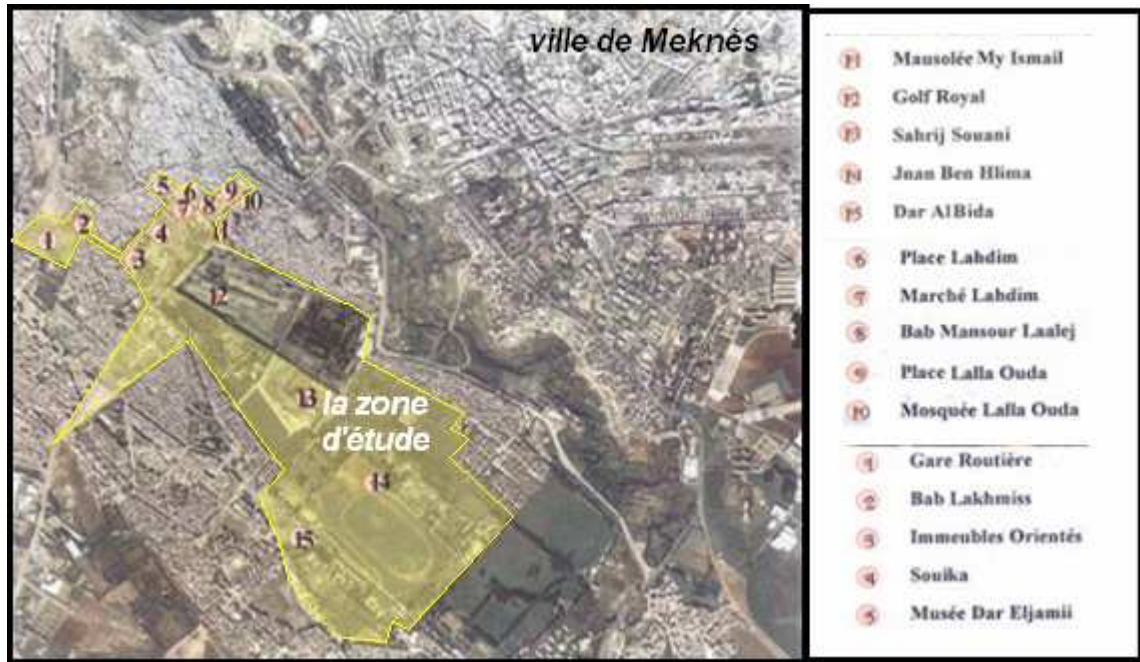


Figure n°15 : délimitation de la zone d'étude (le pôle historique)
Source : (Abderrazak Es-sdiqi, 2008) + traitement par l'auteur.

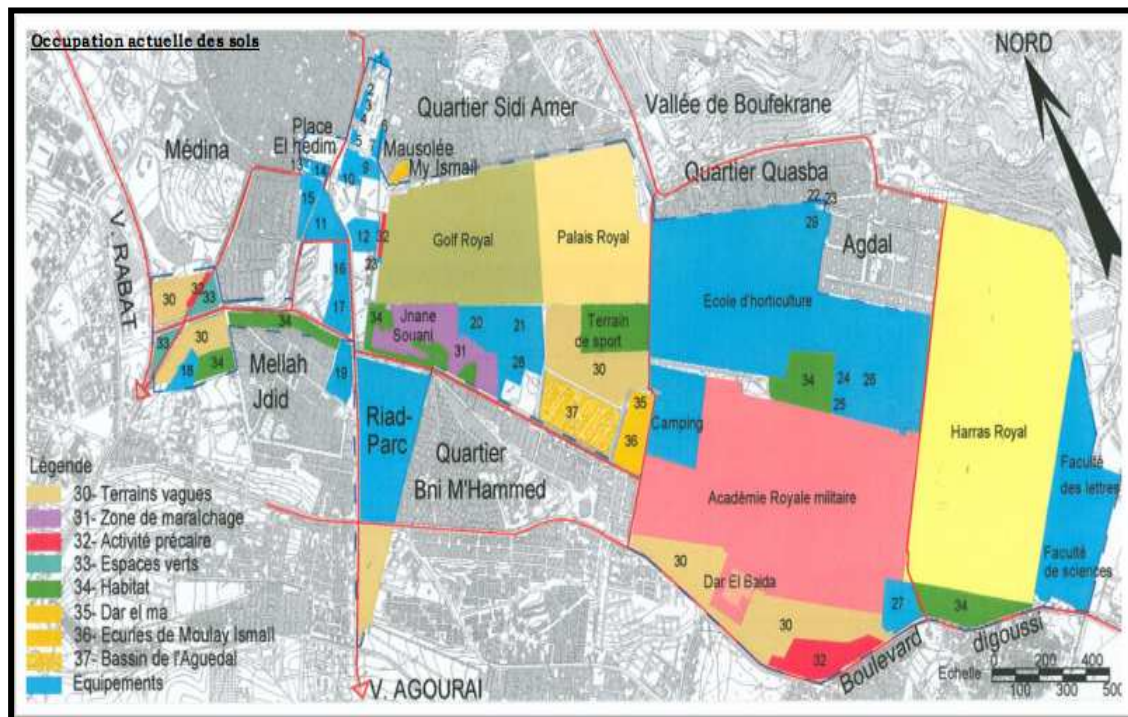


Figure n°16 : occupation des sols (le pôle historique de Meknès)
Source : (Abderrazak Es-sdiqi, 2008)

1.2.3/ Les problèmes du pôle historique

Ce pôle historique est confronté à des contraintes diverses:

- Tissu urbain intra et extra muros dense et insalubre ;
- Dégradation des bâtiments et des monuments historiques;
- Pression exercée sur la médina par le tissu urbain avoisinant ;
- Réalisation d'opérations à la limite de l'aire de l'étude;
- Activité de type artisanal désorganisée ;
- Commerces ambulants et des commerces fixes non organisés ;
- Circulation intense générant des goulots d'étranglement, une pollution sonore et atmosphérique de l'air ;
- Absence de liaison directe interne à l'aire de l'étude.
- Stationnement de bus et d'autocars non organisé. (Abderrazak E, 2008)

1.2.4/ Les actions projetées

Pour lever ces contraintes et assurer une pérennité au pôle historique, et permettre un développement dans la durabilité, six grande opérations sont projetées (voir figure n°17) mais nous allons expliquer que trois opérations : Bab El Khamis, le grand pôle lahdim et es grands sites historiques intra muros.

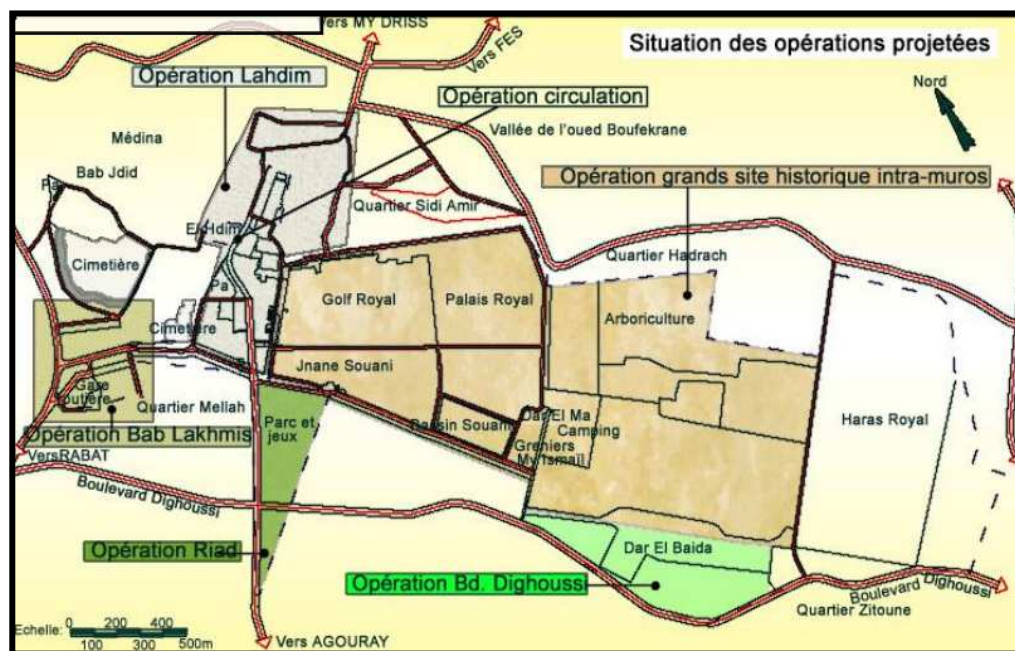


Figure n°17: lieu des opérations projetées
Source : (Abderrazak Es-sdiqui, 2008)

L'objectif principal de ces actions est de:

- Requalifier le pôle historique à travers la mise en place d'une fonction économique et urbaine adaptée permettant de développer les potentialités et de dynamiser l'économie;
- Redonner une nouvelle image à ce pôle en renforçant son identité par une mise en valeur de son patrimoine historique et architectural;
- Organiser son développement en cherchant l'équilibre, entre l'aménagement et la sauvegarde de l'environnement, dans un esprit de durabilité du pôle historique, comme patrimoine universel.

➤ **Opération Bab El Khemis**

A/ Les caractéristique de Beb el khemis : les caractéristiques actuelles de beb el khemis sont:

- Fort impact du stationnement anarchique;
- Occupation anarchique d'une voie par des kiosques précaires;
- Dysfonctionnement de la gare routière;
- Emprises de voies non justifiées par l'utilisation ni par les besoins;
- Espaces verts mal conçus et mal utilisés;
- Front bâti des lotissements limitrophes en inadéquation totale avec le tissu traditionnel avoisinant;
- Terrain vague multi usages (fêtes foraines, sport, stationnement anarchique, vidanges illégales de véhicules etc..). (Abderrazak E, 2008)

B/ Choix opérationnels (voir figure n°18)

- Organiser tous les modes de transports:
- Créer un grand parking sur la partie attenante au lotissement près de la gare routière ;
- Limiter la circulation des véhicules en dehors des zones qui leurs sont destinées par la création de murets de soutènement permettant de restructurer certains terrains en pente en les transformant en espaces jardins ;
- Dégager la vue perspective donnant sur Bab El Khemis ;
- Construire un front bâti du côté du lotissement Ajlal. (Abderrazak E, 2008)

➤ **opération sur le grand pôle Lahdim (Aménagement de la place)**

Les actions sont: (voir figure n°19)

- Amélioration de la qualité des aménagements de la place actuelle.
- Changement de la texture de la voie afin de ralentir la circulation entre Bab Mansour et la place, pour réduire des nuisances.

- Maintien du parking nouvellement crée à Zine El Abidine avec création de quelques espaces verts tout autour.
- Aménagement de l'esplanade nouvellement créée démolition du poste de police.
- Création de commerces en dessous de cette petite esplanade donnant sur des parkings.
- Restauration légère des remparts et Bordjs (Abderrazak E, 2008)

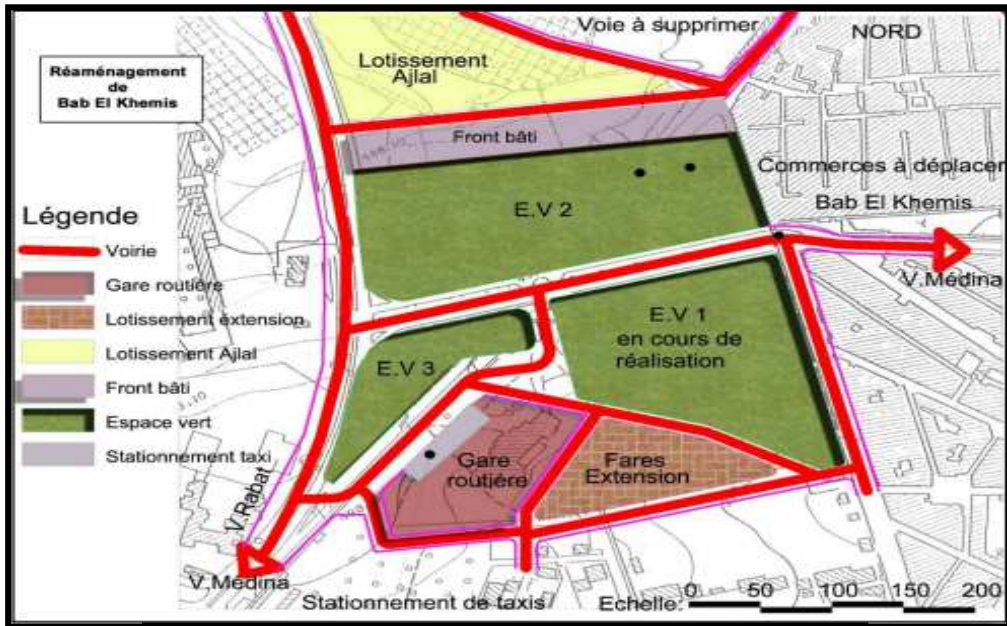


Figure n°18 : réaménagement de Bab El khemis
Source : (Abderrazak Es-sdiqui, 2008)



Figure n°19: réaménagement de Bab el khemis
Source : (Abderrazak Es-sdiqui, 2008)

➤ **Opération des grands sites historiques intra muros**

Les propositions de réaménagement intra muros : (voir figure n°20)

- Déplacement de l'habitat (86,2% des logements vétustes, 77,7% des logements datent d'avant 1960) situé le long de la muraille à Jnane Souani.
- Déplacement de certains équipements existants (voir figure n°21)
- Restauration et valorisation du bassin Souani,
- Restauration des greniers Moulay Ismail (en cours).
- Développement de l'aménagement, et circuits touristiques.
- Projection d'un poumon vert pour la ville. (Abderrazak E, 2008)

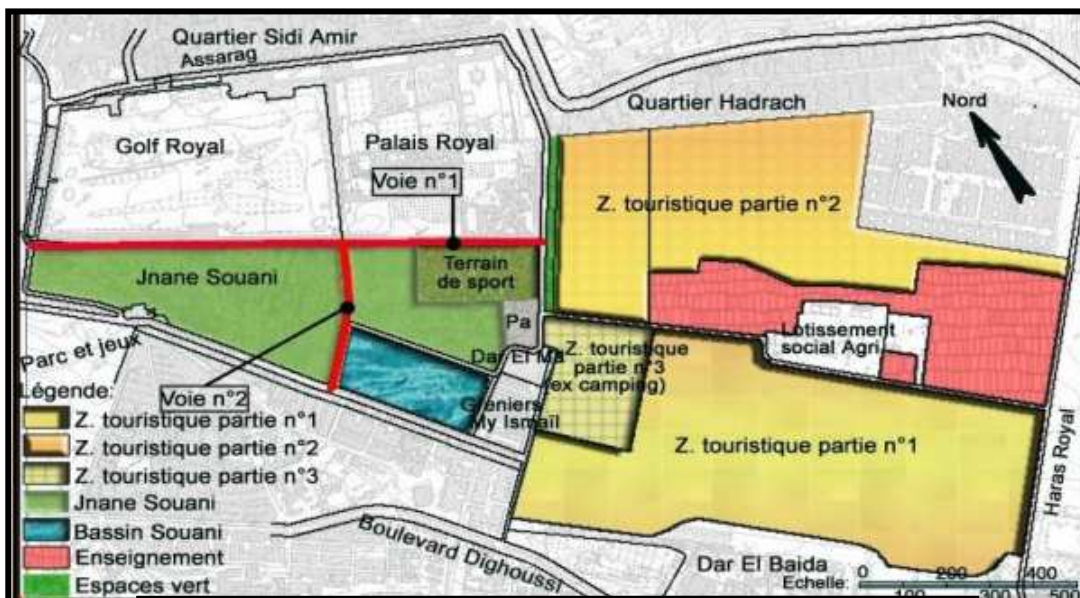


Figure n°20 : proposition de réaménagement intra muros
Source : (Abderrazak Es-sdiqi, 2008)

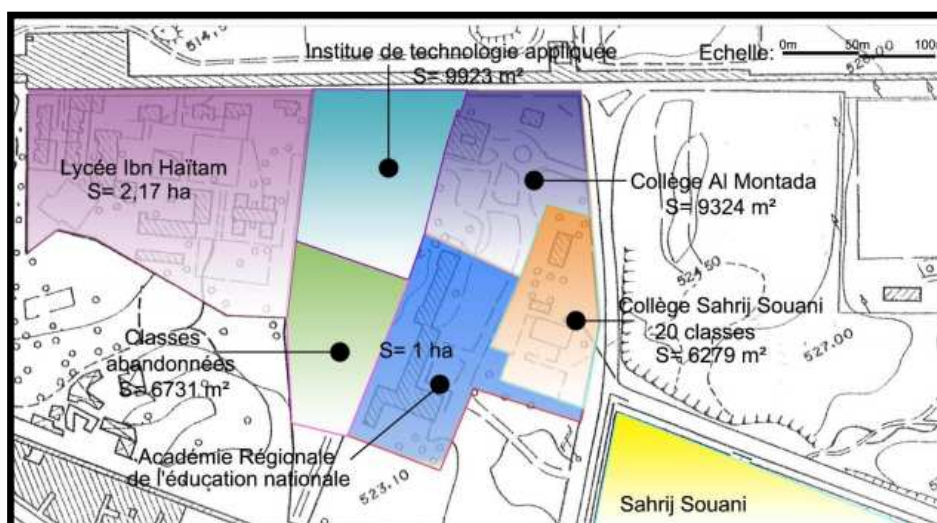


Figure n°21 : lieu des équipements à déplacer
Source : (Abderrazak Es-sdiqi, 2008)

1.2.5/ Résultats

Grâce à ces différentes actions, le nouveau pôle peut :

- ✓ réussir son renouvellement urbain, avec acquisition d'une nouvelle image notamment à travers les actions d'aménagement du pôle El Ladim, réaménagement des grands sites intra muros ;
- ✓ Renforcer son identité par une mise en valeur de son patrimoine historique et architectural;
- ✓ Se redynamiser à travers la mise en place d'une fonction économique et urbaine adaptée permettant de développer les potentialités et de dynamiser l'économie;

1.3/ l'expérience de revitalisation du Centre ville de Nicolet

1.3.1/ Présentation de la ville

Nicolet est une ville du Québec (Canada) située dans la municipalité régionale de comté de Nicolet-Yamaska dont elle est le chef-lieu, et la région administrative du Centre-du-Québec , elle comptait 7827 habitants en 2006



Figure n°22 : situation de Nicolet
Source :<http://fr.wikipedia.org/wiki/Nicolet>



Photo n°19: vue sur le centre ville de Nicolet
Source :<http://www.fondationruesprincipales.qc.ca/media/bilan>

1.3.2/ Le centre ville

Nicolet s'appuie sur une offre commerciale et de services importantes. Ces activités façonnent le visage du centre-ville. Malgré cette situation privilégiée, le centre-ville connaît, vers la fin du XXe siècle, un déclin qui s'accroît au fil des ans. Si la population de la ville augmente faiblement dans les années 1990, elle diminue de manière permanente au centre-ville. Le vieillissement de la population, l'importance des locaux commerciaux vacants, la transformation de

plusieurs d'entre eux en logements, et le relâchement de la trame commerciale qui en résultait menaçaient l'avenir du centre-ville et la pérennité de sa vitalité économique.

Afin de relancer le centre-ville les acteurs locaux décident de mettre en place une démarche de revitalisation, en faisant appel en 2002 à l'expertise de la Fondation Rues principales. Revitalisation Nicolet s'engage alors à relever les défis d'une renaissance du centre-ville.

1.3.3/ Les enjeux de l'expertise

- revaloriser l'image du centre-ville;
- rehausser le sentiment d'appartenance des citoyens et gens d'affaires au centre-ville;
- développer la vocation culturelle et touristique de Nicolet;
- attirer plus de résidants au centre-ville;
- faire du centre-ville de Nicolet un véritable milieu de vie où se côtoient, résidants, travailleurs, consommateurs, et visiteurs, dans un environnement de qualité.

1.3.4/ Objectifs du projet

- renforcer l'activité économique et favoriser la diversification fonctionnelle du centre-ville;
- animer le centre-ville de manière continue;
- favoriser l'ouverture du centre-ville sur la rivière;
- renforcer le caractère patrimonial et valoriser l'identité historique du milieu;
- accentuer l'implication des acteurs locaux dans le développement du centre-ville.

L'ambition du projet de revitalisation, est de faire du centre ville de Nicolet un milieu attractif pour les résidants, les consommateurs, les investisseurs et les touristes.

Des sondages réalisés auprès de la population nicolétaine et des gens d'affaires ont mis en relief le manque d'animation qui caractérisait le centre-ville depuis plusieurs années. Les rues faiblement fréquentées, surtout en dehors des horaires de travail, participaient au côté peu attractif du milieu, et favorisaient le déplacement des Nicolétains vers d'autres secteurs de la ville. Ainsi, la mise en place d'une animation plus importante et la diffusion d'une meilleure image du centre-ville sont apparues comme des priorités de la démarche de revitalisation.

A/ Animation – promotion

1- Animer le centre-ville pour le rendre plus attrayant

Animer le centre ville à travers l'organisation de différentes activités, qui favorisent l'achalandage des rues et des commerces du centre de Nicolet, la découverte ou la redécouverte des attraits du milieu par la population, l'augmentation du sentiment de fierté et d'appartenance des résidants au milieu. Au cours des trois années de la démarche de revitalisation, une douzaine d'activités ont ainsi été mises en place. Celles-ci permettent de faire du centre-ville un lieu

incontournable des étés comme des hivers, l'animation du milieu participe à son pouvoir d'attraction et à la diffusion de son image d'un milieu vivante et conviviale.

2- Afficher les attraits du centre-ville

Pour s'assurer d'un changement d'image du centre-ville, Revitalisation Nicolet a veillé à diffuser largement chaque action entreprise pour améliorer le milieu et les résultats obtenus. Les acteurs de la relance ont su profiter de la reconnaissance des médias locaux pour diffuser l'information, notamment à travers :

- une rubrique mensuelle dans le journal Le Courrier du Sud, et une communication des activités dans le Nouvelliste.
- L'utilisation du site Internet de la ville de Nicolet, du bulletin du réseau Rues principales, de l'émission télévisuelle « Les rendez-vous Nicolet-Yamaska » en témoignent. un lien permanent avec la population locale, première concernée par la revitalisation, qui se fait par la biais du bulletin municipal et la tenue fréquente de conférences de presse.

Cette volonté de diffuser une image positive du centre-ville s'est concrétisée par la réalisation en 2005 d'une stratégie de marketing, dont les premiers effets visibles sont la création du nouveau slogan « Ravivez votre flamme pour le centre-ville », et l'installation d'oriflammes au centre-ville.

3- Valoriser l'histoire du milieu

La valorisation de l'histoire du milieu à travers La réalisation et l'installation de 8 panneaux d'interprétation historiques intitulés « les pages de l'Histoire « Nicolétaines » permet ainsi aux Nicolétains de découvrir des facettes de leur ville qu'ils pouvaient ne pas connaître. Cette réalisation participe activement à un plus grand sentiment d'appartenance de la population à son milieu, et favorise l'attrait touristique de Nicolet et de son centre-ville.

B/ Développement économique

Plusieurs actions ont été mises en place pour confronter la vacance commerciale qui gagnait le centre-ville, la concurrence des autres secteurs commerciaux de Nicolet, et l'attraction qu'exerçait Trois-Rivières sur les consommateurs :

1- Définir clairement les enjeux économiques du centre-ville

Pour déterminer nettement la problématique économique du centre-ville et les gestes exacts à faire, les acteurs de la relance ont mené plusieurs sondages et études. Ainsi l'enquête de provenance des consommateurs du centre-ville, le sondage auprès des gens d'affaires, des travailleurs du centre-ville et des consommateurs de Nicolet ont permis de mesurer les attentes et les besoins de chacun des acteurs du développement du centre-ville et de ceux qui le fréquentent.

2-Renforcer l'activité économique existante

- L'organisation des rencontres avec les gens d'affaires pour les sensibiliser davantage à la revitalisation et au développement du centre-ville. Ces réflexions communes ont permis de recréer des liens entre les commerçants, de les impliquer dans des démarches communes, en premier lieu par leur participation à certaines activités
- l'anniversaire des commerces du centre-ville, une manière de rappeler à la population l'existence d'une activité commerciale au centre-ville, vieille de plusieurs décennies.

3-Planifier et favoriser le développement du centre-ville

- la formation d'un comité de développement commercial Celui-ci a réalisé une stratégie de développement économique et commercial, qui fixe les prochains objectifs à atteindre pour garantir un développement réfléchi et porteur de résultats pour le centre-ville.
- le recensement des locaux vacants Pour combler la vacance commerciale du centre ville (Taux de vacance commerciale en 2000 =12% et en 2005 = 4%)
- l'intégration de nouveaux commerces dans le réseau commercial local

C/ Améliorations physiques

La valorisation du centre-ville nécessite également une attention particulière à son image physique. D'autant plus que l'apparence du cadre bâti du milieu a été identifiée. Dans ce sens plusieurs démarches ont été lancées pour valoriser son caractère patrimonial et renforcer sa qualité architecturale :

1- Rénovation des propriétés privées

Revitalisation Nicolet a lancé une démarche de valorisation et de rénovation des bâtiments privés, commerciaux et résidentiels. Une rencontre de sensibilisation auprès des propriétaires de bâtiments a ainsi permis de présenter l'intérêt d'une telle démarche. De même l'organisation de formations sur la gestion du patrimoine en milieu municipal et sur les interventions physiques de qualité sur les bâtiments, données par la Fondation Rues principales, a participé à cette prise de conscience face à la valeur du patrimoine et de l'esthétique du cadre bâti nicolétains.

Parallèlement à cette sensibilisation la mise en place du programme Rénovation Québec de la SHQ, a permis d'apporter un soutien financier à 13 propriétaires, dont 7 sur la rue Notre-Dame, souhaitant s'engager dans des travaux de rénovation.

2- Embellissement et réaménagement de l'espace public

L'espace public a également fait l'objet d'une attention particulière. Les acteurs de la revitalisation ont entraîné plusieurs aménagements dans les rues du centre-ville.

- La construction, par des bénévoles, de la terrasse Des jardins-Sogetel a permis la réappropriation par la population d'un espace laissé à l'abandon, devenu aujourd'hui un lieu de rencontre et de repos.
- le réaménagement de la Place du 21 Mars a été initié en 2004, avec l'aménagement du terre-plein, et en 2005 l'aménagement des traversées piétonnières. En plus de l'amélioration esthétique de cet espace. Ces aménagements visent à renforcer la sécurité des piétons, de tout âge, favorisant ainsi la promenade au centre-ville. La réfection des trottoirs des rues Notre-Dame et Mgr Panet a été effectuée dans le même but.(Voir photo n° 20).



Photo n°20: la place du 21 Mars
Source :<http://www.fondationruesprincipales>

1.3.5/ Résultats

- ✓ Les résultats atteints par l'ensemble de ces actions sont très satisfaisants. La revitalisation Nicolet, par son approche concertée et sa vision globale de la revitalisation, a mis en place plusieurs démarches, dont les effets sont déjà visibles. Le centre-ville de Nicolet a ainsi retrouvé un regain d'animation, favorisant l'achalandage de ses artères commerciales.
- ✓ Le centre a également connu plusieurs aménagements physiques qui renforcent son image attrayante et sa singularité.

- ✓ Le patrimoine et l'histoire riche en événements de Nicolet ont retrouvé une place d'honneur dans la ville, et renforcent aujourd'hui le sentiment d'appartenance des Nicolétains à leur milieu, et l'intérêt des visiteurs pour ce milieu unique.
- ✓ Tous ces éléments concourent à une amélioration de la santé économique du milieu et à la diffusion d'un centre-ville dynamique. Les premières pierres sont posées pour renforcer une vision commune du développement du centre-ville.

2/ L'expérience nationale

2.1/ l'expérience de restructuration et rénovation de l'ancien Centre ville

d'Oum El Bouaghi

2.1.1/ Présentation de la ville d'Oum El Bouaghi

Oum el bouaghi est l'une des villes Algériennes situées au nord Est du pays (voir figure n°23), elle occupe un site de piémont qui domine une vaste plaine d'une superficie de 1177 km². Sa population atteint 54728 en 2006, Elle était « un gros bourg » rural et promu chef lieu de wilaya lors du découpage administratif de l'Algérie en 1974.



Figure n°23: Situation d'Oum El Bouaghi
Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Oran> + traitement par l'auteur.

2.1.2/ délimitation du centre ville (Voir figure n°24)

L'ancien centre ville d'Oum El Bouaghi occupe une superficie de: 50 ha, il est limité

- **Au nord** : par la voie de contournement nord.
- **Au sud** : par l'ancienne voie ferrée.

- **A l'est** : par la route transversale reliant la voie de contournement nord à la voie de contournement sud, il s'agit de la rue Abbad Alaoua.
- **A l'ouest** : la rue de Yousfi Mahmoud qui s'étend de la voie de contournement nord jusqu'au niveau de la maternité.

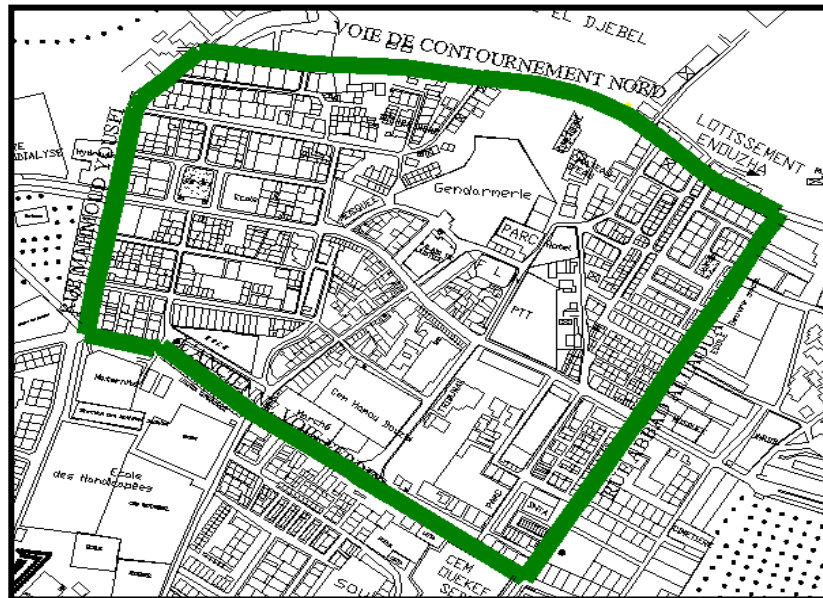


Figure n° 24: délimitation de l'ancien centre ville
Source : élaboré par l'auteur.

2.1.3/ Les caractéristiques urbaines de l'ancien centre ville

L'ancien centre d'oum el bouaghi se caractérise par :

- une structure urbaine clairement défini à l'ouest par le un tracé orthogonal qui répond à la logique des villes coloniales, et ou la route nationale n°10 constitue l'élément structurant principal où elle met en relation le centre avec le reste de la ville
- la présence d'habitat de type individuel (traditionnel, colonial et lotissement). (Voir photos n°21, 22)



Photo n° 21: Habitat individuel de type traditionnel.
Source : auteur



Photo n° 22: Habitat individuel (colonial) avec cour à l'intérieure
Source : auteur

- Les matériaux utilisés dans la construction au centre ville ancien sont soit du béton armé avec un remplissage en parpaing ou en brique, soit en sèche avec du sable d'oueds. Ce dernier représente 50.99%

- Un cadre bâti dégradé et vétuste dont le taux de constructions délabrées est élevé

- des façades inadaptées, qui ne favorisent ni l'attraction, ni la curiosité des usagers, soit toutes composées par les murs fragilisés du vieux noyau ou de simples ouvertures sans cachet architectural, et permettent l'accès dans ces petits commerces discontinus ou dans ces équipements éparpillés à travers le centre. En ce qui concerne les lotissements les façades présentent un goût inachevé.

Le caractère rural de l'ancien centre ville ainsi que la dégradation du cadre bâti, sont les deux éléments qui influent directement sur l'image urbaine de la ville d'Oum El Bouaghi.

Et pour que ce centre puisse remplir la fonction d'un véritable centre ville pour un chef lieu de wilaya, l'état comme acteur principale et le privé ont tentés de le transféré de son état initial (caractère rural) à un centre moderne pour refléter le nouveau statut de la ville, à travers l'opération d'intervention suivante :

2.1.4/ l'opération de rénovation de l'ancien centre ville

A/ L'intervention de l'état

➤ La première étape

La première intervention de l'état a commencé au début des années 1980, elle est venu dans le cadre de la transformation du couloir de la route nationale n°10, symbole du centre ville d'OEB, au cadre physique vétuste et dégradé et aux constructions fragilisées par le temps et par l'absence d'entretien.

Les enquêtes lancées sur terrain par l' U.R.B.A.C.O pendant une période de deux mois dans les domaines de l'habitat et des équipement, de activités et des infrastructures pour la revalorisation du centre d'Oum El Bouaghi, ont abouti a une opération de restructuration de l'ensemble du cadre bâti, cette étude prévoyait la rénovation en trois tranches de l'ensemble des constructions qui s'alignent sur l'axe de la route nationale n°10 néanmoins, nous constatons que seule une partie de la façade nord de cet axe connaît les travaux de rénovation.

L'absence d'immeubles a cachets historiques ou culturels sur cette partie de l'axe puis, la fragilité des constructions (construction qui datent de la fin du 19^{eme} siècle), favorisant donc l'opération de rénovation.

L'objectif visé à travers cette opération est :

- L'élimination du caractère rurale du centre.
- L'élévation en hauteur des constructions.
- L'élargissement des trottoirs.
- L'implantation de nouveaux services et commerces aux RDC des constructions rénovées.

A fin que le centre soit plus animé et plus attractif.

La première tranche de ces travaux de transformation du centre remonte a 1981, sur une partie des constructions de la ville spontanée qui ont été démolies puis remplacées par des blocs a 4 quatre niveaux.(voir Photo n° 23)

Donc, on assiste à une curieuse dynamique de transformation qui ne se fait qu'a moitié, car seule une partie du côté droit en direction d'Ain Beida connait ce type de transformation. (Lamri B ,1991)



Photo n°23: partie rénovée du centre
Source: (S Rekkab, M Lamri, L Ziar, 2008)

➤ **La deuxième étape**

L'intervention de l'état dans la partie sud de la ville a pour objectif la création d'un nouveau centre moderne dans la fonction est exclusivement d'administration et de services.

Jusqu'en 1984, les édifices abritant la fonction d'administration du centre ville d'Oum El Bouaghi étaient peu perceptibles sur le terrain, éparpillés dans l'ancien tissu de la ville, mais après le début des années 1984 et dans un temps relativement court, l'état a réalisé les principaux organes de cette fonction regroupés dans le sud sur des vastes espaces plats (Siège de wilaya, la sûreté de wilaya, les banques, les agences, les différents directions). Ces organes regroupés ont permis d'avoir une cité administrative qui prend l'allure d'un nouveau centre.

Les choix du site a été influencé par deux faits: d'abord l'impossibilité dans le centre ancien d'y trouver les surfaces nécessaires au développement d'un secteur tertiaire compatible avec le niveau de service a envisager pour le chef lieu de wilaya, puis la disponibilité de vastes terrains plats qui sont entre les mains de l'état et qui semble bien constituer un espace privilégié pour la création de ce centre.

Le plan de ce nouveau centre est conçu selon un principe binaire et prévoit l'affectation au sol pour chaque équipement programmé par une surface carrée ou rectangulaire. (Lamri B ,1991)

B/ L'intervention du privé

L'action du privé dans la transformation du centre est enclenchée après l'intervention de l'état sur le centre par une opération de rénovation légère, son dédoublement dans la partie sud de la ville.

En effet, l'intervention de l'état, a encouragé le privé à transformer dans l'urgence toutes les constructions qui se trouvent sur la route nationale et sur les axes qui lui sont transversaux.

Intervention d'abord sur les façades des équipements commerciaux par la transformation d'une partie de leur espace habitable, l'action du privé s'est vite orientée vers la reconstruction globale de leur parcelle et son élévation en hauteur.

Dégageant le sol pour une activité commerciale, toutes les nouvelles constructions s'élèvent en hauteur sur un, deux ou trois étages pour la fonction d'habitation. Ainsi peu à peu les locaux commerciaux se sont multipliés sur ces axes de ville spontanée qui constitue le centre commercial de la ville.

Ces nouveaux commerces qui ne demandent pas de gros investissements sont liés soit à l'alimentation générale, soit à l'équipement et à l'entretien des maisons,... très peu de commerces sont spécialisés dans la vente de l'habillement, chaussures, produit cosmétiques,...

Le manque de suivi de la part des services de l'urbanisme et de l'A.P.C dans la transformation de centre a débouché sur de nouvelles formes de transformation illicite aboutissant à l'apparition de constructions neuves qui contrastent avec les anciennes bâtisses mitoyennes.

L'action de l'état puis celle du privé concourent à la même préoccupation, celle de la transformation du cadre bâti et l'élimination du caractère rural du centre ancien. (Lamri B ,1991)

2.1.5/ Résultats

Malgré ces tentatives de rénovation, l'ancien centre ville d'Oum El Bouaghi présente encore plusieurs dysfonctionnements ; absence d'air de stationnement, des équipements peu perceptibles, un cadre bâti dégradé et vétuste dont le taux des constructions délabrés est élevé 30.74% (POS centre ville), parmi les 1137 logements, la majorité revient au secteur privé, 1089 logement avec un taux de 75.77% par contre les logements étatiques ne présentent que 4.22% soit 48 logements.

Des problèmes cadastraux en ce qui concerne la propriété des logements et la difficulté du remboursement lors de l'expropriation des logements pour l'utilité publique, par ex : une dizaine d'héritiers propriétaires d'un logement de 100m². Et tous ces obstacles et difficultés sont les retardateurs pour la concrétisation du projet proposé depuis longtemps afin de restructurer et rénover l'ancien centre ville d'Oum El Bouaghi.

La présence d'une zone de rupture, pose une autre problématique au développement de la ville et de son centre.

Conclusion

L'analyse des expériences de Suresnes, du pôle historique de Mekhnès, et du centre ville de Nicolet confirme la diversité et la souplesse des actions entreprises dans le cadre d'aménagement de revitalisation et de requalification des centres villes, par contre l'expérience du centre ville d'Oum El Bouaghi présente les difficultés qui entravent les actions de rénovation des centres villes de types coloniaux.

Malgré la diversité de leurs thèmes, de l'échelle de leur application et des problématiques rencontrées, ces derniers s'appuient sur une vision valorisant le centre ville, afin d'éliminer tous les dysfonctionnements urbains rencontrés et d'offrir une nouvelle image à ces centres.

Le centre ville de Suresnes : cette première expérience nous a permis de bien comprendre l'un des concepts de base de notre hypothèse qui est le dysfonctionnement urbain, à travers l'explication des différentes manifestations de dysfonctionnement des espaces publics et les différentes actions et interventions mené pour résoudre ce problème.

Le pôle historique de Meknès : cette deuxième expérience nous a permis d'avoir consulté un autre type de dysfonctionnement qui est le dysfonctionnement de l'état du cadre bâti (dégradation des bâtiments et dysfonctionnement des équipements) ou le déplacement de certains équipements et habitations était la solution pour récupérer le foncier et redonner a ce pôle une nouvelle image urbaine.

Centre ville de Nicolet : c'est vrais que la ville de nicolet est petite et n'a pas la même échelle que notre ville mais ce que nous intéresse ici sont les actions qui sont abordées par les responsables de la ville pour revitaliser le centre, surtout eu terme de développement économique et l'amélioration physique du centre.

L'expérience de rénovation du centre ville d'Oum El Bouaghi met en évidence la problématique de la saturation foncière et de l'ambiguïté du statut juridique de la propriété privée (l'héritage, la copropriété) qui entrave toute tentative d'amélioration des anciens centre ville notamment ceux qui souffrent de problèmes de dysfonctionnement et de dévalorisation de l'image urbaine.

A l'issue de l'étude de ces exemples, il semble que le choix du type d'intervention (requalification, rénovation, ...) exige une étude approfondie du site afin d'extraire les atouts et les faiblesses pour bien déterminer les actions et les orientations nécessaires.

Partie II :
L'étude pratique

Chapitre IV :

La ville de kenchela, cadre et contexte général

Introduction

Khenchela ville de création coloniale créée au 19^{ème} siècle, elle n'était qu'un petit village devenue au lendemain de l'indépendance une ville dépendant de la wilaya d'Oum El Bouaghi. En 1984, elle était promue au rang de chef lieu de wilaya.

Cette ville de plus de 100.000 habitants a connu un développement urbain important; un accroissement de sa population, une intégration de logements et de nouveaux équipements, cela a fait accélérer le processus de mutation de son espace urbain. Le paysage urbain de la ville a fortement évolué, surtout avec l'implantation de nouveau pôle à la périphérie.

L'évolution urbaine qu'a connue la ville de khenchela s'est accompagnée par un désordre urbanistique. Pour comprendre ce désordre, ce chapitre est venu consacrer la présentation du cadre et le contexte général de la ville de khenchela à travers l'étude de sa croissance démographique et spatiale, la présentation du nouveau pôle urbain et les différents dysfonctionnements urbains dans la ville, dont l'objectif fondamental est d'arriver à une meilleure lecture en premier lieu de l'impact prévisible du nouveau pôle sur le centre et secundo à la lecture du phénomène de dysfonctionnement du centre ville qui sera le sujet du chapitre suivant.

Il a signalé que certaines cartes sont dépourvues de l'échelle

1- Khenchela, situation géographique et administrative

1.1/ À l'échelle nationale

La wilaya de khenchela est située au nord-est algérien dans la région des Aurès, elle occupe une position géographique entre la chaîne steppique et les hauts plateaux, ce qui lui donne un caractère forestier agro-pastoral et saharien, elle est distante de 550 km de la capitale (Alger), de 148km de Constantine. (Voir figure n°25)

La wilaya de Khenchela s'étend sur une superficie de 9715 km², elle est limitée administrativement par les wilayas suivantes: (voir la carte n°01)

- Oum El Bouaghi au Nord
- El oued au Sud
- Batna et Biskra à l'Ouest
- Tébessa à l'Est



Figure n°25: situation de khenchela à l'échelle nationale
Source : <http://fr.wikipedia.org/wiki/Oran> + traitement d'auteur.

1.2/ À l'échelle locale

La ville de khenchela se situe dans la partie Est du pays, elle se caractérise par une géographie spécifique et diversifiée ou elle se place au piémont de djebel el Aurès. Dans le coté Ouest, djebel Ouled Yakoub, djebel Ras Serdoune, cette partie est entourée jusqu'au sud Est par (chabet el kouala, chabet tamayourt), elle constitue un allongement des hauts plateaux constantinois au nord Est ,au sud c'est des plaines aplaties vers la chaîne de djebel Nememcha de l'atlas saharien.

Administrativement La ville de Khenchela est l'une des 21 communes de la wilaya, elle occupe une superficie de 1854 ha de la superficie de la commune qui est de 32 km² avec un taux de 58,90%. La commune de Khenchela est limitée par les communes suivantes: (voir la carte n°01)

- Au Nord Est par la commune de Baghai
- A l'Ouest et au Nord Ouest par la commune d'El Hamma
- Au Sud et au Sud Est par la commune de N'sigha

Elle est située à l'intersection des routes nationales suivantes, RN 32 qui la relie à la wilaya d'oum el bouaghi, RN 80 qui la relie à la wilaya de Biskra et la RN 88 qui la relie à la wilaya de Batna.

2/ L'évolution historique de la ville de khenchela: de l'ancienne Mascula à khenchela

Le plateau de Khenchela a été habité depuis des millénaires comme en témoignent les tumulus, appelés "escargotières" constitués de coquilles d'escargots. La région de Khenchela a connu, durant les époques lointaines de l'histoire, une succession de civilisations qui l'ont marquée de leurs empreintes, à savoir les berbères, les Romains, et la conquête musulmane jusqu'à l'arrivée des français.

2.1/ La présence romaine: l'apparition de l'ancienne Mascula

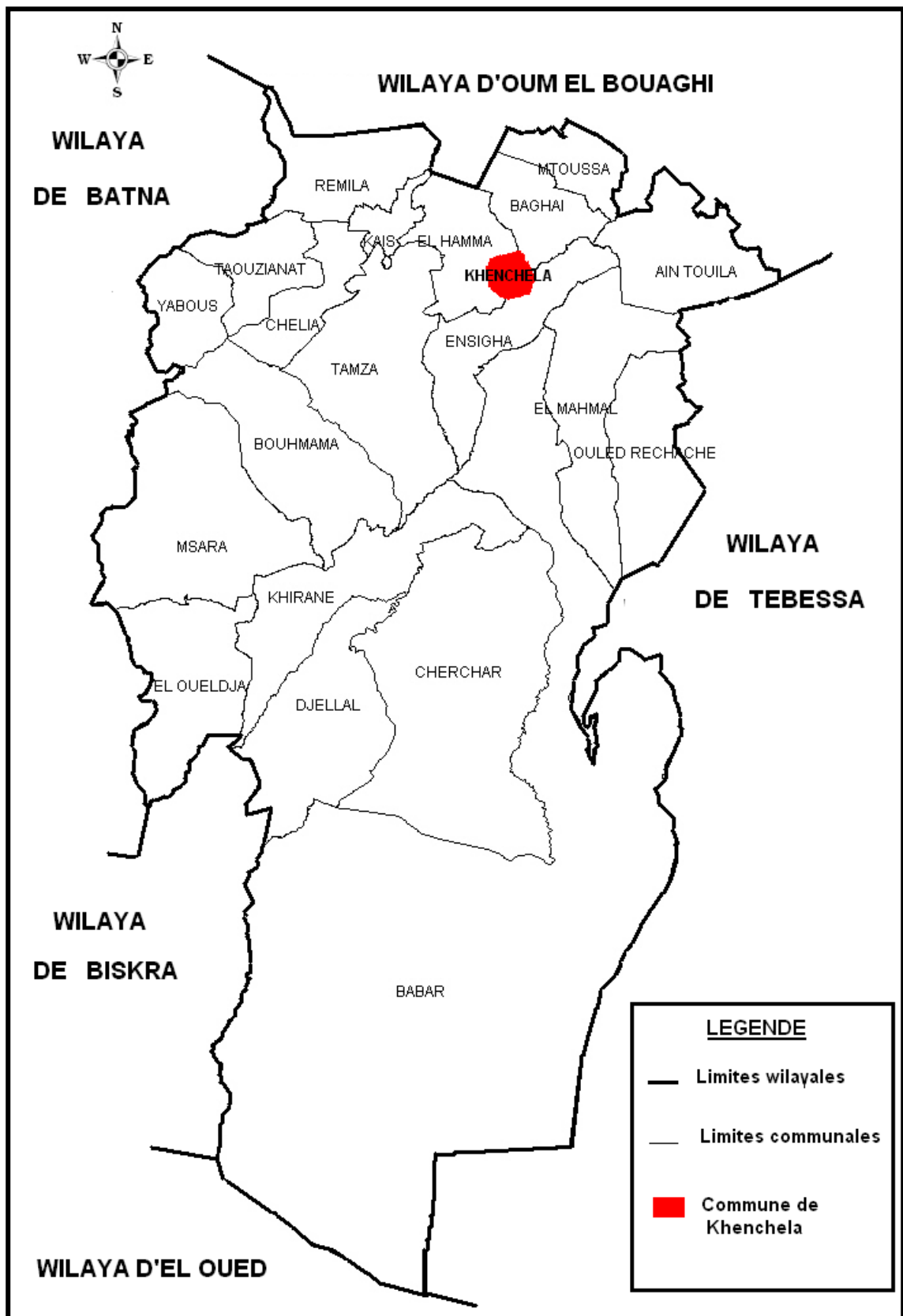
La position stratégique du plateau de khenchela, n'avait pas échappé au Romains quand ils conquièrent l'Afrique du Nord.

A la mort de Carthage et avec l'occupation romaine ; Khenchela, que les romains dénommèrent « MASCULA » et qu'Ibn Khaldoun appela « Taref Maskella », a été créée par la troisième Légion romaine « Augusta », lorsque celle-ci, quitta Tebessa « Thevest » pour se porter plus à l'Ouest vers Timgad « Thamugadi », afin d'assurer la sécurité des voies de communication.

Elle fut construite, à l'époque de la dynastie Flavienne ; car ils ont retrouvé à Hammam Salhine (Fontaine chaude), dénommé alors « AQUA FLUVIANAE » ; une inscription en l'honneur de Vespasien et de ses fils : Titus et Domitien, qui date de l'An 75.

Construite sur le bord Nord du plateau, **Mascula** ne fut découverte qu'en 1960 à l'occasion d'un lotissement prélevé sur les terres agricoles pour l'extension de Khenchela. Sous 1 m de terre. Provenant de l'érosion éolienne, de magnifiques mosaïques parfaitement conservées furent mises à jour et les fouilles effectuées, sous la Direction du Musée de Timgad, révélèrent une ville avec ses rues dallées et ses thermes.

On doit aux romains la captation de la résurgence d'eau chaude (76°) à la base du versant Nord du Ras Serdoun et l'établissement de bains avec deux grandes piscines et la découverte sur le flanc Krouma, au Nord-Est de Khenchela, d'un puits naturel d'où sortait un air chaud et sec de plus de 50°, que les Berbères nommèrent Hammam-Knif aménagé en station thermale pour le traitement des rhumatismes



Carte n° 01 : Situation de Khenchela à l'échelle locale
Source : DPAT khenchela (SD) + Traitement d'auteur.

Le déclin de Rome, le départ des Légions romaines très christianisés, qui avaient fait beaucoup d'adeptes dans la population autochtones, la négligence des ouvrages principalement des retenues d'eau (lacs collinaires) fit retomber la région dans son état primitif.

2.2/ La période islamique / la domination Berbère

En l'an 647, les conquêtes islamiques ont commencé en Afrique, et en l'an 693 Hassan ibn Noman a été nommé gouverneur de l'Afrique, quand il arriva à ouvrir Carthage. Il a continué jusqu'aux Aurès, qui étaient sous la domination de la Kahina , cette princesse sémite qui régna depuis Sbeitla (en Tunisie) jusqu'aux Aurès avec sa forteresse àKsar Baghai n'apporta qu'un début de prospérité. L'invasion arabe que cette princesse essaya de contenir en pratiquant la politique de la terre brûlée en se retirant, mais dressant par la même les populations contre elle. Cette politique ruina définitivement le pays et Mascula fut pillée, détruite, brûlée disparue peu à peu ensevelie par les poussières soulevées par les vents du sud.

Rejointe par ses poursuivants, la Kahina fut égorgée sur le Mont Faroun (2094m). en 704, les chefs berbères convertis à l'islam ou ils étaient propagés de leurs mains pour atteindre l'Espagne.

2.3/ La présence ottomane 1515-1830

La protection ottomane a remplacé la domination des islamistes, dans ce cadre, Au dix huitième siècle Khenchela faisait partie du beylik constantinois mais Les Turcs n'avaient sur la région, qu'une souveraineté nominale et un contrôle intermittent.

Les Amamras de la Région de Khenchela, détenant le contrôle du passage des Hauts Plateaux aux parcours sahariens, ce fut une source de conflits avec les Haractas, les Segnias et les Nemanchas. Conflits se traduisant par des affrontements sanglants aux points d'eau comme l'a révélé le charnier découvert à la source d'Aïn Tamaiourth à l'occasion de la construction de la route du sud.

2.4/ La présence française 1830-1962

L'armée française atteignit Khenchela en 1850 après de violents combats et une résistance des plus ardues et mit en place une administration militaire. Des travaux d'organisation de la ville furent entrepris. Les premiers colons français furent autorisés à partir de 1878. L'administration militaire dura jusqu'en 1912.

En Octobre 1905, l'inauguration de la ligne ferrée à voie étroite va assurer un service journalier avec le Nord du pays

- **Commune de plein exercice**

En 1912, la ville de Khenchela (2900 hectares) fut **érigée en commune de plein exercice**

Au début des années 1920, une centrale électrique à moteurs thermiques distribue un courant continu de 110 volts et permet l'électrification des habitations,

Les activités principales de la cité sont l'agriculture (céréales), l'élevage d'ovins et l'exploitation forestière (cèdre et pin d'Alep).

Khenchela élevé au rang de sous-préfecture en 1959, dont ces 20 douars érigés en commune de plein exercice.

2.5/ La période poste –coloniale 1962 – nos jours

Après l'indépendance, khenchela connaît une extension rapide et diffuse à la suite d'un exode rural massif ou la population se déplace pour rechercher un travail et un logement. Cette période est marquée par la prééminence des constructions illicites.

En 1974 la ville de khnechela était chef lieu de daïra dépendant de la wilaya d'Oum El Bouaghi

Le découpage administratif en 1984 a permis à la ville de Khenchela d'être promue au rang de chef lieu de wilaya. Elle a désormais un rôle d'encadrement géographique, politique et socio-économique plus importante et capte par conséquence une plus élevée des investissements publics en matière de logement et d'équipement.

3/ Les caractéristiques naturelles

3.1/ Le site

Pour le cas de la ville de khenchela, il est essentiel d'étudier le site sur le quel la ville est implantée, car il nous permet de :

- 1- Comprendre la configuration générale de la ville ;
- 2- Comprendre la logique suivie dans l'orientation de son extension spatiale.

3.1.1/ Les reliefs

L'organisation des grands traits du relief de Khenchela est d'une régularité géométrique. Elle est parmi les villes qui sont placées d'après un enchaînement de plaines, entre massifs plus élevés, créant de grands couloirs de circulation. Elle est aussi placée sur une altitude de 1130 mètres

Khenchela se place aux piémonts des Aurès au contact de deux grandes régions différentes :

- Des massifs plus élevés à l'Ouest avec une altitude moyenne de 1200 mètres (Djebel ras sardoune) jusqu'au Sud Ouest. Ce sont les parties les plus accidentées de la ville.

- Une large plate forme de Hautes Plaines, dont l'altitude moyenne est entre 850 mètres et 1000 mètres de la partie Nord au Sud de la ville. Mais l'altitude diminue du Nord vers le Sud, dans une dépression qui se termine par une étendue naturelle des piémonts de Djebel Nememcha.

La ville de Khenchela est délimitée naturellement au nord Est par (Djebel djalal) d'une altitude moyenne de 1160 mètres et au Nord ouest par (djebel el menchar), d'altitude moyenne de 1130 mètre, au sud Ouest par djebel rasse esrdoune, au sud Est par djebel chetaia et aussi par un Oued (Oued Bouaghal) à l'Est. Elle constitue un allongement des hautes plateaux constantinois au nord Est, au sud c'est des plaines aplati vers la chaîne de djebel Nememcha de l'atlas saharien. (Voir la carte n°02)

Ce site reflète la fonction militaire qu'a pris la ville lors de l'arriver des colons, ou elle est apparu comme une administration militaire implanté sur un site stratégique pour des raisons de:

- Protection et de défense contre les attaques de la population local
- pour exploiter les terres agricoles de la part des colons.

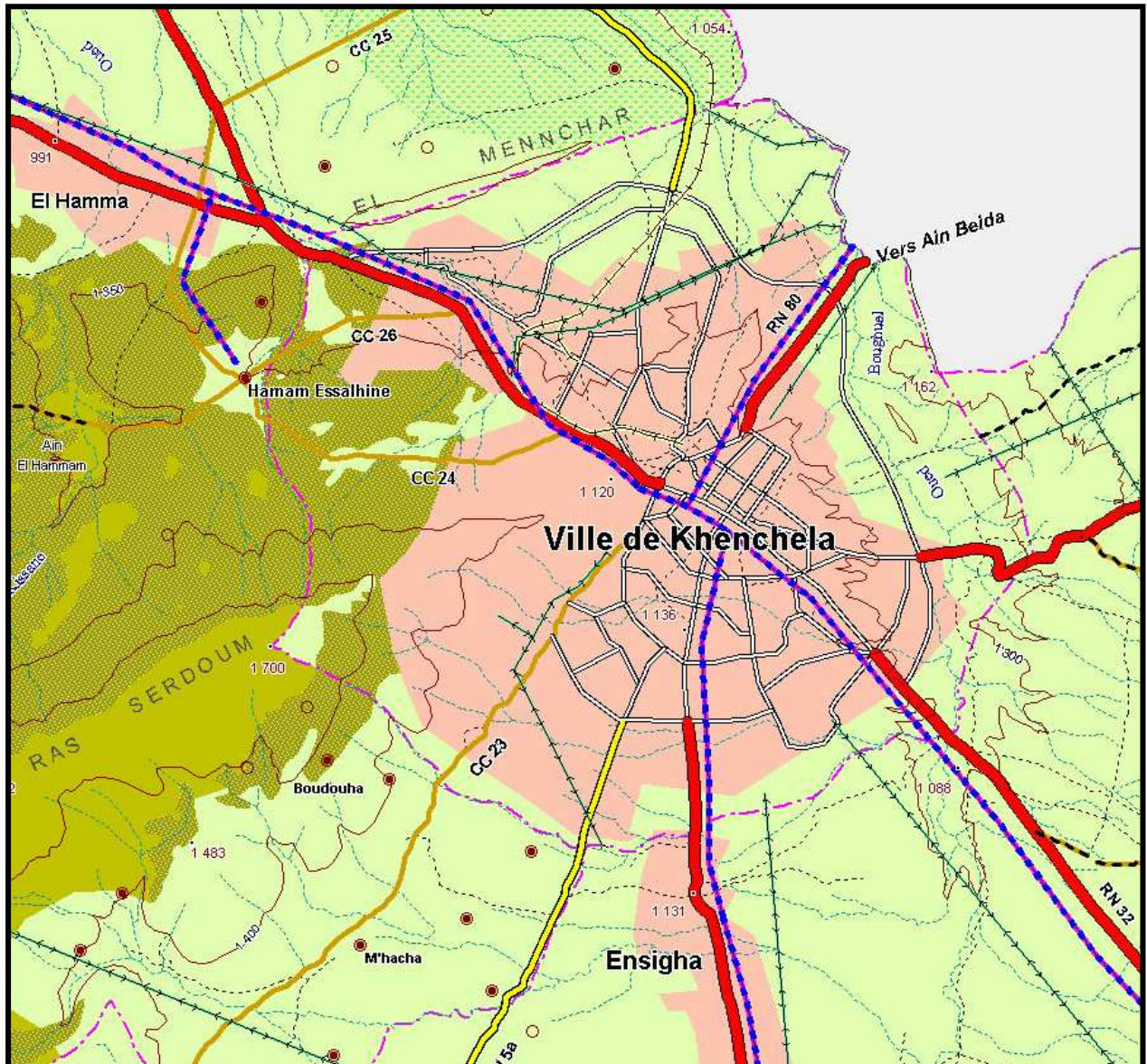
3.1.2/ La géotechnique de la ville

Cette étude est importante pour connaître les possibilités de construction et d'implantation des différents projets urbains (habitat, équipement, voirie...) afin de déterminer les caractéristiques techniques, topographiques, géologiques et la valeur agricole des terrains.

Elle donne également de précieux renseignements sur les éventuels problèmes de terrains (hydrique, risques naturels) et les orientations au choix d'extension urbaine. Slon les données topographiques et géologiques de la ville, on distingue trois catégories de terrains selon leurs possibilités de construction.




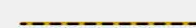

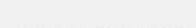
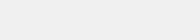

➤ Terrains favorables : ces terrains sont localisés au Sud avec une portion au Sud-ouest, qu'aussi bien au Nord de la ville jusqu'à Djebel-El manchar. Ce sont des terrains caractérisés par une faible pente entre 0 – 05%. En plus il y'a une adaptation de la composition géologique de la ville aux besoins technique de constructions ; elles se composent essentiellement de Tuff et Sable fin limoneux et de Marne graveleuse. Puis ces composants évoluent et se présentent sous forme de roches de calcaire dur. Aussi les cours d'eau ne sont pas profonds et sont caractérisés par un bon écoulement.

Généralement toutes ces caractéristiques donnent les bonnes propriétés du sol et du sous-sol en matière de perméabilité et résistance pour la construction.



LEGENDE

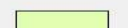
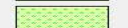










INFRASTRUCTURES DE BASE

-  Route nationale
-  Chemin de wilaya
-  Chemin communal
-  Chemin communal à l'état de piste
-  Piste importante
-  Autre piste
-  Voirie urbaine de la ville de Khenchela
-  Tracé de l'ancienne voie ferrée

INFRASTRUCTURES ENERGETIQUES

-  Ligne électrique HT
-  Ligne électrique MT
-  Gazoduc

OCCUPATION DU SOL

-  Grandes cultures
-  Parcours et pacages
-  Forêts
-  Maquis
-  Agglomération
-  Hameaux
-  Lieu dit
-  Oued permanent
-  Oued temporaire
-  Forages
-  Limite communale
-  Limite de wilaya

Carte n°02 : Ville de Khenchela infrastructure de base, relief et occupation du sol
Source : DPAT khenchela, (SD)

- Terrains moyennement favorables : ces terrains sont localisés essentiellement au Sud-est de la ville, des deux cotés d'Oued Bouaghal, qui limitent la ville à l'Est. Ils sont caractérisés par leurs rainures, avec une profondeur entre 02 à 04 mètres et une déclivité moyenne entre 5 à 10%, qui peut arriver à 15% dans quelques points. Ces terrains s'étendent jusqu'au Nord-est de la ville. Malgré la diversité des sols et spécialement les argiles gonflantes et le limon (alluvion), la construction sur ces terrains est conditionnée par un certain degré du drainage (pour une bonne évacuation).
- Terrains défavorables : ces terrains sont localisés avec une grande ampleur à l'Ouest et quelques surfaces à l'Est de la ville. Ce sont des terrains qui ont une forte déclivité (plus de 20 %). En général ces terrains sont inconstructibles.

4/ Les Caractéristiques démographiques

L'étude démographique est l'une des bases stratégiques de toutes les politiques urbaines et de développement, parce qu'elle reflète la réalité sociale et économique de la société urbaine. La ville de Khenchela a supportée une forte croissance de la population durant les trente dernières années et un grand problème d'emploi. Comment donc les économies urbaines pouvaient-elles absorber ces masses toujours plus importantes de personnes en âge de travailler ? Une alerte des opinions sur les dangers d'une telle croissance a dénoncé la catastrophe sociale ; renforcée par les problèmes politiques, les destructions des infrastructures. Ceci n'a pas été favorable à l'économie depuis cinq ans ou plus.

4.1/ L'évolution démographique

Cette étude explique le processus de croissance de la population et les facteurs répercutés sur cette croissance, à travers les différentes étapes chronologique pour connaître le degré d'attraction de la ville.

D'après le graphe ci-dessous il résulte que l'évolution de la population de la ville de Khenchela est passée par deux étapes :

➤ **de 1954 à 1998 :**

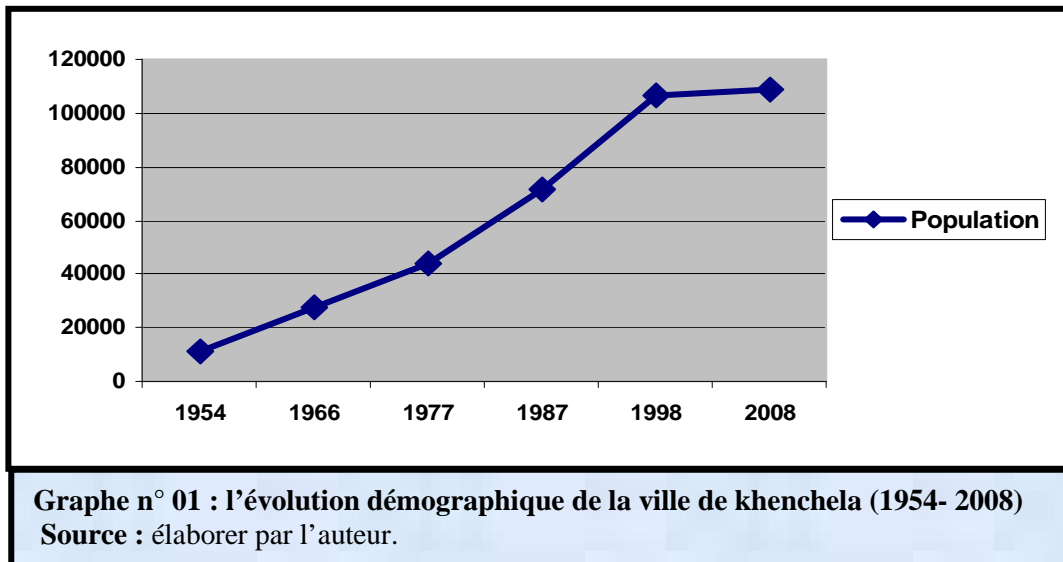
Durant cette période la ville a connu une forte croissance démographique, s'expliquant par :

- le rôle du contexte culturel : c'est une société où la procréation est concédée comme signe de bénédiction, ou l'attachement à la grande famille est fort.
- L'élévation du niveau de vie des ménages

- L'installation des industries à partir de 1975.
- La promotion administrative de la ville de Khenchela comme chef lieu de daïra en 1974 et de Wilaya en 1984.
- L'exode rural intense vers la ville, surtout, pendant les dix dernières années, avec l'extension rapide de la ville sur le compte des agglomérations rurales de leur périphériques.

➤ **De 1998 à 2008**

Durant cette période la ville a connu une augmentation faible de la population estimée à 1931 habitant. Selon la direction de planification et d'aménagement du Territoire de khenchela, ce chiffre ne reflète pas la réalité du nombre de la population qui atteint selon les dernières estimations 140000 (2010), Cet écart est dû à la mauvaise gestion du processus de recensement de l'an 2000.



4.2/ Les étapes de la croissance démographique

Tableau n° 01 : Les taux de croissance démographique 1954-1998

Etapes		1954-66	1966-77	1977-87	1987-98	1998-08
Accroissement		16819	16423	26962	35464	1931
Taux d'accroissement en %	Ville de khenchela	8.04	4.31	4.87	3.74	2.3
	National	5.44	3.21	3.06	2.15	1.72

Source : DPAT Khenchela 2010.

Pour saisir le phénomène démographique de la ville, il faut en connaître le point départ et les différents débats qui ont eu lieu sur cette croissance démographique, à travers le contexte historique de la société et leur taux de croissance dans chaque période de ces étapes d'évolutions.

D'après ce tableau on constate que l'évolution de la ville de khenchela en terme de taux d'accroissement accuse une baisse relative durant les périodes intercensitaires, mais ils restent toujours supérieurs aux taux enregistrés à l'échelle nationale

4.3/ La composition démographique par âge et sexe

Tableau n°02: répartition de la population selon la structure d'age et sexe pour l'année 2008

L'âge	Masculin	Féminin	total
0-4	7244	7066	14310
5-5	7905	7615	15520
10-14	8345	7971	16316
15-19	7814	7623	15437
20-24	6243	6339	12582
25-29	5267	5259	10526
30-34	4694	4712	9406
35-39	3608	3782	7390
40-44	3291	3283	6574
45-59	2633	2581	5214
50-54	1461	1755	3216
55-59	1523	1622	3145
+60	4188	4326	8514
total	64216	63934	128150

Source : R.G.P.H 2008.

La pyramide des âges, à base large, on constate la jeunesse de la population de Khenchela, 48.05% de moins de 20 ans. Elle montre aussi que la catégorie masculine représente 50,22% de la totalité des habitants de la ville, tandis que la catégorie féminine représente 49,77%.

En effet, le taux de genre est de 100,9% (101 hommes pour 100 femmes).

4.4/ La densité démographique:

La densité de population représente un facteur efficace pour comprendre la distribution des habitants sur l'espace au cours de ces différentes étapes d'évolution et le degré d'adaptation des habitants avec l'environnement générale de la ville.

D'après le tableau ci dessous, la ville a connu une forte densité à travers ces différentes étape d'évolution (3333 hab. /km² en 1998) cette densité augmente avec la croissance démographique et avec une grande consommation du sols. Et parmi les causes de cette forte densité la superficie étroite de la ville de Khenchela qui ne présente que 0,32% de la superficie totale de la wilaya et le rôle administratif de la ville comme chef lieu de la wilaya avec ses multiples privilèges (administratifs sociales) dans le cadre d'une attraction intercommunale.

Tableau n°03 : L'évolution de la densité démographique.

Année	Nombre d'habitants	Surface Km²	Denisé hab. /km²
1977	44223	32	1382
1987	71185	32	2224
1998	106649	32	3333
2008	108580	32	3393

Source : DPAT Khenchela 2010.

5/ Les caractéristiques urbaines :

5.1/ L'évolution de l'espace urbain de la ville de kenchela:

Pour comprendre l'organisation spatiale de l'espace de la ville de kenchela, c'est essentiel d'étudier les étapes d'évolution urbaine et leurs conséquences. Cependant, le cœur de la ville de Khenchela présenté par notre zone d'étude n'est seulement par une création dans l'espace, il est aussi dans le temps, ce qui rend nécessaire de prendre en compte sa dimension historique. (Voir la carte 03)

5.1.1/ La période avant 1954:

L'Armée française atteint Khenchela en 1850 où une administration militaire a été mise en place, et les travaux d'organisation de la ville furent entrepris. Le sommet du Chabard fut coiffé d'un petit fort d'où l'on dominait tout le plateau et les environs lointains, Un vaste quartier militaire fut

édifié au pied du Chabord, Un bordj administratif attenant reçut les Services d'Etat major et d'administration civile, Un hôpital militaire, Un cercle des Officiers.

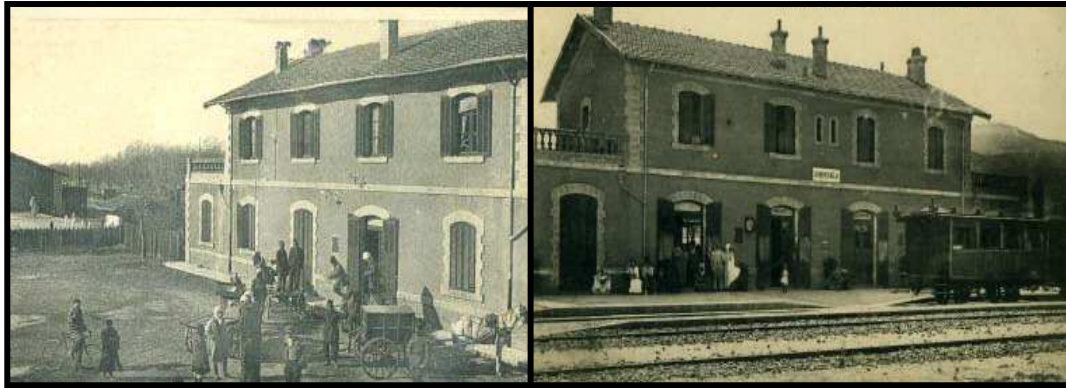


Photo n°24, 25 : La gare et l'ancienne voie ferrée, infrastructures importantes assurent la liaison avec la ville de Ain El Beida
Source : SCU khenchela,

Le plan de la ville de Khenchela fut établi et les larges rues et trottoirs se coupent à angles droits, tracés. L'adduction d'eau par les sources du Chabord et les égouts furent mis en place.



Photo n°26 : Khenchela à l'époque coloniale, vue sur la mairie (équipement avec architecture coloniale)
Source : SCU khenchela, phase 2

Les liaisons routières avec Ain-Beida au Nord et Batna à l'Ouest furent établies en remplaçant les pistes muletières par des routes carrossables, notamment la route du sud, pour rejoindre Babar et Taberdga.



Photos n°27, 28 : Khenchela à l'époque coloniale, Vue sur les rues (la rue d'Alger au centre ville et la rue de Ain el Beida à la périphérie)
Source : SCU khenchela, phase 2

Peu à peu le village prit corps avec les différents commerces, d'épicerie, tissus, légumes, fruits, boucherie etc..., Attenant à la partie Est de l'hôpital militaire un vaste jardin public, clôturé de haies, vives complanté d'arbres et de massifs floraux sortit de terre. Un square et une vaste place occupèrent le centre ville. La mosquée fut construite sur la partie Sud, l'église sur la partie Nord dominant la dépression du plateau. La synagogue au centre ville.



Photo n°29 : la présence de l'activité commerciale à khenchela
Source : www.abcdelacpa.com



Photo n°30 : l'église et la gendarmerie deux repères au centre ville
Source : www.abcdelacpa.com

Le commandement militaire entrepris également la réfection des bains romains de fontaine chaude et de ses voies d'accès. C'est une agglomération fonctionnelle que l'administration militaire laissa à l'administration civile.

Le décret du 30 septembre 1878 fixant les conditions d'installation de colons sur des terres en friche, permit l'établissement de lots de cultures sur une partie du plateau proche de la ville entre celle-ci et l'Oued Fringal. Des fermes furent construites et des plantations effectuées. La vallée de

l'Oued Bouhegal débroussaillée et défroncée donna naissance à des prairies naturelles, permettant l'élevage de bovins et l'alimentation de la population en produits laitiers frais (lait, beurre, fromage)

En Octobre 1905, la configuration de la ligne ferrée à voie étroite va assurer un service journalier avec le Nord du pays.



Photo n°31 : l'image du village de kenchela à l'époque coloniale (le village prit corps, des constructions basses et harmonieuses
Source : SCU kenchela, phase 2

En 1912, la ville de Khenchela fut **érigée en commune de plein exercice** avec 2900 hectares l'entourant, la population était alors de 1200 habitants dont 10% sont des colons est atteint 1500 au début de la guerre de libération.

La commune mixte prenant la place de l'administration militaire jusqu'aux parcours sahariens. Elle s'étendait alors sur 150 km du Nord au Sud et 100 km d'Est en Ouest. Elle était divisée en 20 douars ayant chacun à sa tête un caïd nommé par l'administration.

Khenchela élevé au rang de sous-préfecture en 1959.

5.1.2/ L'étape entre 1954-1966:

Dans cette période, on distingue deux sous période ;

Durant la colonisation la ville n'a pas connu de grand changement, hormis la construction de quelques immeubles au Nord-est de centre européen (cite Elhasnaoui, Marito...)

Après 1962, la ville connaît une extension rapide et diffuse à la suite d'un exode rural massif surtout vers les deux cités. Ce qui les a rendu actuellement des cités illicites marquées par la prédominance des constructions illicites, par des rues étroites et par ses maisons sans canaux d'égouts. En ce qui concerne l'approvisionnement en eau, il était collectif (Ain Tayeb, Ain Karma..), d'autres quartiers sont apparus au sud de l'ancien noyau le long du chemin Batna où ils y avaient une grande surpopulation.

5.1.3/ L'étape entre 1966-1977

Dans cette période, la ville de Khenchela dépendait de la Wilaya d'Oum El-Bougi dont la quelle, elle était l'un des principaux chefs lieux de Daïra. Khenchela a bénéficiée de quelques projets promotionnels, telle que la zone industrielle en 1975 au nord ouest et de services éducatifs. Ce qui a conduit à une extension urbaine sous forme d'un habitat spontané, surtout au sud est de la ville, le long de la route qui mène à Zoui (cité Bouziane, cité soufi) cet habitat spontané sans aucun titre légal est caractérisé par une structure en damier avec une absence d'équipements et des différents réseaux.

Ce qui caractérise cette période est le manque de planification urbaine et la densité très élevée au niveau des quartiers illicites. la population augmentait à un rythme de 4.5% ce qui fait passer Khenchela de 28000 habitants en 1966 à 45000 habitants en 1977.

5.1.4/ L'étape entre 1977-1987

Le découpage administratif en 1984 a permis à la ville de Khenchela d'être promue au rang de chef lieu de wilaya. Elle a désormais un rôle d'encadrement géographique, politique et socio-économique plus important et capte par conséquence une partie plus élevée des investissements publics. En ce qui concerne l'habitat, la ville a bénéficié de programmes considérables de constructions des lotissements d'habitation individuels à l'Ouest du centre ville (cité Kahina, Saada, 05 juillet) ainsi que quelques logements collectifs (cité 150 logements), on trouve l'habitat individuel au sud de la ville (cité Tarek Ben Ziad, Elourassi, Elmostakbel). Caractérisé par l'absence des services et des équipements et la population est passée de 45000 habitants en 1977 à 70000 en 1987. Définie par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, la partie sud de la ville est considérée comme l'axe d'extension urbaine.

5.1.5/ L'étape entre 1987-2010

On peut diviser cette période en deux étapes:

✓ **1987-2002:**

Au cours de cette période, la ville de Khenchela a connu une extension rapide et diffuse à la suite d'une poussée démographique intense. Dans ce contexte, la ville a bénéficié dans le cadre de PDAU de programme de l'habitat collectif (cite 326 logt, 1000 logt de Cossidere) et de plusieurs lotissements individuels (Babar 1 et 2, Elkahina) et la réalisation de différents services et équipements (centre universitaire, technicum,...), mais ces investissements sont intervenus à un moment où l'Algérie connaissait de grandes transformations politiques, économiques et sociales. Des déséquilibres spatiaux et commerciaux sont dus au fait que la réalisation des programmes de construction de logements et des équipements n'a pas atteint ses objectifs. En 2002 la population recensée était 118000 habitants.

✓ **2002 -2010**

Durant cette période la ville a connu l'installation d'un nouveau pôle à la périphérie, L'idée de ce pôle urbain est née à partir d'une réflexion qui avait pour premier objectif, une meilleure maîtrise de l'effet de conurbation entre la ville de Khenchela et N'Sigha après que la première ait consommé totalement ses réserves foncières.

Le second objectif est d'assurer une meilleure prise en charge du projet du nouveau centre urbain, qui est considéré comme une véritable opportunité pour la ville de Khenchela lui permettant d'affirmer son rôle comme centre d'envergure régionale. Il s'étend sur une superficie de 35Ha, 97Ar et 50Ca) de la commune de khenchela et (78Ha, 34 Ar et 50 Ca) de la commune de N'Sigha soit un total de superficie estimé par (114 Ha et 32 ares). Actuellement la ville de khenchela est considérée comme ville centre par rapport aux communes limitrophes El Hamma et N'sigha grâce à sa position géographique centrale.

D'après cela on peut conclure que l'évolution spatiale de la ville de Khenchela, dans le temps se fait généralement par un glissement rapide du centre vers la périphérie. L'existence des conditions naturelles particulières et des lignes de communications favorables, expliquent cette progression rapide.

Donc, la ville tend à s'allonger à partir de son centre ville le long des axes routiers (route nationales n° 88, 32). Les zones résidentielles se développent à proximité de ces autoroutes. L'extension spatiale de la ville s'organise d'après un modèle spontané structuré sur un modèle en auréole concentrique autour du centre ville, surtout au Nord, avec une forte tendance à la ségrégation spatiale. Ses quartiers ne sont pas homogènes, disposant que d'équipements de proximité (mosquées, boutiques...).

5.2/ Analyse urbaine de la ville de Khenchela

5.2.1/ Etude du tissu urbain

Khenchela a connu une urbanisation importante qui s'est traduite par de extensions entourant le noyau central en rupture avec le tissu ancien.

Actuellement, la lecture générale de la configuration spatiale de la ville de Khenchela nous permet de constater que le tissu de cette dernière se partage en plusieurs entités spatiales qui se distinguent par leur morphologie.

A/ Le noyau central

C'est un tissu d'origine coloniale, caractérisé par une structure viaire orthogonale basée essentiellement sur le découpage en îlots réguliers ou les constructions sont alignées des deux cotés des voies. Ce tissu occupé par l'habitat individuel et quelques immeubles de type collectif présente un caractère urbain accentué par la présence d'activités commerciales et d'équipements. C'est le plus petit secteur en termes de surface et le plus vieux en termes de bâti. Il se caractérise par une densité élevée.



Photo n° 32 : L'habitat collectif au niveau du le tissu central
Source : L'auteur (Août 2010)



Photo n° 33 : L'habitat individuel au niveau du le tissu central
Source : L'auteur (Août 2010)

B/ Les quartiers péricentraux

Ce sont des quartiers à vocation résidentielle ou l'habitat individuel prédomine, composé de deux types de cités :

- Les cités traditionnelles (cité de la gare, cité Ennasim, cité Ain el karma), sont des habitations réalisés par les autochtones durant la période coloniale, avec des matériaux de construction simple

(pierres et argile) et des toitures en tuile, elle se caractérisent par des façades simples avec de petites ouvertures ou les pièces de logement sont orienté vers la cour intérieure (el haouch).

- Les cités récentes (Cité El Amal, cité Boudjelbana, Cité Hasnaoui, Cité du Cimetière, Cité des Jardins, Cité Youcefi, Argoub) présentant des modes d'occupation du sol irrationnels qui mettent en évidence le caractère spontané de leur apparition et de leur évolution échappant à tous les règles d'urbanisme.



Photo n° 34: Quartier péricentral, son image extérieur présente le caractère spontané de leur apparition
Source: PDAU kenchela 2006

C/ Les quartiers périphériques

Les quartiers périphériques sont formés par les différentes extensions de la ville mixant les typologies d'habitat individuel (les lotissements, l'habitat évolutif), collectif et semi collectif et associant les équipements.



Photo n° 35: quartier périphérique mixant l'habitat collectif et semi collectif
Source: PDAU kenchela 2006

D/ Le nouveau pôle urbain

La ville de khenchela connaît une croissance démographique continue, qui est due à l'augmentation des besoins en matière de logements et d'équipements. Et pour répondre à ces besoins, la réalisation d'un nouveau pôle était une nécessité.

Le nouveau pôle urbain est un projet établi dans le cadre de l'étude du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal englobant Khenchela, N'sigha et El Hamma. Il devra accueillir les infrastructures d'envergure retenues au programme des Hauts Plateaux dont le coût est évalué à 110 milliards de centimes pour ne citer que l'annexe de la Bibliothèque nationale, l'annexe de l'Institut Pasteur, une école de musique

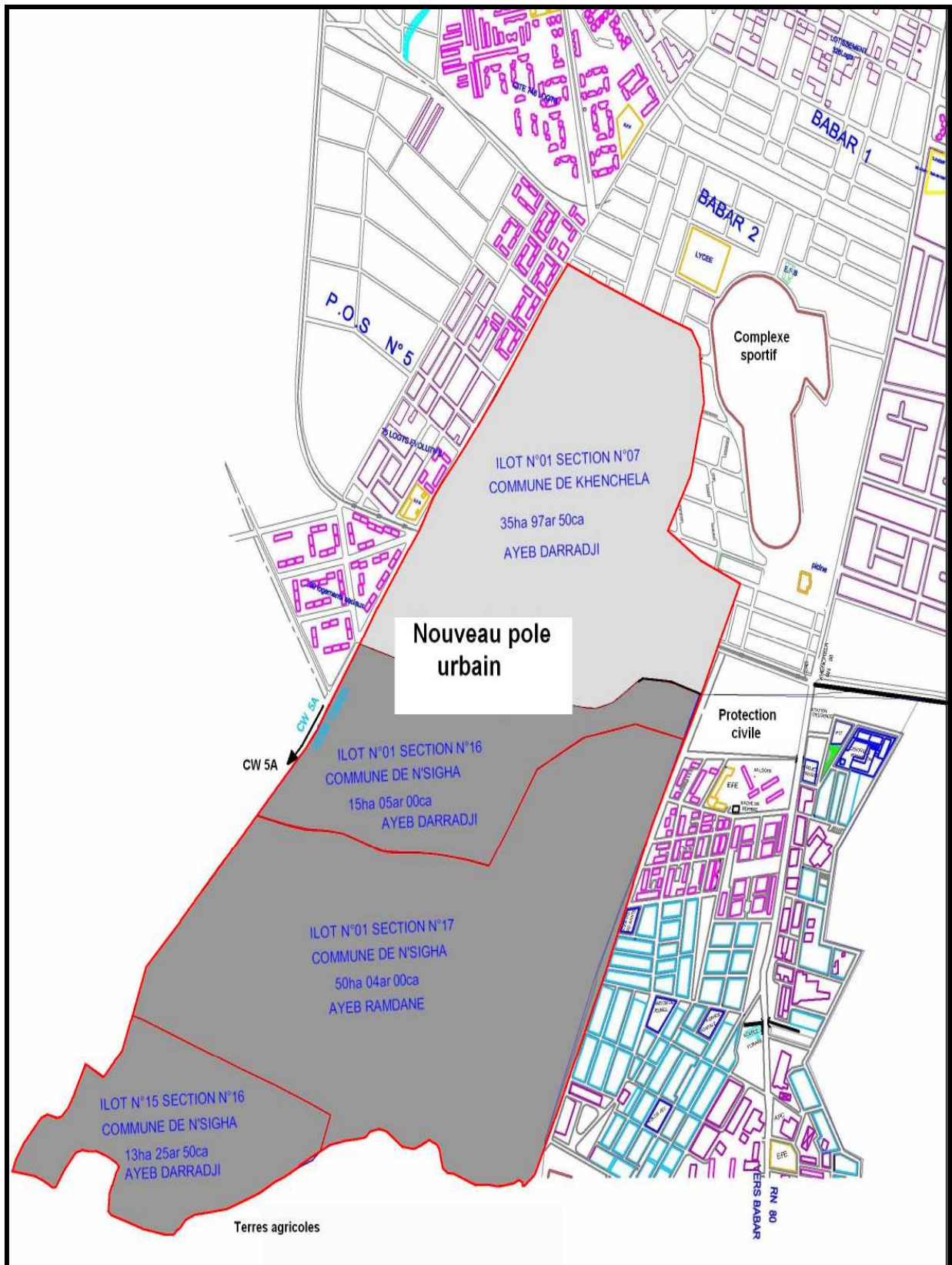
D.1/ Les objectifs du projet du nouveau pôle

- La maîtrise de l'effet de conurbation entre la ville de Khenchela et N'Sigha ;
- La dotation de la ville de khenchela par des équipements d'excellence (cité administrative, théâtre),
- Prise en charge des besoins nouveaux et futurs de la ville ;
- Alléger la pression qui s'exerce sur la ville dans tous les domaines.

D.2/ La situation du nouveau pôle

Le nouveau pôle urbain se situe au sud de la ville de khenchela, il s'étend sur une superficie de 114 Ha et 32 ares sur l'ensemble des deux agglomérations ; Khenchela et N'sigha. Il est délimité comme suit : (voir carte n°04)

- Au Nord par le lotissement Babar 2 dans l'agglomération de Khenchela ;
- A L'Est par le stade omni sport et la coopérative UGTA au niveau de khenchela et par la protection civile au niveau de N'sigha.
- A L'Ouest par le chemin de wilaya reliant la ville de Khenchela à Tamza ;
- Au Sud par les terres agricoles de la commune de N'sigha.



Carte n° 04 : Situation du nouveau pôle urbain
Source : DUCH, POS du nouveau pôle urbain kenchela

D.3/ La composition urbaine du nouveau pôle

Le pôle urbain se compose de l'habitat collectif (5401 logements) et individuel (221 logements) soit un total 5622 logement et de équipements (voir carte n°05), où les surfaces foncières attribuées sont montrées dans le tableau suivant :

Tableau n° 04: occupation du sol au niveau du nouveau pôle

/	Surface en Ha	Pourcentage %
Surface foncière habitat collectif RHP	9.96	-
Surface foncière habitat collectif LSP	14.36	-
Surface foncière habitat collectif proposé	23.34	-
Total de surface foncière (habitat collectif)	47.66	41.86
Surface foncière habitat individuel	10.03	8.77
Surface foncière équipement	26.67	23.32
Surface foncière voirie	23.76	20.78
Canal et zone de protection+ zone de protection oued	6.2	5.45
Total de la surface foncière	114.32	100

Source : DUCH, POS du nouveau pole urbain kenchela.

En ce qui concerne les équipements, le nouveau pôle est doté d'une trame d'équipements divers :

Selon le rapport établi concernant le nouveau pole, la politique d'aménagement urbain du pole s'inscrit dans un contexte de développement durable, avec pour ambition l'amélioration du cadre de vie des habitants, la contribution au développement économique de l'agglomération et l'intégration d'éléments de qualité environnementale dans ce projet.

Tableau n°05 : Liste des équipements au niveau du nouveau pôle urbain

Secteurs	Equipements	Surface (ha)	Secteurs	Equipements	Surface (ha)
Education	Lycée	2.01	Commerces	Commerce complémentaire + commerces spécialisée	RDC des logts
	4 Ecoles base 04	4.36		Pavillon d'exposition	0.6
	4 Ecoles primaires	0.83		Marché couvert	0.5
Enseignement professionnel	CFPA	1.00		2 centres commerciaux	0.34
Siège administration	Sûreté+Celibatorium	0.18	Protection sociale	Ecole pour aveugle	0.8
	Centre de recherche anthropologique	0.11	Sport et loisir	Jardin	0.1
	Inspection de travail	0.1		Salle de sport	0.8
	Agence régionale de l'emploi	0.1		Stade	2.14
	STP	0.2		2 Crèche	0.24
	PME	0.1		Auberge de jeunes (50 lits)	0.5
	PMI	0.2		Terrain de jeux	0.9
	BNA	0.4	Environnement	Direction de l'environnement	0.1
	Office de métrologie	0.1		Maison de l'environnement	0.33
	DSA	0.18	Culture	Bibliothèque urbaine	0.15
	D. tourisme	0.2		Maison de jeune	0.43
	DTP	0.31		Centre culturel	0.17
Santé	Maternité (60 lits)	1.14	Culte	Mosquée	0.6
	Centre de santé	0.1		Institut islamique	0.7
	Clinique priée	0.3	Tourisme	Hotel (4)	0.3
	Polyclinique	0.8	Transport	Halte routière	0.6
	Radio .L	0.4	Autres		3.25

Source : POS du nouveau pole urbain kenchela.



Carte n° 05 : La composition urbaine du nouveau pôle urbain
Source : POS du nouveau pôle urbain kenchela (phase finale)



Figure n° 26: Vue sur les aménagements projetés au nouveau pôle, porte urbaine, rond-point, aménagement de l'axe principal
Source : DUCH, POS du nouveau pole urbain khenchela (phase finale)

5.2.2/ L'analyse du dysfonctionnement urbain

« La ville n'est plus ce qu'elle aurait du être » (Toussaint JY, 1998)

Les villes algérienne actuelles connaissent un désordre urbain dû au décalage entre ce qui doit être fait et ce qui l'a été, Le plan est souvent présenté comme étant parfait, la concrétisation comme étant chaotique, Et ces plans sont la traduction d'une politique urbaine déphasée par rapport à une réalité bien décalée par rapport aux besoins et aux espérances d'une société en perpétuelle

mutation qui ne peut être figé dans un temps pour qu'une idée d'un aménagiste, ou d'un urbaniste soit bonne à court, moyen et long terme.

Khenchela à l'instar des villes algériennes vit cette situation et connaît certaines incohérences et insuffisances dans le dispositif, et surtout en terme d'aménagement et d'urbanisme qui ont donné naissance à un paysage urbain agressif et l'accaparement des espaces de haute valeur foncière.

La ville présente aujourd'hui plusieurs dysfonctionnements et insuffisances, on a essayé de les classer selon plusieurs aspects :

A/ Aspect urbanistique et d'aménagement

En ce qui concerne cet aspect la ville de khenchela présente des dysfonctionnements multiples et cela est dû à la logique de développement selon des orientations conjoncturelle répondant à des situations de crise (exode rural et croissance démographique accélérée) :

- le non prise en charge de la dimension esthétique et qualitative de l'environnement bâti dans l'urbanisation de la ville.
- tissu urbain constitué d'entités morphologiques disparates, qui s'entremêlent sans logique apparente par manque d'éléments structurants forts.
- La rupture entre le noyau central (noyau colonial) et les quartiers péri-centraux qui se sont développées autour et à partir de ce noyau.
- La mauvaise structuration des espaces publics,
- la rareté des espaces verts et le non prise en charge et aménagement des espaces extérieur au niveau des quartiers périphériques
- La situation tendue en matière de gestion urbaine (alimentation en eau potable, assainissement, voirie, circulation...)
- La marginalisation de certains secteurs importants tels que le secteur situé au nord ouest sur un grand boulevard (route de Batna) auquel il tourne complètement le dos.
- L'existence d'une zone industrielle au nord Ouest située à proximité des zones d'habitation
- L'absence totale de hiérarchie spatiale et de logique dans l'implantation des équipements et des édifices publics.
- La déqualification de l'image de la ville de khenchela.

B/ Aspect technique

- Retard important dans la couverture du noyau central de la ville par un plan d'occupation des sols (POS), ce n'est qu'en 2010 qu'une étude de POS est lancée: l'espace central de la ville de khenchela est composé de quatre sous secteurs ou le premier est celui du noyau colonial

(centre ville) qui a un caractère historique englobant des habitations datant de la période coloniale présente un tissu urbain ancien vétuste et donnant une image dévalorisée au centre ville.

- Le non détermination de l'échéancier des actions de transfert de certaines fonctions permettra de libérer des friches urbaines. le sous secteur n° 02 : comprend l'ex-siège de la wilaya et le groupement de gendarmerie. Leur déplacement est vivement recommandé.
- L'absence d'un schéma directeur des eaux usées de la ville
- L'absence d'une approche facilite l'utilisation et l'exploitation optimale du potentiel naturel à disposition par la Ville de Kenchela (les forêts) afin de développer la fonction de loisirs et de détente.
- L'absence d'un schéma efficace pour la collecte et l'élimination des déchets (mauvaise localisation de la décharge publique actuelle au niveau de l'entrée sud est de la ville vers Tébesa ce qui a influé négativement sur l'image urbaine de la ville).
- Le problème de circulation : celle-ci n'est pas toujours fluide à cause du manque de certains équipements, feux tricolores, la normalisation des ralentisseurs, l'aménagement de ronds points et carrefours, auquel s'ajoute l'indiscipline de nombre d'usagers.

C/ Aspect réglementaire

- Dès la promulgation des textes réglementaires instituant les nouveaux instruments d'urbanisme, nul n'ignore les conditions d'élaboration de ces études, qui actuellement posent des problèmes quant à leur qualité, et les besoins en matière de foncier urbanisable. Ces conditions se résument essentiellement en :
 - expérience : le manque d'expérience des bureaux d'études, tenant compte de la nouvelle vision édictée par les textes ;
 - support cartographique : le manque de cette donnée de base pour la conduite de telles études;
 - les mouvements migratoires : la perturbation de paramètres de projection induite par l'instabilité et l'imprévisibilité des flux migratoires dus à la conjoncture ;
 - approbation : l'approbation de ces instruments après l'épuisement du court terme (lenteur considérable dans l'approbation des instruments).
- Le non achèvement du cadastre général pose énormément de difficultés en matière d'affectation de terrains.
- L'absence de documentations et des données préalables se rapportant aux études telles que, la mise à jour de la cartographie, les réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable, l'électricité et le gaz (l'existant et le projeté) ;

- l'inefficacité et la limitation de la participation des acteurs de la ville (secteurs déconcentrés de l'Etat) à des orientations sommaires dans l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

D/ Aspect foncier

La ville de Khenchela souffre d'une saturation foncière, vu que cette dernière a consommé ses réserves foncières (la superficie de la ville est la même de celle de la commune). Un facteur qui pose des problèmes au développement de la ville, pour cela l'élaboration d'un PDAU intercommunal comprenant les communes Khenchela, N'sigha et El Hamma était nécessaire.

L'extension actuelle de la ville de Khenchela se fait sous forme d'un nouveau pôle urbain implanté sur des terrains appartenant à la commune de N'sigha ce qui permet de voir un phénomène de conurbation entre Khenchela et N'sigha

Les terrains actuellement disponibles destinés à l'extension de la ville de Khenchela, et devant recevoir les programmes de développement de la commune, sont de nature privée. Cette situation préoccupante présente la première priorité des responsables locaux et donne lieu à de nouvelles réflexions et approches afin de permettre :

- la rationalité dans l'utilisation des potentialités foncières dégagées ;
- les possibilités d'optimiser l'usage des disponibilités foncières, d'envisager la récupération des surfaces occupées par des usages devenus obsolètes.

Conclusion

De l'analyse urbaine de la ville de Khenchela, il apparaît que cette dernière a connu une forte évolution démographique durant les étapes de son développement, traduite sur terrain par une croissance spatiale, caractérisée par le glissement du centre ville vers le sud vu l'existence des conditions naturelles particulières et des lignes de communications favorables, expliquant cette progression rapide.

La consommation des terrains situés au sud de la ville et la saturation foncière qu'a connue cette dernière ont conduit à la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme qui a trouvé comme solution la réalisation d'un nouveau pôle urbain ayant pour objectif de :

- Assurer une complémentarité spatiale entre Khenchela et N'sigha (une meilleure maîtrise de l'effet de conurbation)
- Assurer une meilleure prise en charge du projet du nouveau centre urbain, considéré comme une véritable opportunité pour la ville de Khenchela. pour affirmer son rôle de centre d'envergure régionale.

L'effet de l'installation de ce nouveau pôle urbain avec tous ce qu'il comporte de logements et d'équipements (des centres commerciaux, théâtre, école de musique,...) à la périphérie de la ville aura une influence importante sur le cœur (centre ville). En effet, le centre ville ne sera pas le seul endroit d'attraction de la population de la ville de kenchela. Certains commerçants du centre-ville ont tenté de s'installer eux aussi à la proximité du nouveau pôle, En outre, ce qui exacerbe le problème est la situation actuelle que présente le centre (de nombreux dysfonctionnements urbains et dévalorisation de l'image urbaine).

Cette situation (le dysfonctionnement du centre ville) sera le sujet du chapitre suivant dont l'objectif consiste à expliquer ce dysfonctionnement à travers une analyse urbaine du centre.

Chapitre V :

Le centre ville, cadre et contexte urbain (Potentialités et dysfonctionnements)

Introduction

Sur le plan architectural, Le centre ville de khenchela a connu ces dernières décennies un recul dans les transformations accélérées et des différents modes d'interventions sur son ancien tissu urbain. Ces opérations qu'un fuseau de facteurs conjugués et complexes favorise, lui a fait perdre un pan de son histoire par la disparition progressive de l'homogénéité et de l'image qu'il a véhiculée à travers le temps, et son lien à la mémoire, à l'identité et aux pratiques sociales.

Sur le plan fonctionnel, des dysfonctionnements ont affecté ses fonctions (résidentielle, administration, commerce, transport et circulation, espaces publics urbains, ...)

Dans ce chapitre, nous tenterons d'analyser le tissu urbain de ce centre afin :

- D'extraire ses potentialités;
- D'éclaircir les différents modes et aspects de son dysfonctionnement.

1/ Délimitation du centre ville

Les limites exactes d'un centre ville sont difficiles à fixer car elles dépendent à la fois :

- D'une variété des définitions que l'on donne à un centre selon qu'on est sociologue, urbaniste, géographe, ...etc.
- Des appréciations plus ou moins subjectives (le plus souvent liées à des éléments non qualifiables tels l'attraction, la fréquentation, la perception...etc.

Des méthodes utilisées pour la délimitation du centre, où l'on a essayé dans le premier chapitre de donner quelques méthodes de délimitations telle que celle proposée par Piétri. Cette dernière prend appui sur trois critères, à savoir: morphologiques, fonctionnels et psychosociologiques.

Pour notre cas d'étude, en premier lieu, il semble que le critère morphologique est le plus approprié car il définit l'aire d'un centre par :

- 1- Un périmètre qui suit les voies extérieures aux quartiers à occupation dense
- 2- Les tissus qui sont assez homogènes par la morphologie et par l'âge de leur bâti.

En second lieu, on a pris en considération le critère de longueur des façades des magasins proposé par Maurice Fronçoi rouge. Le facteur historique est aussi pris en considération dans notre cas d'étude.

Vu que les limites du centre ville de khenchela ne sont même pas fixées dans le cadre d'un POS, on se limitera aux critères mentionnés ci-dessus.

Ainsi, le centre ville de khenchela est délimité:

- Au Nord par la rue Benamrane Tadjedine
- Au Nord Est par la rue Aboubakr Hachani
- Au Nord Ouest par la rue M'hamed Ben Belgacem Mebarkia
- Au Sud Est par la rue Boussaha Ali
- Au Sud par la rue de la Palestine.

Rappelons que le centre ville se situe au cœur de la ville de kenchela, il est entouré par la cité Maritto, la cité Hassnaoui, la cité Soufi, la cité de la gare et un ensemble d'équipements au sud, il occupe une superficie de 45,212 Ha. (Voir carte n° 06)

Selon le type d'occupation le centre se compose de deux zones :

- **La première zone** est comprise entre les rues Mustapha Ben Boulaid, Boubakr Hachani, Boussaha Ali et la rue Palestine. Elle est composée de l'habitat individuel de type colonial et trois immeubles de type collectif, des équipements publics et de locaux commerciaux. Ce noyau central qui se distingue par son organisation spatiale, sa morphologie et son architecture spécifique, présente une structure urbaine basée sur un découpage régulier dont l'îlot constitue l'élément de base et la caractéristique fondamentale qui le distingue de la deuxième zone.
- **La deuxième zone** est comprise entre les rues Benamrane Tadjedine et M'hamed Ben Belgacem, elle comprend les équipements suivants : l'ex-siège de la wilaya, le groupement de gendarmerie nationale, la sûreté urbaine, la caserne et quelques logements individuels.

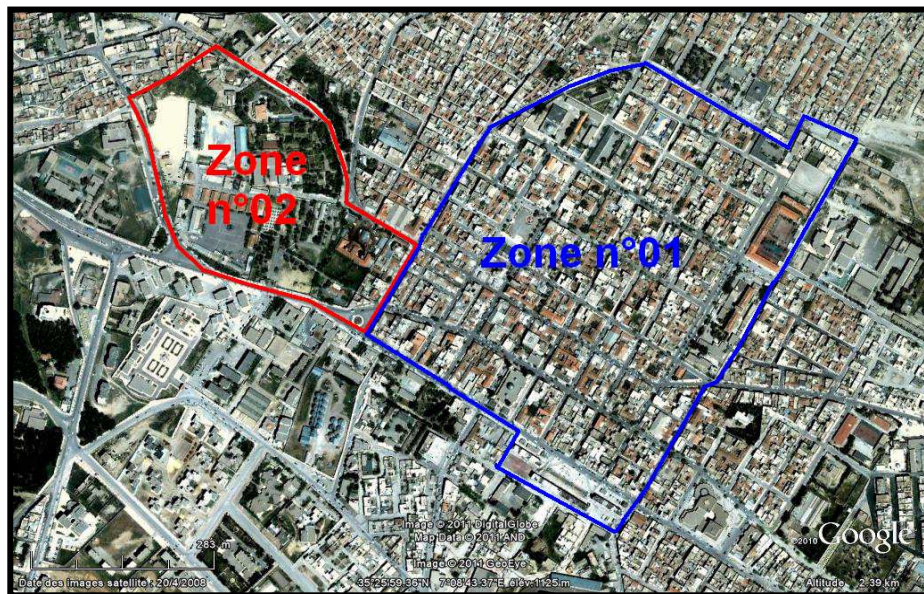


Figure n°27 : le centre présente deux zones selon le type d'occupation
Source : www.google.com earth, traité par l'auteur.

2/ La trame viaire

La trame viaire constitue un élément très important dans la composition du tissu et des fonctions qu'il accueille.

La trame viaire du centre ville de kenchela est constituée de trois ensembles de voies hiérarchisées et classées selon deux facteurs : (voir la carte n°07)

- la largeur des voies
- l'importance des flux.

2.1/ La trame primaire

C'est une trame qui assure la circulation entre les quartiers à l'échelle de l'agglomération, ou même entre les agglomérations. Au niveau du centre ville de Khenchela, la trame primaire se compose de 5 voies principales où la RN 80 qui passe par le centre se répartie en deux voies principales qui mettent en relation le centre avec les autres quartiers de la ville:

- La rue de la palestine, reliant le centre par la commune de Ouled rechache à L'Est et Batna à L'Ouest.
- La rue Abbas laghrour.
- La rue Ben Amran Tajdeddine et Abd El Hamid Iben Badis ;
- La rue Laghrour Chaabane et la rue d'Alger ;
- Boulevard El Hachemi Bougoufa et le boulevard du 1^{er} novembre.

2.2/ La trame secondaire

C'est la trame qui correspond aux dessertes qui organisent les différents quartiers de la ville à partir de la trame primaire, pour le centre ville la trame secondaire correspond à la structuration transversale marquée par la discontinuité à l'intérieur du périmètre du centre.

2.3/ La trame tertiaire

La trame tertiaire assure la desserte terminale des habitants et des activités du centre.

A l'intérieur de notre aire d'étude, le réseau routier s'étale sur une longueur de 11,32 kilomètres, présente un état physique varié (Voir photos n° 36, 37, 38) entre bon, moyen à mauvais, où 88,22% de ce réseau est en bon état soit une longueur de 9,98 km (Voir carte n° 08)



Photos n° 36, 37, 38 : centre ville de kenchela, Variance de l'état physique du réseau routier (bon état, moyen état et mauvais état).
Source : auteur (2010).

2.4/ Carrefours et nœuds

Ils sont le résultat du croisement où se rencontrent les axes et où se situent généralement les points noirs. Le réseau viaire du centre présente plusieurs croisements de la desserte des quartiers, ces nœuds sont des éléments ponctuels qui constituent des lieux d'animation urbaine mais qui posent des problèmes de :

- De lisibilité ;
- Des intersections conflictuelles en matière de flux (encombrement, tourne-à-gauche mal accordé au système des feux tricolores). La plupart des intersections de notre aire d'étude sont particulièrement conflictuelles, surtout pendant les heures de pointe.

- Le carrefour principal : situé au centre de l'axe (rue de la Palestine) qui délimite le centre ville du côté sud ouest, il est le résultat du croisement de la route nationale n°80 (rue de la Palestine, la rue Abbas Laghrour) et le boulevard Mustapha Ben Boulaid, qui se caractérisent par leur agréable aménagement et par un grand encombrement.



Photo n° 39 : le carrefour principal au niveau du centre
(Carrefour avec un aménagement agréable)
Source : auteur (2011)

- Le carrefour secondaire : résultat du croisement de la RN 80 (rue de la Palestine) et la rue d'Alger

- Nœud : croisement des voies (la rue de la Palestine – rue Ali Boushaba)

- Nœud : croisement des voies (la rue Mustapha Ben Boulaid – rue Abdelhamid Ibn Badis).

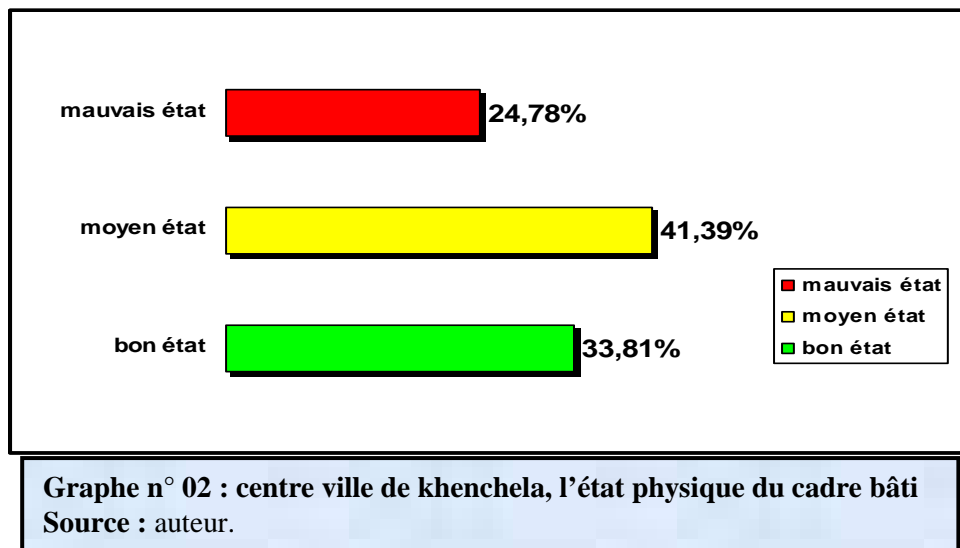
3 / Le cadre bâti, image sans qualité architecturale attractive

3.1/ Un état physique en perpétuelle dégradation:

Le centre ville présente un tissu urbain datant de la période coloniale (plus d'un siècle d'existence), ce qui reflète la vétusté du cadre bâti ayant subi la dégradation qui est clairement remarqué par les fissures visibles sur les constructions, les toitures rouges en mauvais état, les peintures défectueuses et la qualité des matériaux de construction.

En plus de l'ancienneté du cadre bâti, le manque d'opérations d'entretien a fait augmenter la situation de dégradation des constructions notamment ceux d'usage résidentiel (les habitations) et même ceux qui ont subi les transformations d'usage résidentiel à usage professionnel.

Le diagramme suivant présente les résultats de l'enquête menée sur terrain en Avril 2011 concernant l'état physique du cadre bâti :



De la première lecture du diagramme on constate que le centre ville de khenchela présente un état physique qui varie du moyen (41.39%) en mauvais état (24.78%) avec un pourcentage de dominance estimé à (66.17%) par rapport à un pourcentage de (33.81%) pour le cadre bâti en bon état.

Il est important de souligner que nous fixons comme critères : l'aspect extérieur, les matériaux de construction et la date de construction pour juger l'état des constructions. Mais selon les résultats de notre enquête, on a pu relever que (62%) des habitants et des commerçants interrogés jugent leurs logements / locaux en mauvais état. Cela reflète la réalité de qualité de vie où 66.66% des personnes interrogées (soit deux sur trois) sont insatisfaites de l'état de leur logement et leurs locaux commerciaux. (Voir la carte n°09)

Le cadre bâti jugé en moyen état concerne beaucoup plus les équipements scolaires, l'habitat collectif (bâtiment Dika) et les habitations ayant subi des travaux de restauration.



Construction en bon état



Construction en moyen état

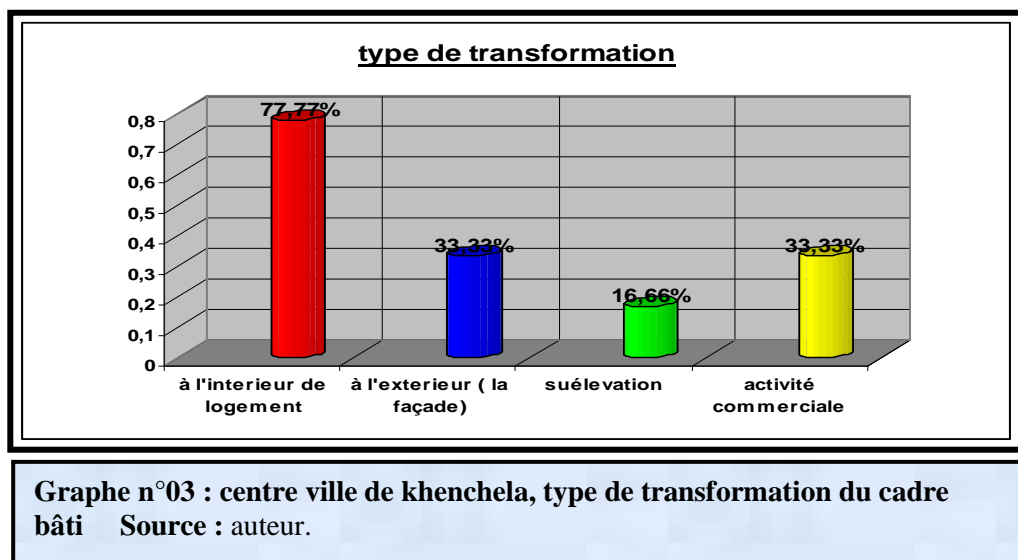


Construction en mauvais état

Photos n°40, 41,42: centre ville de kenchela, variation de l'état physique du cadre bâti
Source : auteur 2011

Un cadre bâti présente un état physique varié, l'utilisation des matériaux de construction variés (béton armé pour les constructions en bon état, la pierre et l'argile pour les constructions en moyen et mauvais état).

A l'inverse de la partie dégradée, une autre partie du cadre bâti du centre ville présente des constructions en bon état. Il s'agit de celles qui ont subi des transformations par l'initiative du privé (les propriétaires) à travers des opérations de rénovation, (démolition- reconstruction) pour qu'elles puissent répondre aux besoins des habitants, mais la majorité de ces constructions nouvelles demeurent non achevées, bien que les rez de chaussée soient terminés et occupés par le commerce, la présence de fer en attente à l'étage témoigne d'une future extension verticale de ces constructions et donne un caractère d'inachevé à l'ensemble. Pas moins de 35% des habitants interrogés déclarent que leur logement fait l'objet de transformations diverses : des interventions à l'intérieur du logement, à l'extérieur de logement (rénovation de la façade, l'utilisation de la peinture,...). Un autre type d'intervention qui est la surélévation est aussi remarqué et enfin l'intégration de l'activité commerciale au niveau de rez de chaussée. Le graphe suivant présente le type et le taux de chaque opération de transformation.



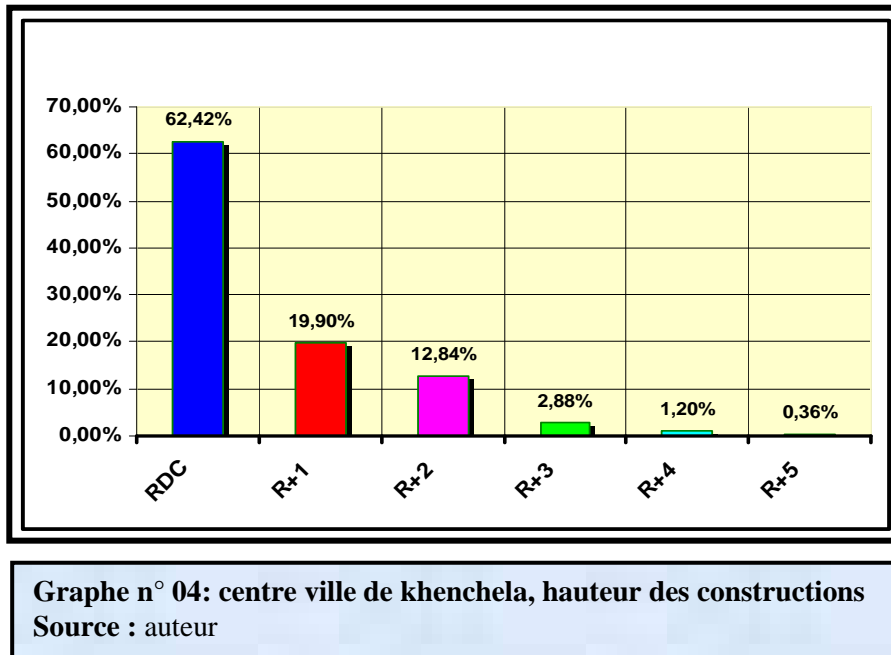
3.2/ Le centre concentre les plus faibles gabarits de la ville

Selon les résultats menés par notre enquête sur terrain et qui sont représentés sous forme du graphe cité ci-dessous, on constate que le centre ville de Khenchela concentre les plus faibles hauteurs par rapport au reste de la ville, elles varient de 1 à 6 niveaux, où le gabarit du RDC marque la plus haute valeur avec un taux de 62.42 % alors que le gabarit R+5 ne représente que 0.36% du cadre bâti. (Voir la carte n° 10)

Ce qui explique cette situation c'est que le gabarit RDC correspond généralement aux constructions qui sont dans un moyen et mauvais état : c'est-à-dire au cadre bâti qui n'a pas fait l'objet de transformations, cependant les gabarits R+1 jusqu'à R+4 correspondent à quelques

équipements et aux habitations qui ont subi des transformations avec des opérations de démolition reconstruction, et surélévation. En ce qui concerne le gabarit R+5, il correspond à trois immeubles d'habitat collectif (bâtiment dika).

La comparaison des gabarits enregistrés au niveau du centre avec les gabarits des autres quartiers de la ville nous permet de constater que le centre ville concentre les plus faibles gabarits de la ville.



3.3/ le centre, mutation du cadre bâti et dévalorisation de l'identité

La plupart des quartiers anciens de la ville présentent une cohérence qui ne s'explique que par le savoir faire, les matériaux utilisés, les coutumes qui en tiennent bien le décor de la rue, la cour intérieure, le bâti sur cour, le parcellaire, la forme et la taille des îlots, le tracé des voies et la trame viaire.

Si au cours de nombreuses années, les fonctions urbaines ont pu se transformer radicalement sur telle ou telle parcelle, la transformation du tissu du centre ville n'est en réalité qu'un renouvellement de son bâti, à l'intérieur d'un système urbain, qui a peu varié.

Le système parcellaire et le réseau viaire s'imposent comme étant le système premier auquel le tissu urbain doit sa cohérence, à cela s'ajoute l'organisation fonctionnelle de l'habitat, les activités, l'appropriation de l'espace par ses usagers qui se font suivant des modes très divers.

Héritage d'un patrimoine architectural colonial, le centre ville de khenchela est organisé en trame en damier avec des rues relativement larges, son paysage urbain est marqué par une architecture de style colonial ; des constructions homogènes en terme de gabarits, structure en mur porteur, l'utilisation de la pierre et argile comme matériaux de construction, des toitures rouges inclinées (tuiles), des ouvertures avec des formes rectangulaires, carré, les balcon, les arcs. Tous ces éléments résultent des façades urbaines modestes mais homogènes et procurent une image propre au centre ville.

Au fil du temps, et peu à peu la forme urbaine du centre ville s'est vue transformée, à cause de nombreuses mutations ; conséquence d'une dynamique urbaine fortement marquée par un développement spectaculaire et un essor considérable qui l'ont bouleversé dans son caractère et sa vocation. Ces changements l'ont affecté dans le mode de vie de ses habitants, dans ses structures, son parti architectural, son paysage urbain, son cadre physique, dans son image de noyau historique et dans l'occupation des sols. Le centre connaît depuis quatre (04) décennies une multitude de transformations : Interventions ponctuelles sur les anciennes propriétés publiques et privées en inadéquation avec le statut actuel du centre ou en état de vétusté accrue. Ces actions sont basées sur certains mécanismes de récupération ou de prise en charge :

- Une partie des anciennes constructions a subi des opérations de réhabilitation des façades, démolition et reconstruction ce qui a résulté l'apparition de nouvelles constructions souvent mal insérées dans l'ensemble urbain et semble avoir ignoré les rythmes, de nouveau matériaux de construction (béton armé), et de reconversion d'un espace habitable en local commercial ;
- A l'absence d'une politique de préservation du patrimoine historique, l'autre partie de ces anciennes constructions subies des dégradations et des altérations importantes. Celles-ci se manifestent souvent par des ajouts d'étages, de murs de clôture au niveau des terrasses et des obstacles de portes ou de fenêtres.

Ces transformations ont brisé l'harmonie de l'ensemble, elles sont en effet, représentés par des façades des rues hétérogènes, architectures variées, juxtaposition d'une construction en mauvais état avec une autre en bon état, rupture d'échelle considérable un gabarit de RDC a coté d'un gabarit de R+4, surnombre des locaux aux rez-de-chaussée incohérent. (Voir photo n° 43, 44)

Par prise de décisions politiques urgentes et irréfléchies ou par manque de prise de conscience sur l'importance de ce patrimoine d'une identité urbaine qui réconcilie l'histoire, les valeurs sociétales et les cultures urbaines, les responsables de la ville ont procédé à la démolition de certains édifices fondateurs du village et le témoignage tangible de son histoire tels que l'église, la

fontaine publique au niveau de la placette. L'ensemble de ces interventions a entravé l'identité du centre.



Photos n° 43, 44 : l'hétérogénéité des façades et l'image négative résultante
Source : auteur 2011

4/ Les fonctions urbaines du centre

Le centre ville est le quartier où la multiplicité des fonctions et leur diversité atteint son paroxysme. Habitats, activités tertiaires (administrations, banques), commerce de luxe et ordinaire, fonctions libérales (médecins avocats, comptables,...), culture et loisirs :

4.1/ La fonction résidentielle

Au début de sa création, le centre-ville de khenchela a été d'abord un quartier résidentiel dirigé à l'abri des colons, la chose qui se reflète dans le caractère architectural du quartier, des maisons individuelles basses avec des toitures inclinées en tuiles, donc la première fonction du centre était résidentielle.

4.1.1/La typologie d'habitat

En terme d'habitation le centre ville se caractérise par la présence de deux types d'habitats : individuels et collectifs : (voir la carte n° 11)

A/ L'habitat individuel est le type le plus dominant : ce sont des constructions localisées de part et d'autre des axes en alignement avec la voie, elles sont marquées par une hauteur qui ne dépasse pas R+1 avec cour (habitat colonial), où le rez de chaussée est réservé au commerce surtout au niveau de la partie sud ouest. Cette mixité urbaine due à une structuration coloniale a favorisé la mixité urbaine, l'une des caractéristiques de la ville européenne. Elle se caractérise aussi par une mitoyenneté de constructions basses sur une trame orthogonale qui ne respecte pas le rapport bâti

et non bâti où la surface foncière est bâtie en majorité.

En ce qui concerne la conformité des logements le centre est marqué par la persistance des logements de moyenne taille entre 100 et 160 m². Le taux de confort dans le parc construit pendant la colonisation est important surtout entre les deux axes Chaaban Ramdane et Mustapha Ben Boulaid. Et une partie de logement à la limite sud de la Rue de la Palestine.

Après plus d'un demi-siècle, la vétusté des logements et leurs occupations par plus d'une famille (59.25% des logements abritent plus d'une famille) ont induit à la diminution du taux de confort, en effet 41.66% des habitants du centre ont déclaré que leurs maisons n'ont pu leur offrir un confort.

Au fil du temps, certaines de ces constructions ont subi des transformations par des opérations de démolition et reconstruction, des extensions verticales (surélévation) et horizontales. Ce qui induit à l'apparition d'un nouveau type d'habitat individuel qui est l'habitat moderne (l'auto construction)



Photo n°45 : Habitat individuel de type colonial en moyen état
Source : auteur 2011



Photo n°46: Habitat individuel de type moderne en bon état
Source : auteur 2011

B/ L'habitat collectif : il se résume en trois blocs de R+5 réalisé à la fin de la période coloniale par les autorités française dans le cadre du projet Constantine 1958. ainsi de quelques blocs qui se présentent au niveau des équipement destinée à une catégorie spéciale.



Photo n°47: Habitat collectif (H LM) daté de la période coloniale en moyen état
Source : auteur 2011

4.2/ Les fonctions tertiaires

4.2.1/ La fonction administrative

La première fonction d'un centre ville, c'est évidemment l'administration où il en a été toujours ainsi d'ailleurs, les hôtels de ville, les sièges d'assemblées municipales, le palais de justice ...

Vu la situation stratégique qu'occupe le centre par rapport à la ville de khenchela et malgré la forte augmentation qu'a connue cette dernière en matière de besoins de la population tout au long de périodes de son évolution urbaine, le centre reste le lieu où est concentré un nombre important des équipements administratifs.

Certes, à l'intérieur du centre on ne trouve que trois sièges qui assurent la fonction administrative du centre, mais la présence d'une gamme d'équipements entourant le centre dont la majorité est implantée à ses limites nord Ouest et sud Ouest. Cette concentration a l'avantage d'offrir une animation privilégiée au centre ville dans le cadre d'un traitement particulier d'accessibilité.

Mais la situation actuelle se caractérise par un manque de cohabitation avec le reste de la ville du a un caractère privatisé par des obstacles physiques (porte fermée).

Tableau n°06 : les équipements situés au centre ville et dans son environnement immédiat.

Centre ville	Dans l'environnement immédiat	A proximité du centre
Daïra	DHW	Nouveau siège de wilaya
EX- Wilaya	Académie	C.N.R.C
CCLS	D .Commerce	D. Agriculture
Siège FLN	DUC	B.C.A
Siège RND	DLEP	Cadastre
/	D Domaine	CASNOS
/	Tribunal	/
/	D. tourisme	/
/	Algérie Télécom	/

Source : enquête personnelle (avril, 2011)

4.2.1.1/ Le recul du niveau d'activité administrative au centre

Le socle de la fonction administrative d'une ville est le siège de la mairie, la présence de ce dernier au niveau du cœur battant de la ville (centre ville), lui donne une particularité par rapport aux restes des quartiers de la ville, où il devient le symbole de la vie administrative.

A l'époque le centre ville de khenchela était le foyer de la vie administrative par excellence, la présence du siège d'assemblée populaire de la commune (APC) et le siège de wilaya au cœur du tissu urbain du centre, lui ont assuré un dynamisme propre à lui grâce à la forte fréquentation de la population de tous les quartiers et espaces de la ville, cela fait animer le centre, et fait revivre la vie quotidienne des habitants, des commerçants, et même des visiteurs.

Sur le plan fonctionnel, la présence de l'APC au niveau du centre renforce davantage la centralité du centre ville, en premier lieu la force d'attraction populaire exercée par la mairie sur tout le territoire de la ville a assuré à la place des martyrs une forte fréquentation surtout qu'elle se situe juste à côté d'elle, ce qui la rend comme un véritable foyer de la vie sociale. En second lieu, elle a revitalisé le secteur commercial du centre.

Aujourd'hui la délocalisation des sièges de la wilaya et d'APC hors limites du centre, (le premier est implanté à l'ouest de la ville et le deuxième sur la route de Babar au côté sud de la ville) a fait laisser un grand vide fonctionnel à l'intérieur du centre, en effet, l'identité administrative du centre est blessé, la place des martyrs garde son nom et perd sa fonction sociale, la vacance commerciale est élevée au niveau des axes entourant la place et la le siège d'APC.

La délocalisation d'APC à la route de Babar, constitue un facteur désagréable pour les habitants et les commerçants du centre et même pour la population de la ville où 40.62% de cette dernière déclare que la transformation du siège d'APC du centre à la route de Babar est une mauvaise décision vue qu'elle a influé négativement sur la dynamique du centre, en plus son nouveau emplacement est très éloigné (parcourir sur une longue distance pour récupérer un simple acte de naissance), 25% déclarent que cette transformation est agréable alors que 34.37% trouvent qu'elle est bonne vu que le nouveau siège est plus large et reflète une image nouvelle pour la ville de khenchela du point de vue esthétique et architectural.

4.2.2/ La fonction commerciale

Le centre ville de Khenchela comporte la fonction commerciale qui est importante pour tout centre ville, une simple promenade dans les rues du centre permet de constater la présence d'un commerce de détail de forte concentration le long des rues au niveau des rez de chaussées des habitations. Ce commerce est plutôt bien florissant dans la partie centrale sur les axes principaux.

Le commerce exercé au centre ville est un commerce à usage populaire (taxiphone, alimentation générale, coiffure pour homme...). C'est le commerce de fruits et légumes, de restauration, d'habillement et chaussures surtout pour homme qui fait une certaine particularité par rapport aux autres quartiers, voire l'émergence d'une centralité commerciale réservée aux habits de femmes au niveau des rues juste à coté du stade Hammam Amar. Le marché couvert assure une animation commerciale et sociale importante (cité 700 logement), ainsi qu'une concentration d'activités commerciales aux routes de Babar et de Zoui

Les deux tableaux cités ci-dessous (tableau n°09,10), donnent les résultats du recensement des commerces du centre ville effectué sur terrain. Selon ces résultats et à l'aide de la formule suivante on peut donner une idée sur l'attractivité commerciale du centre par la langue des chiffres :

La force d'attraction commerciale = commerce non alimentaire / commerce alimentaire.

Si le résultat est plus de 1, le commerce du centre est attractif

Remarque : le commerce non alimentaire est la somme du commerce net et commerce de services.

La force d'attraction commerciale du centre ville de khenchela = $572 / 237 = 2.41$

Le résultat est plus de 1, donc on peut dire que le centre ville englobe un commerce attractif.

En ce qui concerne la spécialisation commerciale des rues, on peut dire qu'il y a des rues qui apparaissent spécialisées en certains commerces à titre d'exemple ; la rue Lahssan Marir, Abbane Ramdan, et Abdelhamid Ibn Badis côtoient les marchands de fruits et légumes et des commerces d'alimentation et restauration, en principe une rue principale abrite des activités du haut tertiaire, mais la tradition a fait qu'elle subsiste encore ainsi des activités d'échelle du quartier dans la principale rue du centre ville.

Selon le tableaux n°10, le centre concentre 18.10 % des commerces de service de la ville où les pharmacies, tailleurs, cyclistes, auto école, matériel d'électricité, marquent les plus hautes valeurs.

Tableau n° 07 : le commerce au centre ville de kenchela

Commerces du centre ville	
Commerce alimentaire	Nombre
Alimentation générale	54
Epicerie	03
Boucherie	41
Fast food, pizzeria	11
Restaurants	47
Vente de fruits et légumes	12
Cafétéria	32
Lait et ses dérivés	3
Pâtisseries	17
Boulangerie	8
Confiseries traditionnelles	5
Vente de semoule	2
Poissonnerie	2
Total	237
Commerce net	Nombre
Habilllements	136
Chaussures	49
Friperies	20
Vente des tissus et éponge	7
Cosmétique et parfumerie	21
Articles ménagers	17
Appareils électroménagers	22
Vente de meubles	11
Vente de sacs et cartables	3
Vente de téléphones mobiles	11
Vente cassettes audio, vidéo	4
Vente d'équipement	3
Produits détergents	4
Vente de jouets	4
Bijouteries	10
Location de voitures	2
Vente de matériaux de médecine	1
Kiosques du tabac	4
Total	329

Source : enquête personnelle (janvier, 2011)

Tableau n° 08: commerce de service au niveau du centre ville

Commerce de services	Centre ville	Autre quartiers	Total de la ville
Pharmacies	09	26	35
Réparations diverses	28	220	248
Tailleur	14	31	45
Salons de coiffure	36	110	146
Cordonnier	2	29	31
Cycliste	4	08	12
Teinturier	1	00	1
Photographe	4	13	17
Taxiphone + flexy	29	247	276
Photo clé	2	11	13
Douche + hammam	6	50	56
Cyber	12	22	34
Sale de jeux	2	33	35
Auto école	5	10	15
Lavage	3	09	12
Agence de transport	1	02	3
Librairie/ papeterie	20	38	58
Matériaux de construction	8	28	36
Menuiserie d'aluminium	2	06	08
Vitrierie et miroirs	1	14	15
Quincaillerie+ plomberie	19	41	60
Pièces détachés	2	75	77
Matériel électricité	3	05	8
Forgeron	1	55	56
Menuiserie	2	43	45
Total	243	1126	1342
Pourcentage %	18.10 %	83.90 %	100

Source : enquête personnelle (janvier, 2011)

4.2.2.1/ Un commerce non performant

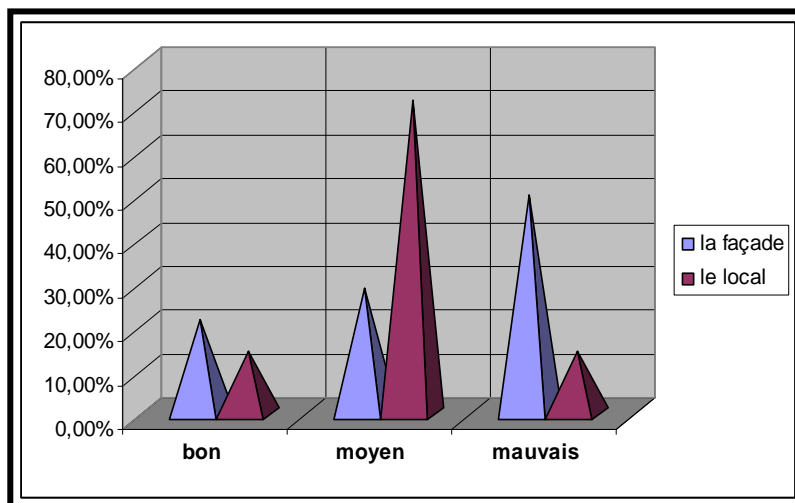
Certes le commerce est bien concentré dans la partie centrale du centre mais il ne participe pas à l'amélioration du cadre de vie faute d'une localisation et distribution incohérente des commerces

et à la mauvaise organisation des façades et la sur occupation des façades et des trottoirs. On constate donc une activité commerciale prospère, mais dans l'aspect général est de faible qualité ; mauvais état des locaux et devantures surtout dégradées. (Voir photo n°48)



Photo n°48 : vue sur le commerce du centre (commerce sans qualité, devantures dégradées, sur occupation des façades et des trottoirs)
Source : auteur 2011

Le graphe suivant montre les résultats des réponses des commerçants du centre ville sur l'état de leurs locaux commerciaux, les façades et les entrées des locaux.



Graphe n°05 : l'état des locaux et des façades commerciales
Source : élaboré par l'auteur.

Dans le reste de notre aire d'étude les commerces sont moins prospères et le taux de vacance est important pour des raisons de délocalisation des commerçants sur d'autres sites attractifs (route de Zoui et Babar). Toujours selon les résultats du questionnaire, 30% de commerçants soit un sur trois ne sont pas satisfaits du lieu et vont partir à d'autres endroits (problème de revenu, surface limité du local, problème de sécurité et d'éclairage). Ils se sont souvent opposés à la limitation du nombre de places de stationnement, en particulier de celles qui sont situées à proximité de leur commerce.

La présence de marché aux puces où des portables sur la rue de Abbas Leghrour provoque d'important désordre ; image des lieux dégradés, manque de propreté ,débordement sur les espaces piétons, vendeurs à la sauvette et sentiment d'insécurité, circulation difficiles, remise en cause des dessertes du transport en commun.

4.2.3/ L'insuffisance des équipements de services et de distribution

Tableau n° 09 : taux de concentration des équipements de services et de distribution au centre ville de khenchela

/	Centre ville	autres quartiers	Total ville
Les hôtels et agences de voyages			
Hôtels	01	01	02
Dortoirs	02	/	02
Agences de voyage	04	01	05
Les assurances			
CRMA	01	/	01
CASNOS	/	01	01
CNR	/	01	01
SAA	/	02	02
CAAT	/	01	01
CAAR	/	01	01
CNAC	/	01	01
2A	/	01	01
CNASAT	/	01	01
Bureau d'assurance	01	/	01
Les banques			
BADR	01	/	01
BDL	01	/	01
BA	/	01	01
BNA	/	02	02
CNEP	01	/	01
CPA	01	/	01
Caisse de Sonelgaz	02	01	03

Autre			
L'Algérienne des eaux (ADE),	01	/	01
Les impôts	01	04	05
Agence de téléphone mobile « mobilis »	01	/	01
Taux de concentration	(18/37) 48.64%	(19/37) 51.35%	(37) 100%

Source : enquête personnelle (Avril 2011)

Ces équipements englobent tous ce qui est service y compris les bureaux d'assurances, les banques, les agences de voyages. Le centre ville de kenchela abrite 04 sièges (CRMA, CPA, CNEP et la caisse de sonelgaz) et 2 banques (BDL, BADR). De leur part, les hôtels font aussi partie des équipements de services localisés au centre ville. Ce dernier comprend un hôtel et deux dortoirs, malheureusement cet hôtel est classé sans étoiles et leur qualité de service n'a pas atteint le niveau qui devrait être offert dans un centre ville.

A partir du tableau cité ci-dessus, on constate que le centre ville comprend des équipements de services et de distributions variés avec un taux de concentration notable ce qui fait de lui un lieu fréquenté par la population.

4.2.4/ La faible concentration des activités libérales au centre ville

Le tableau suivant montre les taux de concentration des activités libérales au centre ville par rapport à la ville de kenchela.

De la lecture du tableau cité ci-dessus, on constate que le centre ville concentre près d'un quart des activités libérales de la ville de kenchela, les écrivains publics marquent le taux le plus élevé avec un pourcentage 75%, les taux enregistrés pour les autres activités (médecins, avocats, vétérinaires, bureaux d'études, comptables, huissiers de justice et experts) variant entre 19 et 33%, bien que les notaires ne représentent que 11% du total des notaires de la ville de kenchela. En ce qui concerne les traductrices, elle sont totalement absentes au centre ville, cela se justifie par le nombre très limité de cette activité libérale au niveau de la ville.

En ce qui concerne la localisation de ces activités libérales, on note leur présence dans des locaux auparavant destinés à l'habitation.

Ces résultats montrent que le centre ville n'est pas le seul endroit d'attraction des activités. Il existe d'autres endroits attractifs comme la route de Babar qui concentre un nombre notable de ces activités, tout en constituant un lieu fort concurrent pour le centre ville.

Tableau n°10 : concentration des activités libérales à travers la ville de kenchela et son centre

Les activités libérales				
	Centre ville	Autre quartiers	Totale de la ville	Taux de concentration%
Médecins	14	59	73	19.17
Avocats	31	73	104	29.80
Vétérinaire	01	03	04	25
Bureaux d'études	15	59	74	20.27
Comptables	05	10	15	33.33
Huissiers de justice	03	08	11	27.27
Experts	02	04	06	33.33
Notaire	01	08	09	11.11
écrivains publics	03	01	04	75
traductrice	/	02	02	0
Total	75	227	302	/
Taux de concentration%	24.83 %	75.17 %	100 %	/

Source : enquête personnelle (janvier, 2011) + inspection des impôts.

4.3/ La trame des équipements

4.3.1/ Le manque d'une vie culturelle

La fonction culturelle est l'une des fonctions principales d'un centre ville. La présence des équipements de haut rang (salle d'exposition, bibliothèque, salle de cinéma...) permet l'épanouissement de la vie culturelle et urbaine du centre.

Auparavant il y avait 4 salles de cinéma au centre ville de Khenchela créées par le privé, aujourd'hui ces salles sont fermées. Le tableau suivant montre que le centre est dépourvu de maisons de jeunes et que la fonction culturelle est totalement absente. Tous les équipements culturels sont localisés au niveau des autres quartiers.

Tableau n°11 : répartition des équipements culturels à travers la ville de khenchela

Equipements culturels	Centre ville	Autre quartier	Total de la ville
Musée	/	02	02
Maison de culture	/	01	01
Cinémathèque	/	01	01
Bibliothèque	/	02 en cours	02
Maison de jeunes	/	02	02

Source : DPAT khenchela + enquête personnelle (avril 2011).

4.3.2/ Les équipements scolaires, forte présence et polarisation moyenne

Le centre ville de Khenchela dispose de plusieurs établissements de formation scolaire, à l'intérieur même du centre on trouve quatre (04) structures scolaires dont trois écoles primaires et deux collèges d'enseignement moyen (CEM), Alors que, à la limite immédiates du centre, ils existe deux écoles primaires, l'une au sud et l'autre au sud ouest, et un CEM, à quelque mètres du centre. On note aussi la présence du lycée chihani et un centre de formation professionnelle.

Leur distribution spatiale se caractérise par une présence dans toutes les zones avec toutefois une importante concentration dans la partie nord et nord Est de la ville. À part les écoles primaires et les CEM tous les autres établissements y compris les lycées, jouent une fonction communale.

En ce qui concerne la population universitaire elle est absente dans ce secteur. Le centre ville ancien de Khenchela ne dispose pas d'une activité universitaire qui peut améliorer la mixité sociale au sein de son noyau ancien et enrichir sa composition urbaine. Ces structures se trouvent sur des sites éparpillés comme : El Hamma, et la rue Ammar Raffal.

4.3.3/ Les équipements sanitaires

Ce type d'équipements a en général une zone d'influence régionale, il existe au centre ville l'ancien Hôpital Ali Boshabba. L'autre hôpital important en dehors du périmètre (hôpital de 120 lits, il a été nouvellement réalisé au nord de la ville, il est opérationnel depuis plus d'un an. Equipé

d'un matériel ultra moderne, comme le scanner). Il contribue d'une façon équitable à l'amélioration des prestations et à la couverture médicale au profit de la population. Ceux – ci constituent la structure sanitaire devant jouer une fonction régionale, en plus de ceux-là le centre ville dispose d'équipements à vocation locale, dont 2 centres de santé. Ces équipements en vu de leur concentration dans le centre jouent surtout un rôle complémentaire à l'hôpital situé à l'extérieur du périmètre dont les structures et les capacités d'accueil sont souvent dépassées, et se voit conférer ainsi un rôle régional ; la seule fréquentation de ses équipements montre la nécessité de satisfaire les besoins locaux par les installations de vocation locale.

4.3.4/ L'inexistence des équipements sportifs et de loisirs

Tableau n°12 : répartition des équipements sportifs et de loisirs à travers la ville de khenchela

Les équipements sportifs et de loisirs	Centre ville	Autre quartiers	Total ville
Centre d'information et d'animation de jeunesse	/	01	01
Centre de loisirs scientifiques	/	01	01
Auberge de jeunes	/	01	01
Complexe de proximité	/	02	02
Piscine couverte semi olympique	/	01	01
Salle OMS	/	01	01
Stade OMS	/	01	01
Stade municipal	/	01	01
Terrains de proximités	01	43	44

Source : DPAT khenchela + enquête personnelle (avril 2011)

En ce qui concerne les équipements sportifs et de loisirs, le tableau ci dessus montre que le centre ville est dépourvu de ce type d'équipements, les jeunes qui habitent le centre sont obligés de partir vers les autres quartiers pour chercher ces espaces. Les enfants de leur part sont totalement négligés, à l'exception d'un terrain de proximité situé au sud du centre aucun terrain de jeux n'existe. Selon le questionnaire distribué aux des habitants du centre, 47.05 % des enfants ont recours aux rues du centre pour jouer, 35.29% des enfants sont obligés de jouer à l'intérieur de leurs

maisons, bien que 17.64% des enfants vont vers la place des martyrs pour jouer. Cette pénurie des équipements sportifs et de loisirs reflète la détérioration de la vie urbaine du centre.

4.3.5/ La présence d'équipements culturels

L'activité culturelle trouve sa place dans le centre à travers la présence d'une école coranique et deux mosquées ; El Amir Abdel Kader se situe au sud du centre et représentant la plus grande mosquée de la ville de Khenchela, et la mosquée Iben Badis qui correspond à l'ancienne église au nord du centre.

Avec la présence des deux mosquées et comparativement avec les autres quartiers de la ville, le centre concentre le plus d'équipements culturels.



Photos n° 49, 50 : les mosquées El Amir et Iben Badis reflétant la présence de l'activité culturelle au centre
Source : SCU Khenchela + Auteur 2011

4.3.6/ Les équipements édilitaires, forte présence mais incompatible avec la fonction urbaine du centre :

Les équipements édilitaires sont multiples au centre, avec deux emprises militaires de gendarmerie, sûreté urbaine, secteur militaire (BSS), protection civile et une prison. Juste à la limite sud immédiate du centre on note la présence d'un autre secteur militaire, et la direction de la police.

Du côté social et sécuritaire, ces équipements donnent aux habitants du centre un certain sentiment de sécurité, mais sur le plan fonctionnel, la présence de ce type d'équipement est incompatible avec la fonction urbaine du centre surtout qu'elle crée un effet de coupure du reste de la ville et une ambiance déplaisante, en plus de leur occupation d'une grande superficie, presque la moitié de la superficie totale du centre représentant un important potentiel foncier à récupérer.



**Photo n°51 : équipement
édiltaire constitue un
effet de coupure à
l'intérieur du centre (**
grande emprise au sol
clôturée)

Source : auteur 2011

4.4/ les espaces urbains publics

Le centre est le lieu qui doit donner à toutes les catégories sociales l'occasion d'y venir, de s'y sentir à l'aise rien n'est plus favorable à l'image d'une ville, qu'un lieu où sont facilités les rencontres, où le spectacle et l'animation sont quotidiens et permanents. Mais ce rôle de creuset, et de rapprochement ne peut exister que si le centre rassemble un large éventail de lieux urbains dignes d'intérêt pour motiver la venue de tous, et que la disposition de ces lieux facilite cette rencontre imprévue (L. Sriti, A. Belakehal, 2002).

Le centre ville de khenchela est dépourvu d'éléments de repères caractérisant le plan en damier, comme espace d'animation, de rassemblement et de spectacle nécessaire au bon fonctionnement de l'agglomération. Le centre n'en compte qu'une seule place (place des martyrs) qui n'arrive pas à satisfaire sa vocation en tant qu'espace marquant un moment fort dans l'espace urbain.

4.4.1/ La place des Martyrs

Le centre ville se caractérise par la présence d'une seule place dont la création remonte à la période coloniale, la place des Martyrs qui s'appelle aussi la place de la mairie en raison de sa proximité du siège de la mairie. Cette place ayant constitué un lieu de détente pour la population coloniale, le lendemain de l'indépendance, elle a assuré le même rôle pour les habitants du centre voire même pour la population de la ville. La place des martyrs constitue un lieu symbolique pour les habitants, sa présence à proximité de la mairie contribue à son attraction puisqu'elle est fréquentée par la population de différents âges. Elle dispose d'un seul kiosque et son traitement n'a pas été pensé avec une présence primordiale de végétation où les arbres se trouvent boisés de part et d'autre de la place avec la présence de quelques bancs. La statue du martyr Abas Laghrour est toujours présente pour rappeler à la population et les visiteurs de la ville de khenchela la présence des gens qui ont sacrifié leur vie pour la liberté de leur ville et leur pays.

Après la délocalisation de la mairie à la périphérie de la ville, la place des martyrs conserve toujours le nom et perd son attractivité, elle ne joue pas son rôle de lieux d'échange et de rencontre aujourd'hui, le manque d'entretien, l'insuffisance et le manque du mobilier urbain (éclairage public, bancs, bacs à fleurs, corbeilles...) et l'aménagement qui ne satisfait pas les besoins de la population ont induit à la dévalorisation de l'image urbaine de la place des martyrs. Mais malgré tous cela la place des martyrs reste le seul endroit de détente pour les habitants du centre ville surtout les vieilles hommes et les enfants qui avaient pris l'espace de la place pour un stade de football.



Photo n°52 : la place des martyrs
(Aménagement insatisfaites et insuffisance du mobilier urbain et manque d'entretien)
Source : auteur 2010

4.4.2/ Les espaces verts

Selon un article publié dans le journal el Watan le 07-06-2010, sous le titre « Khenchela : Le manque d'espaces verts influe sur la santé », le journaliste a écrit ; La ville de Khenchela est au bord de l'asphyxie car elle souffre d'un manque évident d'espaces verts. En effet, le nombre insuffisant de parcs, jardins publics, squares et autres allées boisées dans un environnement fortement urbanisé constitue une atteinte au mode de vie d'une population en quête de lieux de loisirs et de détente, remèdes au stress vécu quotidiennement. À noter que les rares endroits existants sont, à défaut d'entretien, dans un état lamentable. À ce propos, des habitants affirment : « Les jardins publics sont dans une situation catastrophique, dégradation, laisser-aller, saleté et pollution les caractérisent, la main de l'homme est présente par ces méfaits. » Ils ajoutent : « Nous souhaitons une intervention des autorités locales pour trouver des solutions à ces problèmes qui agissent négativement sur notre santé et notre moral. »

A l'intérieur de notre aire d'étude et à l'exception de quelques arbres qui se trouvent en alignement avec les voies, le centre est dépourvu de l'espace vert mais à la limite immédiate du centre en note la présence de deux jardins publics :

- Le premier est le jardin 20 août, il se situe à la limite ouest du centre, il couvre une petite superficie, il est également inaccessible. Il est entouré des commerces incohérents avec la vocation de l'espace et ne constitue pas un espace d'agrément aux habitants. vu qu'il souffre de détérioration et du manque d'aménagement et de sécurité. Il a été un refuge pour les criminels. Le jardin a été fermé par suite de la découverte d'une personne décédée dans son enceinte.



Photo n°53 : le jardin 20 août

(Espace inaccessible et caractérisé par la détérioration et du manque d'entretien et de sécurité)

Source : auteur 2011

- Le deuxième jardin se situe à la limite nord du centre, Son état n'est pas très différent du cas de premier jardin.

L'état de détérioration de ces deux jardins a fait qu'ils sont devenus non fréquentables par les habitants du centre et de la ville. Selon les résultats du questionnaire distribué 45% de la population interrogée déclare qu'elle ne fréquente pas les deux jardins à cause de l'absence totale de sécurité, alors que 40% en raison de l'absence d'aménagement et 15% à cause de la mauvaise situation des jardins.

Parce que l'entretien et la gestion des espaces verts au niveau de la ville de Khenchela dépendent de la responsabilité des autorités locales de la ville (la mairie), on a posé une question à Monsieur le chef du service technique de la mairie sur l'absence de leur rôle dans la gestion et l'entretien de ces espaces. Ce dernier a justifié leur absence dans la gestion et l'entretien au manque de moyens.

La forte circulation mécanique et piétonne à l'intérieur du centre ville, le stationnement anarchique des véhicules, et la présence du commerce informel encombrant les rues. Tous ces éléments sont des facteurs de nuisance, sources de bruit et de gêne pour les habitants.

Les cheminements piétons au niveau de la partie sud ouest sont déformés par un mobilier urbain mal placé et parfois sans qualité esthétique, comme les poteaux électriques ou les étalages de marchands ambulants.

5/ La dégradation de l'environnement urbain du centre ville

Le centre ville souffre de la fragilité de son environnement urbain ; ses habitants et les gens qui le fréquentent vivent quotidiennement dans un espace où les nuisances sont multiples :

- **le bruit** : résultant de la présence de l'activité commerciale et la forte circulation automobile ;
- **les murs** du centre sont victimes du manque de soin des citoyens, ils sont souvent recouverts d'affiches sauvages ou de graffiti.



**Photos n°54, 55 : l'affichage sur les murs des habitation
(faute du manque de soin des citoyens)
Source : auteur 2011**

- **les déchets** : L'activité commerciale et la densité de flux de population sont les deux principaux indicateurs induisant la présence des déchets partout au niveau du centre, selon (Belmekki A, 2007) La quantité de déchets générés au niveau du centre est de 3,56 tonnes par jour, ce qui équivaut à un taux élevé de 0,8kg/Habitant/jour. Les déchets de ménages et les papiers (les déchets d'emballage) sont à l'origine des déchets du centre ; où la prédominance revient au deuxième type.



Photo n°56 : déchet éparpillé résultant un milieu urbain dégradé
Source : (Belmekki A, 2007)

En ce qui concerne la collecte des déchets, Le premier dispositif en l'occurrence la pré collecte est quasiment absent et l'on remarque le dépôt de déchets à même le sol pour la simple raison que les enfants et les chercheurs d'objets récupérables, déversent tout le contenu des sachets sur la chaussée. Les commerçants ne prennent plus la peine de mettre leurs déchets dans des sacs poubelles, à l'exception des habitants qui déposent leurs déchets dans des sachets en plastique.

Selon le questionnaire distribué auprès des habitants du centre, les nettoyeurs passent d'une façon régulière une fois chaque jour, cela signifie que le deuxième dispositif (la collecte) est présent, mais il reste inefficace en raison de la participation négative des citoyens. Pour arriver à un environnement urbain propre, il est essentiel de sensibiliser les habitants et les commerçants à l'échelle de toute de la ville et pas seulement à l'échelle du centre.

6/ L'insécurité au centre

Le mauvais quartier est l'espace où le taux de délinquance est supérieur aux taux coptabilisé dans d'autres quartiers, où le sentiment d'insécurité est très présent chez les habitants et les visiteurs. Il se cristallise sur certains espaces et comportements d'habitants, Rentrer dans telle partie du quartier fait peur, passer dans telle rue fait peur. L'étranger, Le chômeur font peur.

Cette peur semble liée aussi aux phénomènes de repli des habitants sur leur logement. Le sentiment d'insécurité traduit le fait que nous ne sommes plus certains d'être chez nous. Nous sommes des étrangers dans notre propre quartier ou secteur d'activités. Ainsi, lorsque les espaces publics sont occupés par des commerçants, et que ces mêmes espaces subissent des dégradations, les habitants, mais également certains professionnels, éprouvent un sentiment de gêne, voire de peur. De même lorsque les logements, les espaces publics sont occupés par des populations qui ont des comportements différents.

Le centre ville de Khenchela n'échappe pas de ce phénomène de délinquance et d'insécurité :

- la localisation du centre à quelques mètres du quartier Boudjelbana est classé par les habitants de Khenchela parmi les quartiers les plus dangereux de la ville, le fait d'entrer dans la sphère d'influence de ce quartier (possibilité de déplacements des gens (voleurs, criminels, ..) vers le centre ville)
- la présence de commerces informel, de vendeurs à la sauvette, de chômeurs, de voleurs, la location des logements du centre par des catégories de population marginalisées de différentes régions fait engendrer aux habitants la sensation qu'ils ne sont pas en sécurité et les fait contraint de se replier sur leurs logements. 56% de la population interrogés sur la question de sécurité à l'intérieur du périmètre du centre ont exprimé qu'ils ne se sentent pas en sécurité totale vu la présence des agresseurs et des voleurs.

Le sentiment d'insécurité est l'un des facteurs qui participent au dysfonctionnement du centre et par conséquent la dévalorisation de son image urbaine.

7/ intensité de circulation et dysfonctionnement du système de Déplacement et transport

Le bon fonctionnement d'une ville est connu pour être lié en partie aux conditions offertes par les systèmes de transport et de déplacement. Tout dysfonctionnement dans le système de déplacement induit automatiquement des dérèglements dans le fonctionnement urbain. C'est pour ces raisons que les systèmes de transport et de circulation performants (parfois spécialisés) ont émergé comme des entrées fondamentales dans la conception des scénarios relatifs aux projets urbains ou de villes, de façon à assurer une certaine cohérence entre les différentes composantes fonctionnelles de la ville surtout si l'animation de cette dernière est assurée en grande partie par des apports et des flux externes (région , espaces périphériques) , comme c'est le cas de centre ville de Khenchela.

Le centre ville de Khenchela , à l'instar des autres villes algériennes, n'échappe pas ce phénomène d'inadaptation du système de déplacement (de la périphérie vers le centre et vis versa) à la dynamique de la ville dans la mesure où une grande partie des gares routières et stations de bus urbains , interurbains et inter wilaya sont localisées à l'intérieur même du périmètre urbain et où l'on enregistre aussi un manque flagrant d'aires de stationnement sur voirie et hors voirie , accentuant de ce fait l'étouffement du centre ville malgré tous les efforts d'investissements consentis dans le domaine des travaux routiers (contournement , trémies , aménagement de carrefours et ...)

Au niveau de notre aire d'étude on note la présence de quatre stations de taxis et une station de bus, ces stations sont distribuées à l'intérieur du tissu du centre comme suit : (voir la carte n° 13)

- Une station de taxis interurbains : elle assure le déplacement de la population de la ville de khenchela vers la commune de Ain touila ;
- Une station de taxis urbains : elle assure le déplacement de la population du centre vers la route de Batna avec un prix de 20 DA ;
- Deux stations de taxis urbains : elles assurent le déplacement de la population du centre ville vers tous les autres quartiers de la ville avec un prix de 60 DA et plus selon la distance ;
- Une station de bus urbains : elle assure le déplacement de la population du centre ville vers le quartier COSIDER. Nous avons noté aussi que les transporteurs illégaux (les clandestins) ont trouvé leur place dans le centre.

Selon l'enquête menée sur terrain 80% de la population interrogée au niveau du centre ville déclare que le centre est bien doté en terme de moyens de transport ce qui facilite le déplacement du centre vers les autres quartiers de la ville. Alors que 25% de la population interrogée (les habitants des quartiers situés à proximité de la route qui mène à Tebessa) au niveau de la ville a exprimé son insatisfaction à l'égard du manque de moyens de transport qui lui permet de se déplacer au centre-ville.

Le problème qui se pose au niveau du centre est un problème de stationnement. En premier lieu, le manque de ces espaces fait engendrer un stationnement anarchique le long des voies de circulation comme c'est le cas pour les stations citées ci-dessus. En second lieu, le facteur qui fait augmenter le problème de stationnement anarchique et le rend difficile demeure la présence de l'activité commerciale.

La densité du trafic est bien remarquée au niveau de la partie Sud Ouest du centre ville, le long des deux axes principaux : (voir la carte n° 13)

- La rue de la Palestine constitue un axe important de desserte, vers le centre ville jusqu'à la route de Zoui. Toutefois de grands ilots bâtis et denses bordent les deux rives de la route et gênent la fluidité de la circulation sur cet axe.



**Photo n°57 : circulation gêné par le stationnement sur les deux rives de la voirie au niveau d'une rue principale (rue de la Plastine)
Source : auteur 2011**

- la rue Abbas Laghrour représente une artère importante de desserte du centre ville, mais elle est surchargé en permanente en raison de sa carence d'absorber les flux engendrés par l'installation des commerces a usage populaire (taxiphone, commerce demi-gros, café extérieur des murs...). Cette situation est traduire par une ancienne tradition puisque le centre ville fut un Souk avant d'être ville, une fonction de ville marché. C'est au niveau des rues Lahssan Marir, Abbane Ramdan, et Abdelhamid Ibn Badis ou se côtoient les marchands de fruits et légumes, les commerces d'alimentation et restauration. En principe une rue principale abrite des activités du haut tertiaire, mais la tradition a fait qu'il subsiste encore des activités de l'échelle du quartier dans la principale rue de la ville.

En ce qui concerne l'usage du réseau routier c'est un usage mixte (mécanique et piétons). Ce manque de dissociation perturbe la circulation mécanique et pose un problème de sécurité pour les piétons, mais il donne une particularité a ces axes, c'est d'être les plus exposés à la vie. Un autre phénomène remarqué est le non respect du code de la route, surtout dans les voies de sens unique au niveau de la partie sud Est et cela est due à l'insuffisance du mobilier urbain.

En somme en peut résumer les problèmes de déplacement, circulation et transport dans six principaux points :

- Une saturation des voies due aux manques d'aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement du centre ville ;
- Stationnement anarchique des deux cotés des voies ;
- Une augmentation de la circulation automobile, notamment durant les heures de pointe ;
- Insuffisance et parfois absence du mobilier de la protection de la voirie et à la réglementation de la circulation (plaque de stationnement, d'interdiction, d'obligation)
- Manque de clarté et de dissociation des usages des voies.
- Le centre ville n'est pas bien relié avec tous les quartiers de la ville par le biais des moyens de transport.

Conclusion

A partir de l'analyse urbaine précédente, on constate que le centre ville de Khenchela présente des potentialités remarquables ; La situation stratégique qu'il occupe par rapport à l'ensemble de la ville au cœur du tissu urbain, à la jonction de deux routes nationales RN 88 et RN 80, la valeur historique du lieu (place des martyrs, l'ancien Mairie, l'héritage d'une architecture coloniale), la présence de certaines activités et services. Tous ces facteurs constituent des éléments positifs pour le centre, leur bonne exploitation rationnelle peut faire du centre un pôle de forte attractivité.

En dehors de ces potentialités, le centre présente beaucoup de dysfonctionnements urbains, qui se manifestent selon divers aspects que nous allons essayer de résumer dans les points suivants:

- L'identité de noyau colonial dans l'ensemble est dévalorisée, caractérisée par une qualité architecturale peu attractive, la perte de quelques aspects de la centralité (délocalisation de la mairie), la présence de commerce sans qualité et surnombre des locaux aux rez-de-chaussée incohérent ;
- Un partage conflictuel des espaces qui ne facilite pas la cohésion des fonctions et des usages. Les espaces tels qu'ils sont configurés aujourd'hui ne permettent pas de remplir leurs fonctions d'accueil et d'échange, notamment dans le contexte de fort développement des secteurs périphériques de notre centre (route de Babar, route de Zoui, et le nouveau pôle urbain)
- dysfonctionnement du système de transport et de circulation :
 - (congestion des rues, stationnement anarchique, insuffisance du mobilier de protection de la voirie) ;
 - Des intersections conflictuelles en matière de flux (encombrement, tourne-à-gauche mal accordé au système des feux tricolores). La plupart des intersections de ce secteur sont particulièrement conflictuelles, notamment lors des heures de pointes.
- L'absence de la vie culturelle ;
- la détérioration des espaces publics, perte d'attractivité et d'agrément de la place des martyrs ;
- dégradation de l'environnement urbain (bruit, pollution, déchets..),
- la présence d'activités incompatibles avec la fonction urbaine du centre,
- Une population mécontente et un déficit de réponses sociales, marqué par des conditions de vie qui se sont progressivement dégradées. Cette situation est encouragée par la nature relativement homogène du logement sur l'ensemble de territoire ; logement individuel ancien très

majoritaire, conjugué à la paupérisation croissante des couches les plus populaires de la population avec l'apparition d'un chômage de masse.

- Manque d'une image urbaine de qualité surtout dans des endroits qui possèdent des potentialités remarquables à développer (place des martyrs, jardin 20 août, l'ancien Mairie, le carrefour en face de la police)

En effet, l'ensemble de ces dysfonctionnements urbains affectent l'image urbaine du centre qui ne correspond pas à son rôle et son fonctionnement comme un centre d'encadrement spatial d'une ville centre d'agglomération et chef lieu de wilaya

L'importance de ce phénomène de dysfonctionnement et de dévalorisation de l'image urbaine du centre suscite l'interrogation suivante : Quelles sont les origines/ ou les raisons qui motivent ces dysfonctionnement ? Le chapitre suivant sera consacré à la réponse à cette question où l'on essayera de faire la lumière sur les facteurs relatifs à ce phénomène.

Chapitre VI :

**La saturation foncière, la propriété privée
et le dysfonctionnement urbain, trois
facteurs en forte relation**

Introduction

Deux facteurs sont à l'origine du dysfonctionnement urbain du centre ville de Khenchela, il s'agit du « facteur de la saturation foncière accompagné de l'exploitation irrationnelle des terrains » et du « facteur de la propriété privée ». Le dysfonctionnement urbain lié à la saturation foncière se traduit par la délocalisation de certaines fonctions telle que la fonction administrative, alors que le dysfonctionnement lié à l'exploitation irrationnelle des terrains se manifeste par l'affectation de grandes surfaces à certaines activités qui ne sont pas compatibles avec la fonction du centre.

L'autre facteur qui est à l'origine du dysfonctionnement urbain du centre et de la dévalorisation de son image urbaine est celui de la propriété privée où la variation du statut juridique des occupants vis-à-vis de la propriété demeure la véritable cause du dysfonctionnement dans l'état du cadre bâti. Elle constitue aussi un obstacle à la promotion des fonctions existantes et à la création d'autres fonctions nécessaires à un centre ville.

De là, découle l'importance de ces éléments comme des facteurs engendrant la dévalorisation de l'image urbaine du centre à travers l'encouragement de son dysfonctionnement urbain. Et avant d'aborder ces facteurs d'une manière plus étayée il semble important de voir comment se structure le centre ville de Khenchela.

1/ La structure urbaine du centre

Le schéma général de la structure urbaine du centre ville de Khenchela est clairement défini par le tracé des voies et des trames. Il nous permet de saisir la logique de l'articulation du réseau routier et son impact sur la structuration de la morphologie urbaine.

La route nationale n° 80 (rue de la Palestine), la rue Abbas Laghrour, les deux boulevards (la rue du 1^{er} novembre et la rue El Hachemi Bougoufa) constituent les axes à partir desquels se structure la première zone du centre. La forme géométrique du centre au niveau de cette zone est un tracé orthogonal qui répond à la logique des villes coloniales.

Le tissu de cette zone se distingue par son organisation spatiale, sa morphologie et son architecture. En effet sa structure urbaine à trame orthogonale conçue suivant un plan en damier préétabli est basé essentiellement sur le découpage en îlots réguliers carrés et rectangulaires de dimensions différentes allant de 35 x 50m à 185 x 60 m. Les grands îlots sont occupés par les équipements tels que l'hôpital.

Cette unité (l'îlot) constitue l'élément de base déterminant de la trame urbaine dont la taille de l'affectation, révèle trois modes d'occupation de l'espace :

- Les îlots entièrement vides (la place des martyrs).
- Les îlots blocs occupés presque entièrement soit par un équipement soit par un groupe d'habitations avec un CES $\approx 90\%$;
- Les îlots occupés par une mixité d'habitations, de service et commerce (voir figure n°30)

La structure de ce noyau est rationnelle et compacte par les modes d'occupation (habitat et équipements) desservis par une voirie obéissant à la trame orthogonale.

En ce qui concerne la structure urbaine de la deuxième zone constituée d'un groupement d'équipements, elle se structure entre trois axes, la route nationale n°80 (rue de Palestine), M'hamed Ben Belgacem et Benamrane Tajeddine. Les îlots sont de formes géométriques irréguliers et la taille de l'affectation, révèle un seul mode d'occupation de l'espace :

- Les îlots blocs occupés presque entièrement par des équipements en majorité édilitaires (Voir figure n°31).

Cette partie du centre présente une structure irrationnelle par le mode d'occupation (équipements)

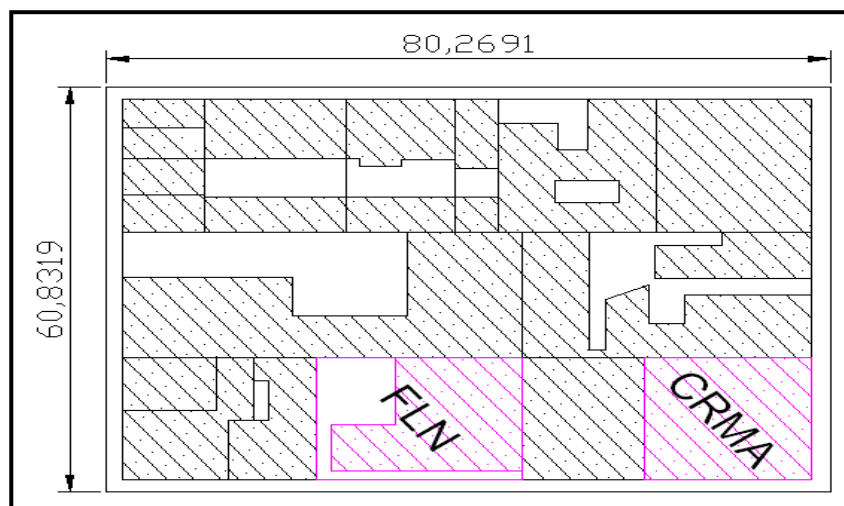


Figure n°28 : îlot rectangulaire occupé par l'habitat et les services
Source : auteur 2011

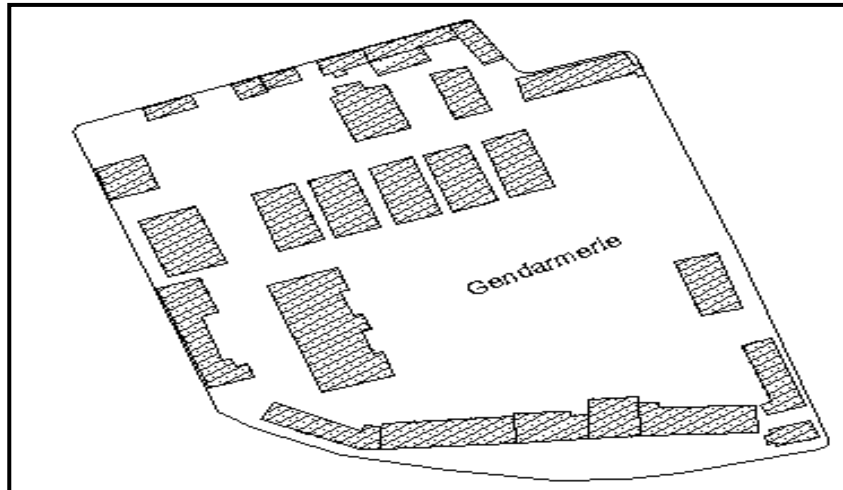


Figure n°29 : îlots de forme géométrique irrégulière occupés par un équipement édilitaire. (gendarmerie)

Source : auteur 2011

« Il est important de comprendre que la trame parcellaire existe, qu'elle a une cohérence propre et qu'elle joue un rôle structurant et fondamental dans l'organisation de la forme urbaine » (Duplay. C et M, 1982)

La trame parcellaire du centre ville colonial est bien définie, elle se présente sous forme géométrique régulière carrée, rectangle avec des tailles variant du 100 à 500 m², et parfois sous forme géométrique irrégulière.

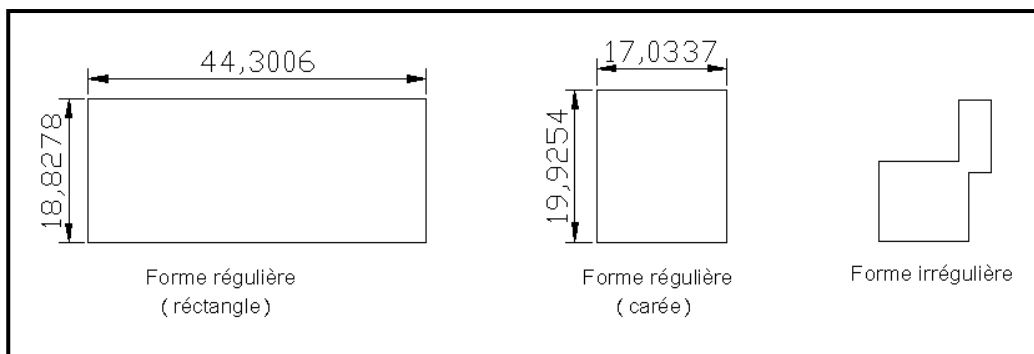
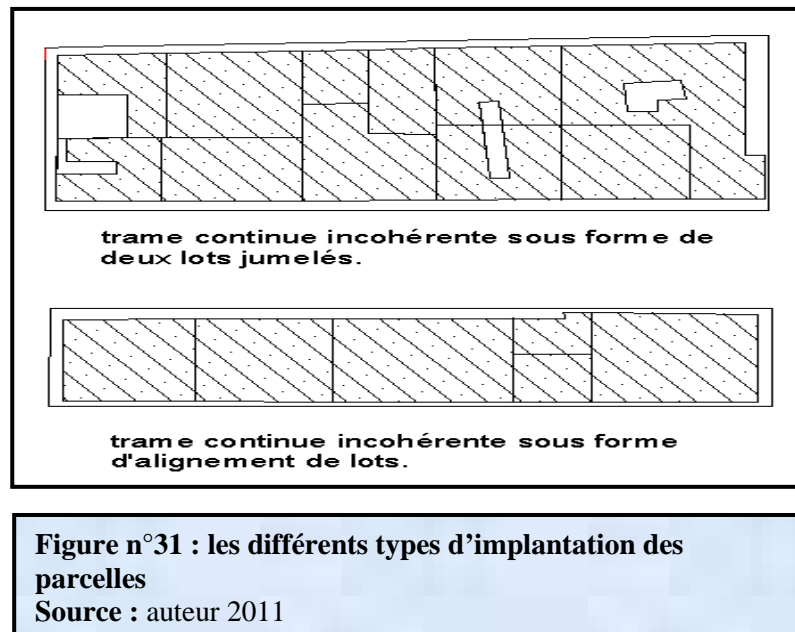


Figure n°30 : les différentes formes géométriques des parcelles

Source : auteur 2011

Il existe une relation entre la trame viaire et la trame parcellaire. Les parcelles sont implantées en alignement avec la voie, et sous forme de deux lots jumelés.



2/La saturation foncière, facteur en relation avec le dysfonctionnement urbain

2.1/ L'occupation du sol

2.1.1/ Un tissu urbain moins résidentiel

L'ancien centre de Khenchela tel qu'il est actuellement présente un tissu marqué par la forte présence d'équipements publics, de services, de commerces et de services municipaux. Les terrains situés au Nord Ouest de notre aire d'étude (la zone une) ne contiennent aucun édifice visible a proprement parle ; on repère une grande emprise militaire de la gendarmerie, une résidence de la wilaya et une emprise de sécurité militaire.

À coté de ces terrains, un maillage complexe de service et de commerce des fois incompatibles avec la vocation de site, surtout au niveau de la rue appelée route de Souafa. Cette partie se caractérise par une concentration urbaine mixte (habitat et commerces) homogène sur le plan architectural et déséquilibrée en termes d'activité (une vacance très importante des locaux commerciaux, une mixité inadaptée entre habitat et commerce).

2.1.2/ Un usage de sol varié

De l'analyse de l'état actuel du centre ville, voire de ses fonctions et activités urbaines ; il ressort un usage de sol et des affectations variées : fonction résidentielle, commerciale, administrative, de service, et de circulation, toutes ces fonctions occupent une superficie limitée estimée à 45 Ha.

Le centre partage sa superficie (45 Ha) entre toutes ces fonctions, mais la dominance revient aux commerces, aux bureaux d'activités libérales et à l'habitation qui occupent entre eux 20.41 ha l'équivalent de 45% de la superficie totale. Les équipements viennent en second lieu occupant une superficie de 14.33 ha avec un taux estimé à 31.69%. La circulation, quant à elle, (voirie et trottoirs) vient en dernier lieu avec un taux de concentration de 23%.

2.1.3/ Le rapport entre le plein et le vide

Le rapport entre les surfaces bâties et non bâties, constitue une disposition relative des masses et leur espacement. Selon les résultats du tableau cité ci-dessous, 56.95% de la superficie totale de la zone d'étude est non bâtie ; ce qui résulte un coefficient d'emprise au sol brut égal à 0,43.

La faiblesse du coefficient d'emprise au sol s'explique par la forte présence des surfaces non bâties (voirie 10.46 Ha, surface des espaces libres (placette, terrain de proximité) 0.65 Ha, surface non bâtie des équipements 10.01 Ha, vide résiduel 4.62 hectares) .

Au niveau de la première zone (le damier colonial), le CES est élevé et varie de 80 à 100, ce qui signifie que la surface foncière du lot est bâtie en majorité, par contre, au niveau de la deuxième zone le CES est très faible (caserne, ex wilaya : CES = 0.20, gendarmerie : CES= 0.11). (Voir figures n°34, 35)

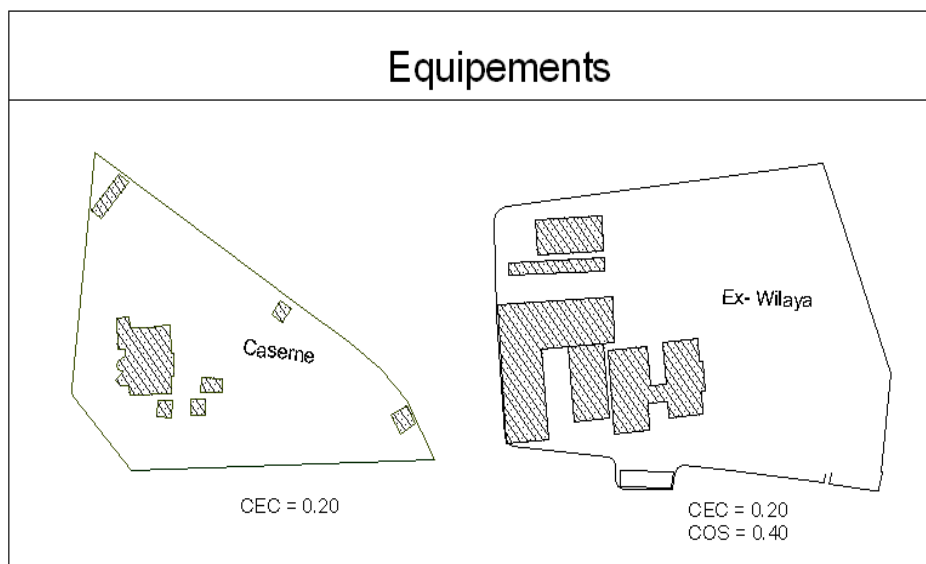


Figure n°32: le bâti et non bâti au niveau des équipements (caserne, ex wilaya)

Source : auteur 2011

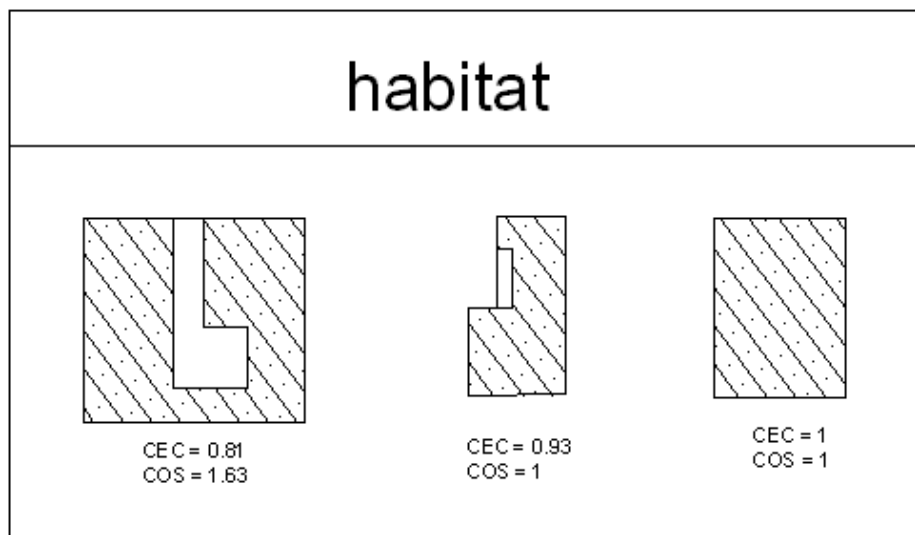


Figure n°33 : bâti et non bâti au niveau de l'habitat
Source : auteur 2011

Le tableau n°13: les surfaces affectées à l'habitat et aux différents équipements

Le centre	Surface bâtie Ha	Surface non bâti Ha	Surface foncière Ha
Habitat et commerce	15.79	4.6214	20.4190
Equipements administratifs	0.5039	1.0362	1.5401
Equipements scolaires	0.7903	0.9666	1.7589
Equipements de service	0.2882	0.037	0.3261
Equipements sanitaires	0.4695	0.6636	1.1331
Equipements édilitaires	1.2837	6.8736	8.1574
Equipements sportifs et de loisir (01 placette, 2 terrains de proximité)	/	0.6534	0.6534
Equipements culturels	0.3776	0.3906	0.7682
Voirie	/	10.46	10.46
Total	19.46 (43.04%)	25.75 (56.95%)	45.212

Source : auteur 2011

2.1.4/ Les équipements édilitaires : exploitation irrationnelle des terrains

Le centre est l'espace où se concentre les équipements de haute qualité par excellence, tels les médiathèques, cinémathèque, musées, centres commerciaux,...etc. Au centre ville de kenchela on note la présence d'une gamme d'équipements variés (équipements de service, administratifs, scolaires, culturels, sanitaires et édilitaires). Mais elle n'arrive pas à lui donner une certaine spécificité par rapport aux autres quartiers de la ville.

Selon les résultats du tableau ci-dessus, on constate que L'ensemble de ces équipements occupe une superficie estimée à 14,3372 ha dont la dominance revient aux équipements édilitaires qui occupent 8.1574 ha soit un pourcentage de 56.9% de la superficie des équipements.

Cette forte concentration des équipements édilitaires (Groupement de gendarmerie, sûreté urbaine, caserne et prison) constitue un élément de rupture à l'intérieur du tissu du centre et participe à son dysfonctionnement urbain puisqu'elle occupe une surface considérable.

2.1.5/ La densité résidentielle

Il peut s'agir de densité d'habitants, d'emplois par unité de surface. La densité résidentielle brute prend en compte toutes les surfaces y compris celles occupées par les équipements, les espaces verts, les infrastructures, les écoles.

La densité résidentielle nette ne prend en compte que les surfaces liées directement à l'habitat (emprise des bâtiments, parking, voirie résidentielle). (Rémy A, 2004)

Rappelons que 45.212 ha est la surface totale du centre et que le nombre total des logements est de 712. La densité résidentielle brute est estimée à 15,74 logements à l'hectare ; alors que la densité résidentielle nette est estimée à 25 logements à l'hectare.

La densité résidentielle nette (25 logements à l'hectare) semble agréable tant qu'elle est dans la norme qui est pour le logement individuel comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare. En ce qui concerne la densité d'habitants, celle-ci est estimée à 61.20 habitants à l'hectare.

2.2/ Un espace limité non adapté aux nouvelles exigences

Le centre ville de Khenchela était construit pour la première fois par les autorités françaises pour abriter les colons. A cette époque, l'Etat a suivi une politique d'octroi d'un logement et d'une parcelle de terre agricole à chaque colon. De ce fait le centre était partagé en deux zones : la première était réservée aux logements individuels dotés de quelques équipements tels que l'église,

bordj administratif, un hôpital militaire et un cercle des Officiers. Bien que la deuxième zone était consacrée à l'activité agricole.

Au fil du temps, le petit village est devenu le centre d'une ville moyenne de plus de 100.000 habitants grâce à l'augmentation des besoins de la population qui était en croissance continue. Aujourd'hui, des mutations et des changements d'échelle et de forme ont affecté la structure urbaine de la ville. En effet, le centre ville avec son espace limité (45.212 ha) est devenu incapable de répondre aux besoins croissants de la population de la ville, et n'est plus adapté aux nouvelles exigences.

2.2.1/ Les équipements administratifs : surface limitée et besoins croissant

Au lendemain de l'indépendance, la ville de khenchela était l'une des communes dépendantes de la wilaya de Batna jusqu'en 1974 et Oum El Bouaghi jusqu'en 1984. Durant cette période, le siège d'APC était le seul équipement qui représente la fonction administrative à l'intérieur des limites du centre.

Après la promotion de la ville de Khenchela au rang de chef lieu de wilaya en 1984, la fonction administrative du centre était renforcée par un autre siège important et indispensable pour le nouveau statut de la ville comme chef lieu de wilaya, celui du siège de la wilaya qui est implanté à l'ouest du centre.

Les autres équipements administratifs nécessaires pour un chef lieu de wilaya ont été implantés à l'extérieur des limites urbaines du centre ville, dont la majorité a été regroupée au niveau d'un immeuble s'appelant les 100 bureaux. Le manque d'édifices, d'immeubles et de terrains nécessaires pour accueillir cette fonction importante était l'obstacle devant l'implantation de ces équipements dans le centre.

Malgré cette pénurie d'équipements administratifs, la présence de ces deux équipements; le siège d'APC et le siège de wilaya étaient assez suffisants pour assurer la fonction administrative au centre et renforcer sa dynamique urbaine.

Au fil du temps, la ville de Khenchela a connu une forte croissance de population (de 71 185 habitants en 1987 à 108 580 habitants en 2008) ce qui nécessite une augmentation de la quantité et une amélioration de la qualité des services offerts par ces deux organismes. En effet, l'APC et la wilaya avec leurs petits sièges sont devenus :

- 1- Incapables à satisfaire les nouveaux besoins croissants de la population à tous points de vue (nombre, superficie, service...etc.).

2- Incohérentes par leurs anciennes et modestes architectures, avec le nouveau paysage urbain (l'architecture moderne ; de nouvelles formes, façades vitrées, la verticalité,...) que les responsables cherchent à en donner à la ville de khenchela.

Et comme le centre ville n'est plus en mesure d'absorber cette augmentation, il a été nécessaire de déplacer ces équipements à l'extérieur de son périmètre à la route de Babar au niveau de la cité administrative où les terrains sont plus disponibles (Voir figure n°36).



Surface foncière = 3675 m²
Surface bâtie = 1177 m²
La hauteur = R+1
CES = 0.32
COS = 0.64

*L'ancien siège d'APC au niveau du centre
avec une petite surface*

*Le nouveau siège d'APC à la route de Babar
Avec une surface plus grande*

Surface foncière = 10234,46 m²
Surface bâtie au sol= 2168.52
m²
La hauteur = R+4 + R+1
CES = 0.21

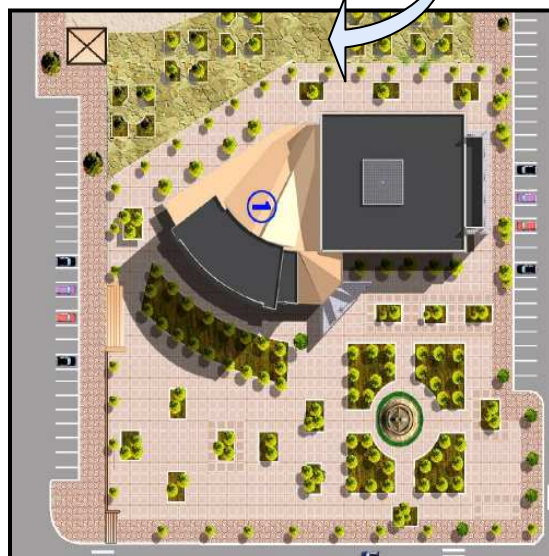


Figure n°34 : les surfaces affectées à l'ancien et au nouveau siège d'APC

Source : auteur 2011



L'ancien siège (un ancien immeuble avec une architecture coloniale modeste) de l'APC situé initialement au niveau du centre, a été transféré vers un nouveau site sis route de Babar (nouveau immeuble avec une architecture moderne)



Figure n°35: vue sur l'ancien et le nouveau siège d'APC
Source : auteur 2011



Figure n°36: lieu du nouveau siège d'APC au niveau de la cité administrative
Source : service technique de la mairie.

2.2.2/ Un commerce à la recherche de grandes surfaces

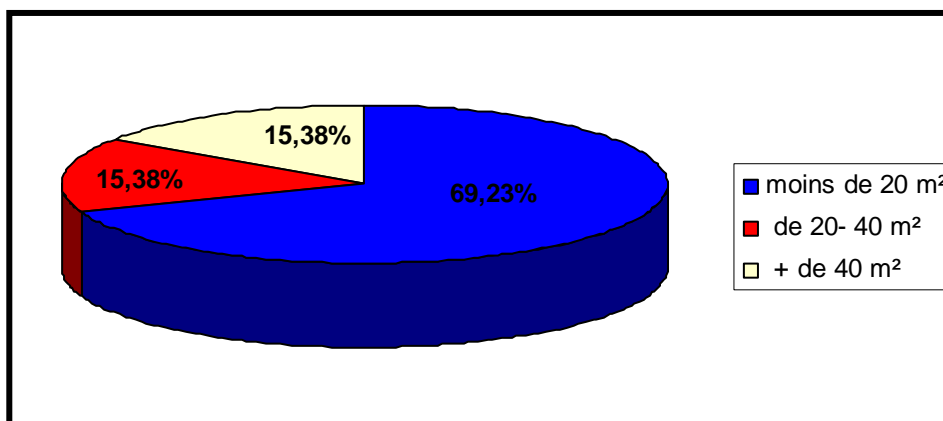
Vu l'imbrication des activités commerciales avec celle de l'habitation et des activités libérales il est difficile de dégager la surface réservée à cette activité. Pour cela on a essayé de donner une idée générale sur les surfaces réservées aux locaux commerciaux au niveau des rez de chaussés des habitations.

Selon les résultats du questionnaire destiné aux commerçants du centre ville, 69.23% des commerçants déclarent que les surfaces de leurs locaux ne dépassent pas 20 m², alors que 30.76% de locaux commerciaux sont également répartis entre les locaux de surfaces variant du 20 à 40 m² et les locaux de plus de 40 m². Cette situation a fait que la plupart des commerçants se plaignent de l'exiguïté de leurs locaux qui ne sont pas compatibles avec la quantité des marchandises qu'ils souhaitent exposer. Cet état de fait a amené ces commerçants à squatter les trottoirs et dans certains cas les chaussées en vue d'achalander leurs marchandises. (Voir photos n° 58, 59)

Ces résultats montrent (l'exiguïté des locaux commerciaux) que le centre souffre du manque des terrains qui peuvent donner au commerçant l'occasion à agrandir leur commerce, et qui les ont conduis à quitter le centre.



Photos n°58, 59: les trottoirs squattés par les marchandise des commerçants
Source : auteur 2011



Graphique n°06 : les surfaces affectées aux locaux commerciaux au niveau du centre ville de kenchela
Source : auteur 2011

2.2.3/ Des surfaces limitées aux équipements de service et de distribution

Tableau n°14 : les surfaces destinées aux différents équipements de services et de distribution.

Les équipements de service et de distribution au niveau du centre	La surface bâtie en m ²	La surface non bâtie en m ²	Total (Surface foncière en m ²)
1 Hôtel	232.24	/	232.24
2 dortoirs	/	/	/
Air Algérie	232.11	32.83	264.94
CRMA	348.39	/	348.39
BADR	201.18	/	201.18
BDL	319.42	308.06	628.02
CNEP	185.12	/	185.12
CPA	603.84	/	603.84
2 Caisse de Sonelgaz	888.83	/	888.83
Les impôts	335.52	71.43	406.94
Agence de téléphone mobile « mobilise »	52.25	/	52.25
Bureau d'assurance	49	/	49
Total	3447.9 (84.25%)	412.32 (15.74%)	3860.76

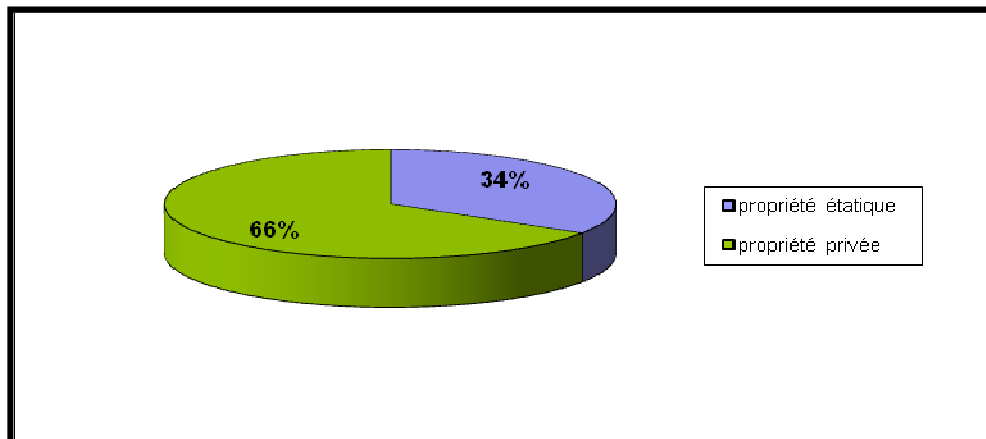
Source : auteur, 2011

Les équipements de service et de distribution au niveau du centre occupent une surface très limitée estimée à 0.38 Ha ; soit un taux de concentration très faible de 0.0084% de la superficie totale du centre. La nature juridique des terrains (propriété privée) et l'indisponibilité des terrains vierges sont les principaux obstacles pour l'implantation de nouveaux équipements de distribution et de services au niveau du centre.

3/ La propriété privée, un facteur en forte relation avec le dysfonctionnement urbain du centre (détérioration de l'image urbaine):

La revalorisation du centre et de son image urbaine est conditionnée par le facteur de la propriété privée qui constitue un handicap majeurs pour la population du centre et même pour les responsables de la ville pour arriver à la promotion de ses fonctions urbaine (l'intégration de la fonction culturelle, la promotion de la qualité du commerce, l'injection des activités du haut tertiaire, la création des espaces de loisirs,...etc.), et à l'amélioration de son image (l'entretien du cadre bâti héritier de la période coloniale ou bien la rénovation du centre à travers la démolition et la reconstruction de nouvelles constructions en hauteur).

L'occupation de plus de 20 ha de la superficie totale du centre par des constructions à usage d'habitation et d'activité tertiaire explique la forte présence du statut juridique de la propriété privée 66%, contre 34 % pour la propriété étatique représentée par les équipements publics et la voirie.



Graphe n°07 : Le statut juridique des terrains au centre ville de Khenchela.
Source : auteur 2011

La présence des occupants à statut varié vis-à-vis de la propriété entrave l'intervention des responsables de la ville sur le centre en vue de l'évacuation de ces occupants qui ne peut s'effectuer sans indemnisation qui demeure difficile, compliquée et exige beaucoup de temps, de patience et de capacité.

L'élimination du dysfonctionnement urbain qui se présente sous plusieurs aspects au niveau du centre : dégradation du cadre bâti, dysfonctionnement du système de transport et circulation, dysfonctionnement des espaces urbains publics, dégradation de l'environnement urbain, ...etc, demande des solutions radicales et rationnelles au problème de la propriété privé.

4.1/ La propriété privée, un facteur en forte relation avec le dysfonctionnement de l'état du cadre bâti au centre

Le centre ville de Khenchela était construit pour la première fois par les autorités françaises pour abriter les colons. A cette époque, l'Etat a suivi une politique d'octroi d'un logement et d'une parcelle de terre agricole à chaque colon. En effet le centre était partagé en deux zones ; la première était réservée aux logements individuels dotés de quelques équipements tels que l'église, bordj administratif, un hôpital militaire et un cercle des Officiers ; et la seconde était destinée à l'activité agricole.

La propriété privée était le statut juridique dominant à cette époque, où chaque colon dispose d'un acte de propriété de son habitation. Au début des années soixante, avant leur départ, certains colons ont vendu leurs logements à la population locale, les autres ont quitté le pays laissant derrière eux un parc immobilier vacant important. Ce dernier a été réoccupé par la population locale. Actuellement et après un demi siècle, le centre présente deux types de propriétés : domaniale et privée

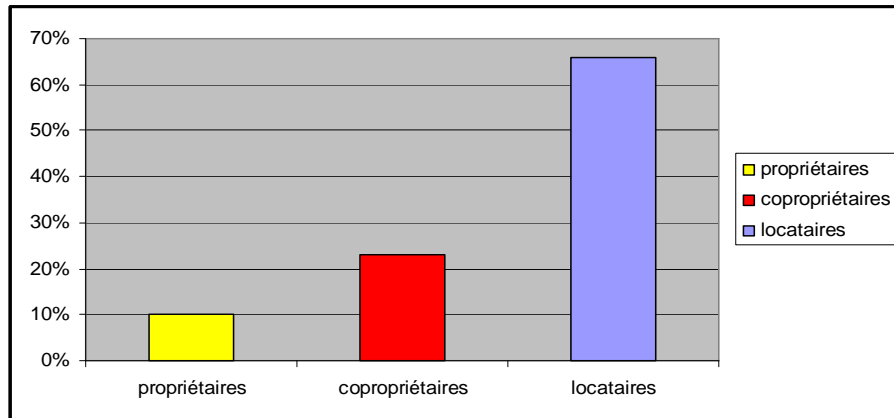
La propriété domaniale correspond aux équipements publics tels que la gendarmerie, l'ex siège de wilaya, la sûreté urbaine, les écoles primaires, les collèges d'enseignement moyen et l'hôpital...etc. Alors que la propriété privée, correspond aux habitations et aux locaux commerciaux dont le statut d'occupation est varié : propriétaires, copropriétaires et locataires.

Selon le type d'usage (habitation ou activités commerciales) les résultats de l'enquête menée sur terrain montrent que :

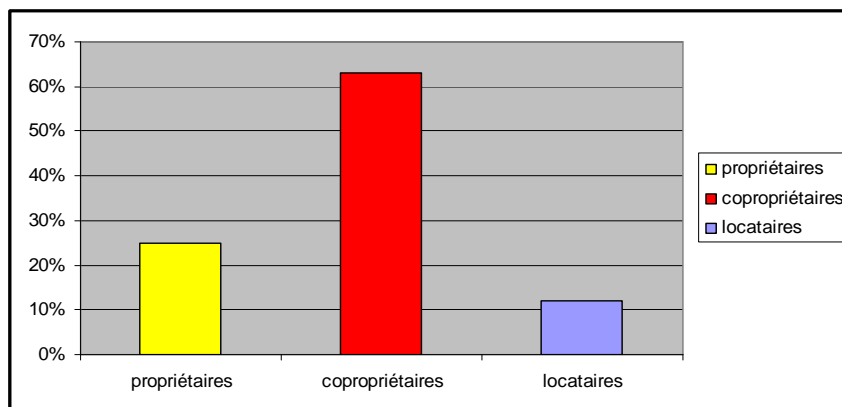
- **Pour les habitations** : plus que la moitié de l'ensemble des statuts existants au centre soit un taux de 63% revient aux occupants au statut de copropriétaires, le reste est partagé entre les propriétaires et les locataires.
- **Pour les locaux commerciaux** : la dominance revient aux locataires avec 66%, en deuxième lieu on trouve les copropriétaires 23%, puis les propriétaires en dernier lieu avec 10%.

Cette variété dans le statut des occupants explique bien le dysfonctionnement de l'état des constructions du centre ville. La dominance, aussi bien des copropriétaires (dans le cas des habitations) que celle des locataires (dans le cas des locaux), constitue un handicap devant toute opération de transformation désirée, vu que la propriété ne revient pas à ces occupants et que toute opération d'intervention sur le cadre bâti (démolition, reconstruction, surélévation, transformation d'usage...) nécessite une autorisation administrative contenant plusieurs pièces parmi lesquelles, l'acte de propriété.

Il est à signaler que selon les résultats du sondage effectué auprès de la population du centre sur la question posée « désirez-vous effectuer des transformation sur la construction que vous occupez ? » , 89% de la population interrogée répond « oui », ils désirent effectuer des transformations de type variés portant surtout sur l'habitation.



Graphe n°08 : centre ville de khenchela, le statut juridique des occupants des locaux commerciaux
Source : auteur 2011



Graphe n°09 : centre ville de khenchela, le statut juridique des occupants des habitations
Source : auteur 2011

3.1.1/ L'héritage et l'achat : deux principaux modes d'acquisition de la propriété au centre

Il est important de connaître les différents modes d'acquisition de la propriété, car ils nous ont permis de déterminer la relation entre le statut vis-à-vis de la propriété et le dysfonctionnement de l'état du cadre bâti de l'ancien centre ville.

Si, durant la période coloniale, la propriété privée a été introduite initialement en Algérie, l'ancien centre ville de Khenchela n'a pas échappé à ce phénomène, où hormis les édifices publics qu'il englobe, l'ensemble des constructions et des habitations appartenait aux colons .

Actuellement on note la présence des occupants à statuts variés ; les copropriétaires et les propriétaires sans oublier les locataires. La différence entre ce qui était dans le passé et ce qui existe aujourd'hui nous a conduit à s'interroger sur les modes avec lesquels la population actuelle a pu devenir propriétaire et copropriétaire.

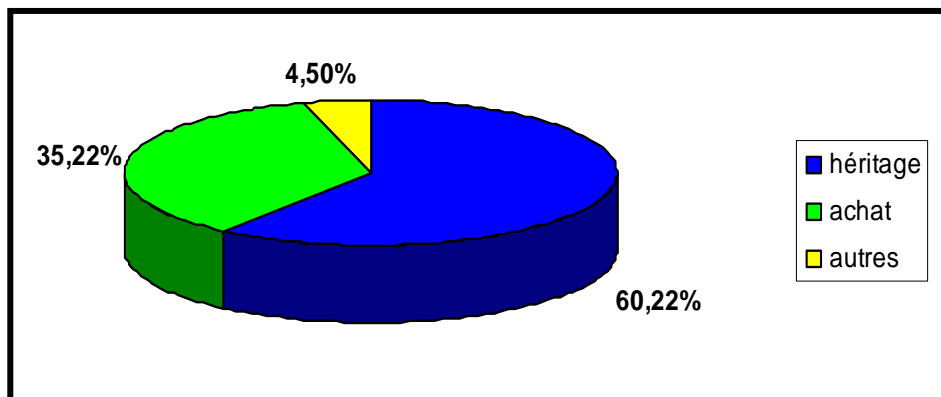
Selon les résultats de l'enquête menée sur terrain, il ressort qu'il existe plusieurs modes qui ont permis à la population actuelle d'accéder au statut de propriétaires et de copropriétaires. En ce qui concerne les logements ,60.22% de la population interrogée sur ce point déclare qu'elle pu l'avoir par héritage alors que 35.22% déclare qu'elle a pu l'avoir par achat, le reste ; soit 4.5% représente d'autre modes d'accès à la propriété.

Pour les locaux commerciaux, 60 % des commerçants déclarent l'avoir eu par achat, alors que 30% l'ont eu par héritage. Cette différence entre les modes d'accès à la propriété et à la copropriété dans le cas des locaux commerciaux et des logements montre que le propriétaire de logement n'est pas forcément le propriétaire du local commercial qui se situe au rez de chaussé du même logement.

L'achat comme premier mode d'accès à la propriété s'est effectué selon trois méthodes :

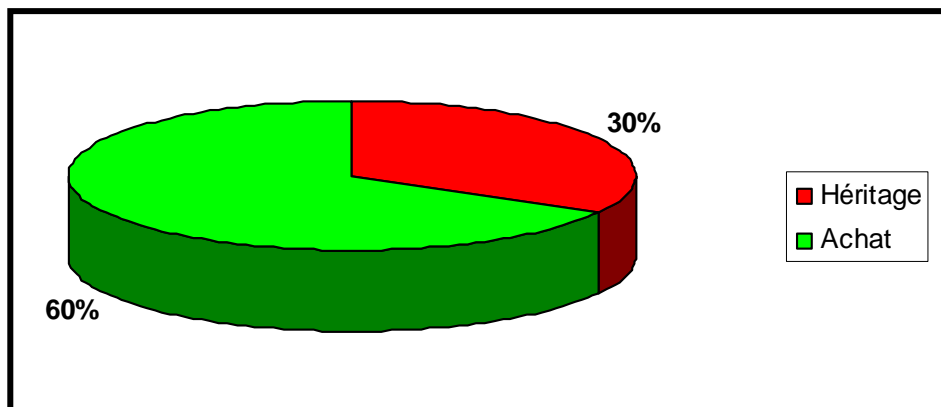
- L'achat directement auprès des colons,
- L'achat auprès de l'Etat (des biens vacants).
- L'achat auprès d'un ancien acheteur.

Alors que l'héritage comme deuxième mode est généralement légué par les parents.



Graphique n°10 : centre ville de khenchela, les différents modes d'accès au statut de copropriétaires et des propriétaires des logements.

Source : auteur 2011



Graphique n°11 : centre ville de khenchela, les deux modes d'accès au statut de copropriétaires et des propriétaires des locaux commerciaux

Source : auteur 2011

3.1.2/ Le statut des propriétaires

Le centre ville de Khenchela enregistre une variété des statuts d'occupation vis à vis de la propriété où les copropriétaires représentent 63%, les locataires 12%, alors que les occupants à statut de propriétaires représentent un quart des statuts d'occupation (25%). La présence de cette catégorie explique l'existence d'un cadre bâti (habitations) en bon état au niveau du centre où la majorité des habitations qui ont subi des travaux de transformation (démolition, surélévation, ...etc) appartenaient à ces propriétaires.

Il est clair que l'intervention de ces propriétaires sur leurs habitations par des opérations de rénovation était dans le but qu'elles puissent répondre à leurs besoins, cependant sur le plan esthétique, l'apparition de ces nouvelles constructions souvent mal insérées dans l'ensemble urbain

(l'utilisation du nouveau matériaux de construction (béton armé), la reconversion d'un espace habitable en local commercial, la surélévation,...ets.) a brisé l'harmonie de l'ensemble, à l'exemple, des façades de rues hétérogènes (architectures variées, juxtaposition d'une construction en mauvais état avec une autre en bon état, rupture d'échelle considérable un gabarit de RDC a coté d'un gabarit de R+4.).

Il est à signaler que malgré la possession des propriétaires de l'acte de propriété, certains d'entre eux ne peuvent pas intervenir sur leurs habitations vu le manque des moyens financiers.

De ce constat on arrive à déterminer la propriété privée comme facteur conduisant au dysfonctionnement de l'état du cadre bâti du centre ville.

3.1.3/ La copropriétaires : statut dominant des propriétés

Les copropriétaires dominant sur le centre ville avec un taux de 63%. Ce statut (copropriétaires) est généré par un mode d'acquisition qui est celui de l'héritage. A titre d'exemple, dans une famille après le décès du grand père l'ensemble des héritiers (les descendants ; frères et cousins) deviennent des copropriétaires.

Au centre ville de Khenchela, on a rencontré trois types de **copropriété** : la copropriété divisée, la copropriété dans l'indivision et la copropriété des immeubles collectifs. Selon le cas la relation varie entre le dysfonctionnement de l'état du cadre bâti et le statut juridique vis-à-vis de la propriété.

A/ Les copropriétaires divisées

Selon l'enquête menée sur terrain, très peu de cas rencontrés pour les copropriétaires divisés, qui signifie que « chacun des copropriétaires devient propriétaire de la partie qui lui revient après le partage de la propriété. Et dans ce cas tout propriétaire peut effectuer des transformations dans le cadre bâti qui lui appartient. »

Généralement quand l'accord entre les copropriétaires est conclu, la transformation sera possible et elle sera plus facile si la situation financière des copropriétaires leur permet de réaliser toutes sortes de travaux de transformations telles que démolir l'habitation puis la reconstruire avec surélévation où chacun des copropriétaire devient propriétaire d'un étage ou d'un espace déterminé. (Voir photo n°60)

En revanche, si l'accord n'est pas conclu entre les copropriétaires, la transformation sera impossible, et cela amène à la dégradation du cadre bâti qui entrave l'image urbaine du centre.



Photo n°60 : vue sur une copropriété rénovée après la division où les deux copropriétaires ont opté pour une transformation commune où chacun d'entre eux occupera un étage.

Source : auteur 2010

B/ La copropriété dans l'indivision, facteur principal de la dégradation du cadre bâti au centre ville

Le deuxième type le plus rencontré est la copropriété dans l'indivision. Dans ce cas les opérations d'intervention urbaine (rénovation, restauration, réhabilitation,...) seront très difficiles tant que la propriété n'est pas partagée. Selon l'enquête menée, 57.14 % des copropriétaires dans l'indivision dans le cas de logement déclarent que l'absence d'accord entre eux (présence des contentieux) est le handicap entravant toute opération d'intervention désirée.

Alors, les contentieux entre les membres de la famille (les copropriétaires dans l'indivision) sont à l'origine du dysfonctionnement de l'état du cadre bâti (la stagnation et la dégradation) qui est bien remarqué sur leurs habitations. (Voir photos n°61, 62)



Photos n°61, 62: centre ville de khenchela, la dégradation au niveau des habitations de copropriété en indivision

Source : auteur 2011

C/ la copropriété des immeubles collectifs

L'existence d'habitat collectif au niveau du centre (bâtiments HLM) a permis d'avoir un troisième type de copropriété qui est celui de la copropriété des immeubles collectifs. Au niveau de ces derniers, chaque personne est propriétaire du logement qu'elle occupe, les autres parties de l'immeuble telles que la cage d'escalier, l'entrée d'immeuble...constituent la propriété commune des habitants ou des usagers de l'immeuble.

Le droit de propriété d'une personne sur son logement lui permet d'intervenir à l'intérieur de cette propriété par des opérations de transformation, d'entretien,...etc. les autres parties communes restent souvent ignorées puisque toute intervention désirée sur ces parties demande un financement collectif qui exige l'accord de tous les habitants de l'immeuble. La dégradation des conditions de vie des habitants (dégradation bien marquée sur les façades avec la présence de fissures sur les murs, manque de peinture,..) et des parties communes (cage d'escalier, l'entrée) Les problèmes d'étanchéité, d'amenée et d'évacuation d'eau à cause de la détérioration des canaux. Sont le résultat de l'absence d'entretien de ces parties communes. ...(Voir photos n°63, 64, 65, 66)



Photos n°63, 64, 65, 66 : centre ville de khenchela, la dégradation des parties communes (la cage d'escalier, l'entrée de l'immeuble) au niveau des immeubles collectifs (HLM)
Source : auteur 2011

Ce type de copropriété explique le phénomène de dégradation et de stagnation de ces immeubles qui font partie du cadre bâti du centre. Alors une autre fois, on arrive à déterminer le statut juridique vis-à-vis de la propriété comme facteur induisant le dysfonctionnement de l'état du cadre bâti.

3.1.4/ L'existence des locataires : deuxième facteur de la dégradation du cadre bâti

Les occupants au statut de locataires représentent 12% du total des statuts d'occupation existants au centre, ils occupent les anciens logements et les locaux commerciaux qui accusent des dégradations bien visibles.

Plusieurs causes sont à l'origine de la dégradation de ces anciens logements et locaux commerciaux occupés par cette catégorie (les locataires) :

- 1- Le refus des locataires d'intervenir sur une propriété qui ne leur appartient pas ;
- 2- les propriétaires de leur part rencontrent deux obstacles pour évacuer les anciens locataires afin d'accéder aux transformations désirées : le premier obstacle est que les anciens locataires refusent de quitter les logements qu'ils occupent en plein centre ville pour d'autres logements en périphérie, alors que le deuxième obstacle se résume à la problématique d'indemnisation de ces locataires qui sont protégés par la loi contre l'évacuation sans indemnisation.

A titre d'exemple, il se trouve au centre ville une rue réservée à l'activité commerciale, celle de la rue dénommée communément « rue de souafa », La majorité des anciens locaux commerciaux localisés au niveau de cette rue ainsi qu'un nombre considérable de logements loués au centre appartient à la famille Hammi. L'ensemble des héritiers de cette famille se trouve confronté à un refus de la part des locataires de quitter ces locaux et logements. Un autre problème se pose est celui de financement des travaux de transformation, où chaque partie rejette la responsabilité sur l'autre partie, les propriétaires déclarent qu'ils refusent d'intervenir sur des logements occupés par d'autres personnes surtout que ces derniers payent des loyers dérisoires (50 DA pour les locaux commerciaux et moins de 1000 DA pour les anciens logements) par rapport aux valeurs de location actuelle (plus de 20.000 DA pour les locaux commerciaux et entre 5000 et 10.000 DA pour les logements).

Ce désaccord entre les propriétaires et les locataires explique pourquoi ces logements et locaux commerciaux demeurent sur leur état initial (détérioration) sans subir de transformation, ce qui favorise la profération des dégradations visibles sur les façades et par conséquent l'image du centre devient négative.



Photo n°67 : centre ville de khenchela, la dégradation des habitations et des locaux commerciaux occupés par les locataires

Source : auteur 2010

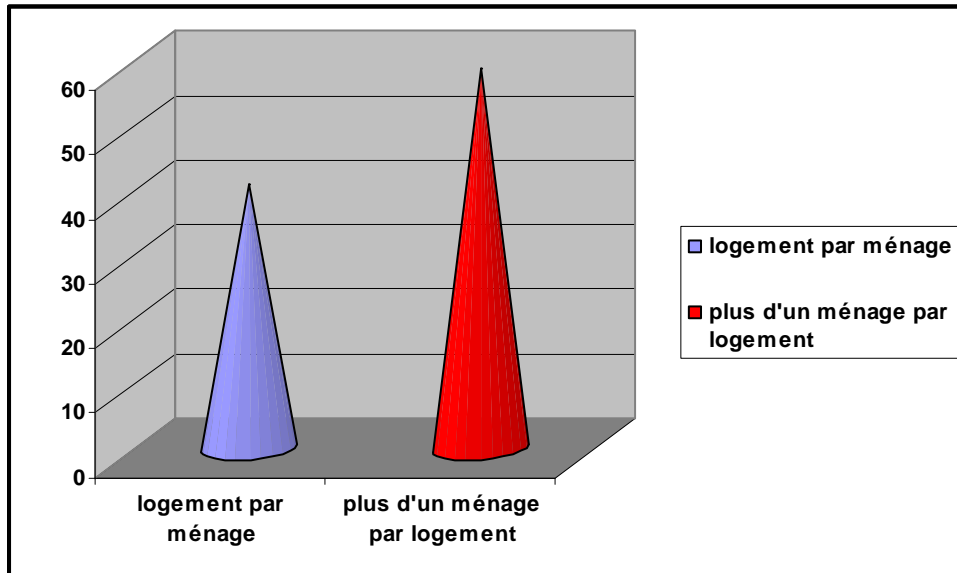
3.1.5/ La cohabitation : troisième autre facteur encourageant la dégradation du cadre bâti

Un autre facteur contribue à la dégradation du cadre bâti du centre ville est celui de la cohabitation, ce facteur a une forte relation avec le facteur de la propriété, où la totalité des ménages cohabitants appartiennent à la même famille. Selon l'enquête menée sur terrain 41% des logements du centre ville sont occupés par cohabitation.

Malgré que le taux des logements occupés par cohabitation soit assez élevé, le centre ville enregistre un T.O.L de 5,04 personnes par logement, alors que le T.O.L moyen enregistré au niveau de l'ensemble de la ville de khenchela est de 5,8 personnes par logement. Et en ce qui concerne le T.O.P moyen au centre ville est de 1.26 personnes par pièce, alors que le T.O.P moyen au niveau de la ville est de 1,9 personnes par pièce. D'après ces chiffres on constate que le centre enregistre des valeurs inférieures à celles enregistrées au niveau de la ville ce qui explique que le centre est un quartier à moyenne densité.

Un sondage effectué auprès de la population concernée par la cohabitation sur la contrainte posée par ce mode d'occupation à toute intervention (transformation du cadre bâti) désirée ; 80% de la population interrogée confirme que le phénomène de cohabitation constitue un handicap pour toute transformation car le désaccord est souvent monnaie courante entre ces ménages concernant le financement de ces opérations ; alors que 20% de la population y est pour. Ces résultats confirment

que la cohabitation est en forte relation avec le dysfonctionnement de l'état du cadre bâti vu qu'elle encourage la dégradation du cadre bâti du centre ville.



Graphe n°12 : centre ville de kenchela, les taux de cohabitation
Source : auteur 2011

4/ La situation économique de la population résidente : facteur contribuant à la dégradation du cadre bâti

A l'instar du rôle de la propriété privée comme facteur causant le dysfonctionnement dans l'état du cadre bâti, un autre facteur demeure important, c'est celui de la situation économique de la population résidente. Car au niveau de certains logements et locaux commerciaux aucune transformation n'a eu lieu et ce malgré que l'obstacle lié à la propriété privée soit absent.

Selon l'enquête menée sur terrain, 42,85% de la population interrogée déclare que l'indisponibilité des moyens financiers constitue un obstacle à la réalisation des opérations de transformation désirées sur leurs habitations et locaux commerciaux. En effet, on constate que l'aspect financier est un facteur déterminant de la dégradation du cadre bâti du centre.

Conclusion : hypothèses de départ confirmées

Les résultats dégagés par l'investigation montrent l'existence de plusieurs facteurs qui sont à l'origine du dysfonctionnement urbain du centre ville de khenchela, tels que : le facteur de la propriété privée, le facteur de saturation foncière, le facteur de l'exploitation irrationnelle des terrains, le dysfonctionnement du système de transport de la ville, ...etc.

Le travail analytique qui prend appui sur divers outils méthodologiques (l'enquête directe, photos, observation sur terrain,...) confirme que la propriété privée par ses différents statuts d'occupation (propriétaires, copropriétaires et locataires), la saturation foncière et l'exploitation irrationnelle des terrains sont en effet, les principaux facteurs conduisant au dysfonctionnement urbain du centre.

Le facteur de la propriété privée de par ses différents statuts d'occupation est la cause principale du dysfonctionnement de l'état du cadre bâti du centre. La population déclare que la dégradation et la stagnation du cadre bâti revient à la dominance des occupants au statut de copropriétaires qui sont en désaccord pour la transformation de leurs habitations. la présence des propriétaires est aussi un élément contribuant au dysfonctionnement du cadre bâti, l'intervention de ces propriétaires sur leur propriété produit des façades hétérogènes ce qui influe négativement sur l'image du centre.

Hormis le cadre bâti, la propriété privée constitue un handicap majeur aux autorités locales, la variation du statut des occupants et la dominance des copropriétaires entrave le processus d'indemnisation pour cause d'utilité publique (réalisation des projets qui peuvent améliorer l'état du centre à travers la revalorisation de ses fonctions et de son aspect urbanistique).

Les deux autres facteurs (la saturation foncière et l'exploitation irrationnelle des terrains) participent de leurs parts au dysfonctionnement urbain du centre. L'indisponibilité des terrains au niveau du centre pousse les responsables à implanter les nouveaux équipements nécessaires pour le centre ville dans d'autres endroits en dehors de ses limites et, les y poussent aussi à la délocalisation de certains équipements existants ; alors que l'exploitation irrationnelle des terrains influe négativement sur les potentialités et sur le rôle du centre comme cœur battant de la ville.

Conclusion générale
et recommandations

Conclusion générale

La présente recherche est venue pour mettre sous la lumière l'un des plus importants problèmes dont souffrent les centres villes d'Algérie notamment ceux de création coloniale. Celui du phénomène du dysfonctionnement urbain du centre ville de kenchela. L'étude s'est basée sur de nombreuses observations :

- 1- Le dysfonctionnement du cadre bâti ; la stagnation, le vieillissement et détérioration inquiétante de certaines constructions, les transformations (rénovation, surélévation,...etc.). Le tout est un cadre bâti en désordre total ;
- 2- La perte de certains marqueurs de la centralité du centre à travers la délocalisation de deux sièges ; ceux de l'APC et de la wilaya ;
- 3- L'occupation d'une grande superficie par des équipements édilitaires qui créent un effet de coupure à l'intérieur du centre et qui ne sont guère compatibles avec sa fonction ;
- 4- La dégradation de l'environnement urbain du centre (déchets déployés, affichage sur les murs),
- 5- La dégradation des espaces urbains publics ;
- 6- La présence d'une activité commerciale sans qualité ;
- 7- Le dysfonctionnement du système de transport (manque des aires de stationnement, la présence des stations urbaines et inter urbaines à l'intérieur du périmètre du centre ce qui induit au congestionnement de la circulation) ;
- 8- L'absence d'équipements de bonne qualité de service.

Si l'ensemble de ces observations confirme que le centre ville de kenchela souffre d'un dysfonctionnement urbain, la variation des aspects de ce dysfonctionnement montre la présence de plusieurs facteurs qui sont à l'origine de ce phénomène (la propriété privée, la saturation foncière, l'absence d'une bonne gestion de l'espace urbain, l'inefficacité des outils d'urbanisme, ...etc). Le recours à des entretiens avec les autorités locales et les acteurs de la ville nous a permis de vérifier nos hypothèses. Selon l'analyse deux facteurs sont à l'origine du dysfonctionnement urbain du centre ville de kenchela « la propriété privée » et « la saturation foncière ».

L'adoption d'une démarche méthodologique basant sur ces deux facteurs comme des hypothèses de départ pour notre recherche, nous a permis de structurer le présent mémoire en deux parties ; théorique et pratique dont chacune d'entre eux est divisée en trois chapitres.

La première partie est un support théorique qui permettra, à travers le premier chapitre de bien éclairer la notion du centre, ses différentes caractéristiques, méthodes de délimitation et les différentes crises rencontrées notamment celle du dysfonctionnement urbain. Le deuxième chapitre était consacré à la définition du foncier urbain, les différents textes législatifs qui le régissent

et à la propriété privée en Algérie ; alors que le troisième chapitre était réservé à quelques expériences qui nous a permis de saisir l'ampleur du phénomène et le rôle des deux facteurs à travers l'étude de quelques exemples de centres villes qui semblent présenter certaines similitudes avec le cas étudié.

La seconde partie dite pratique (investigation sur terrain) est pour deux buts :

- 1- Prouver le dysfonctionnement urbain du centre à travers une analyse urbaine concernant la ville et son centre ;
- 2- vérifier les hypothèses émises.

Cette recherche qui a porté sur le dysfonctionnement urbain du centre ville de khenchela, et qui a fondé sur la vérification des hypothèses évoquer en haut à travers l'utilisation d'un ensemble d'outils tel que les photos, les cartes et le questionnaire, elle a pu déterminer la multiplicité des facteurs qui régissent le phénomène du dysfonctionnement urbain de ce dernier et elle a même pu dégager les deux principaux facteurs y causant. Il s'agit du facteur de la saturation foncière et de la propriété privée qui ont été abordé d'une manière détaillé afin de démontrer leur responsabilité dans le dysfonctionnement urbain du centre.

Le travail analytique a pu démontrer aussi que le dysfonctionnement urbain dont souffre le centre et qui prend deux aspects ; urbanistique et fonctionnel, a pu menée en premier lieu, au déclin et à la dévalorisation du centre à travers la disparition de certains aspects de sa centralité et en second lieu, il a pu mener à la perte de son identité à travers la disparition progressive de son cachet colonial qui le distingue par rapports aux autres quartiers de la ville.

La négligence des soins du centre de la part des responsables de la ville traduisait sur terrain par leur non dotation par un plan d'occupation des sols pour une longue période, a fait redoublé les aspects du dysfonctionnement et puis augmenter leurs effets négatifs. Il est à signaler que ce n'est qu'après la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal de l'agglomération (Khenchela, El Hamma, et N'sigha) en 2006, où le centre a été doté d'un plan d'occupation des sols pour but renforcé ses fonctions de centralité pour qu'il puisse remplir la fonction d'un centre digne d'une ville chef lieu de wilaya mais aussi pour construire un développement durable partagé et concerté avec les autres pôles du groupement. L'étude du (POS) qui a été lancée en 2009 demeure en cours.

Et pour qu'on ne se limite pas à la simple exposition du phénomène du dysfonctionnement urbain du centre ville de khenchela et des différents facteurs qui le génèrent et le régissent, certaines recommandations s'avèrent nécessaires. Il est à signaler que certaines de ces recommandations sont

inspirées des différentes actions qui ont été menées au niveau des différents exemples abordés en troisième chapitre.

Les recommandations qui me semblent nécessaires pour promouvoir le centre ville de khenchela s'inscrivent dans le cadre d'un projet qui rassemble diverses opérations d'intervention urbaine (restructuration urbaine, rénovation et réhabilitation urbaine) et s'articulent autour de trois axes principaux : L'aspect urbanistique, l'aspect fonctionnel, transport et circulation.

Pour ce qui est de **l'aspect urbanistique** ; il serait nécessaire de valoriser le paysage urbain du centre à travers des améliorations physiques qui on peut les résumer en quatre (04) points :

- La réglementation de toutes les transformations du cadre bâti pour qu'elles puissent répondre aux besoins de la population sans brisés l'harmonie de l'ensemble et l'identité du noyau colonial. Et cela ne peut se concrétisé qu'à travers l'étendre du POS jusqu'à l'aspect architectural en précisant le style d'architecture pour les façades, les balcons, les toitures et même les couleurs pourrait être exigée ;
- L'entretien du cadre bâti qui présent un état de détérioration à travers une opération de réhabilitation du centre ville, où les copropriétaires, les locataires et même les propriétaires peuvent bénéficié de l'aide de l'état pour améliorer leur habitations et locaux commerciaux ;
- La restauration de l'ancien siège d'APC, cette construction qui représente une partie du patrimoine historique local de la ville de khenchela ;
- L'amélioration du cadre bâti de l'hôpital.
- Embellissement et réaménagement de l'espace public (le réaménagement de la Place des martyrs)

En ce qui concerne **l'aspect fonctionnel**, une série d'orientation se pose :

- La reconquête des sites occupés par la gendarmerie, l'ancien Wilaya et la sûreté urbaine. Un foncier qui pourrait être dégagé a terme est important et l'on peut donc penser a l'installation de nouveaux équipements surtout ceux qui travail la fonction de loisirs.
- Le commerce, il est important de réorganiser et de renforcer le commerce fixe puis éliminer le commerce illégal à travers la création de nouvelles aires d'exposition à la périphérie
- développement et valorisation des équipements existants (l'hôpital)
- l'amélioration du cadre de la vie quotidienne à travers l'offre d'un espace public aménagé et sécurisé qui renforce le rôle de domination de notre centre ville.
- Adapter l'action des services publics pour mieux répondre aux besoins des habitants
- **transports et circulation**; il serait recommandable de prévoir des aires de stationnement en dehors du centre à sa limite péricentrale afin de diminuer le stationnement sur les voies déjà insuffisante à la circulation. L'axe routier de la Palestine a l'entrée de la ville constitue en effet,

un pôle d'articulation important entre les villes El Hamma, N'Sigha et Khenchela, il y a donc une possibilité de créer une véritable place public, symbole d'accueil et d'échange en renforçant les rond point routier

Au delà, de ces résultats qui déterminent la saturation foncière et la propriété privée comme les deux principaux facteurs qui sont à l'origine du dysfonctionnement urbain du centre, de ces recommandations, et au milieu des changements et des mutations qu'a subi la ville de khenchela (la saturation du tissu urbain de la ville, la conurbation avec les commune d'El Hamma et N'sigha, et l'émergence du nouveau pôle urbain à la périphérie de la ville) une série de questions se pose fortement : **quel est le devenir de ce vieux centre ? Et quelle est la nature de la relation entre ce centre et le nouveau pôle ? Est-il une relation complémentaire ou non ?**

Bibliographie générale

BIBLIOGRAPHIE

1/ Les références en français

Dictionnaires

1. Dictionnaire Robert 2000
2. P Merlin et F choey (1988) « **dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement** », Ed presse universitaires de France/Paris P290. (deuxième Ed. Puf 1991).

Livres et ouvrages

1. Bertrand M.J (1988), **Architecture de l'habitat urbain, la maison, le quartier, la ville**, Ed. Dunod, paris, P 122.
2. Castels Manuel (1981), **la question urbaine**. Ed F .Maspero, paris Catan Nadine, p 438.
3. Chaline Claude (1990), **Les villes du monde arabe**, Ed. Masson, collection Géographique.
4. Cote Marc (1993), **L'Algérie, ou l'espace retourné**, Ed Média Plus, Algérie.
5. Duplay. C et M (1982), **méthode illustrée de la création architecturale**, Ed : le moniteur paris, p 299.
6. Kevin Lynch (1999), **l'image de la cité**. Ed ; dunode, p 7
7. Labasse Jean (1971), **l'organisation de l'espace, élément de géographie volontaire**. Ed Herman paris, p 604. (1 ère ed 1966).
8. Malverti Xavier (1989), **Les tracés de ville et le savoir des ingénieurs du Génie**. Ed : Aleth Picard.
9. Mouaouia Saidouni (2001), **Eléments d'introduction à l'urbanisme**, Edition CASBAH 2001, p173, 174.
10. Murret J P, Y M Allain, M-LSabrie (1987). **Les espaces urbain : concevoir, réaliser, gérer**. Ed : le moniteur paris, p 207.
11. PIETRI René Paul (1979), **Problèmes de centres villes, élément de méthode**.
12. Rémy Allain (2005), **morphologie urbaine, géographie, aménagement et architecture de la ville**. Ed : Armand Colin, Paris, p 117.

Reuves et Annales:

1. Beaujeu Garnier J, 1972, **comparaison des centres villes aux états unies et en Europe**, des annales de géographie n °448.
2. Labasse J, 1980, **signification et avenir des centres**, in revue d'urbanisme n°120, 121. p 8.
3. LEVY J P, 1986. **les politiques de l'espace central des villes, analyse de cas d'étude théorique dans le sud est de France** revue de l'information géographique

4. Toussaint JY (1998), **Distance et décalage entre la ville planifiée et la ville réalisée**, In revue Insaniyat n °5, p.7
5. Rouge M.F, 1987, **La logique du non quantifiable**, in revue d'urbanisme n°99 février. p 57

Thèses et Mémoires

1. Azeddine Lecheheb (2007), « **la problématique des lotissements en tant que fait urbain entre le dispositif réglementaire et la réalité, cas de Constantine** », thèse de magister en urbanisme, option : fait urbain Univ de Constantine.
2. Belmekki Abd errahmane (2007), **la gestion des déchets solides urbains dans la ville de khenchela dans le contexte du développement durable**, thèse de magister en architecture et urbanisme Option : gestion des villes et développement durable Univ -d'Oum el bouaghi
3. Hadeef Rachid, **Quel projet urbain pour un retour de la ville à la mer ? cas de Skikda**, thèse de magister en architecture et urbanisme Option : ville et projet urbain. Univ- Constantine.
4. Lameri Brahim (1991), **Centre et extension, phénomène de rupture**, thèse de magister, Univ. De Constantine.
5. Lahmeri Karim (2003), **Les mutations de la centralité urbaine dans les villes naissantes.Cas d'El Khroub**, thèse de magister en urbanisme, Univ de constantine.
6. Loucif Tarek (2009), **les espaces publics dans les villes algériennes, fonctionnement et perspectives (cas de la ZHUN Boussouf Constantine)**, thèse de magister en architecture et urbanisme Option : gestion des villes et développement durable Univ -d'Oum el bouaghi.
7. Mazouz Toufik (2009), **La réalité urbaine à Oum El bouaghi entre un centre-ville ancien délaissé et des centralités nouvelles monofonctionnelles et stériles**, thèse de magister en architecture et urbanisme Option : gestion des villes et développement durable Univ -d'Oum el bouaghi
8. Radouane Meriem (2003), **Phénomène de mutation des centres coloniaux. Cas du centre ville de Souk Ahrasse**, thèse de magister en urbanisme, Univ de Constantine
9. Zartal Samira (2003), **dynamique commerciale et centralité périphérique cas de grand sidi mébrouk**, thèse de magister, Univ. De Constantine.

Etudes et rencontres scientifiques sur sites internet

1. Abderrazak Es-sdiqui (2008), « **Etude de requalification et de renouvellement urbain du pôle historique de Meknès** » Direction de l'Urbanisme Agence Urbaine de Meknès.
http://www.marocurba.gov.ma/du/Accueil/journee_terre/PDF_Interventions/19.04.2010/Matin%C3%A9%202019%20Avril%202010/EXpos%C3%A9%20meknes%2019-04-2010.pdf

2. Ahmed Benaissa (2003), « **L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière** », Conférence, Marrakech, Morocco, 2-5 December.
www.fig.net/pub/morocco/.../TS14/TS14_5_benaissa.pdf -
3. Agence d'urbanisme et de développement de la région flamande - dunkerque (AGUR) (février 2007), « **visions, ces villes qui agissent sur le foncier pour maîtriser leur développement** ».
www.agur-dunkerque.org/visionFoncier_basseDef.pdf -
4. J. Allegret et Y. Guilleux (Septembre 2000), **Étude pour le recensement des dysfonctionnements récurrents dans les constructions publiques**
http://www.certu.fr/fr/_Ville_et_equipements_publics-n30/IMG/pdf/DysfonctionnementsEtude-2.pdf
5. L. Sriti, A. Belakehal (juin 2002), **Le damier colonial de Biskra ou l'histoire de la marginalisation d'un centre ville**, courrier du savoir- n° 02, département d'architecture, Univ Mohamed Khider – Biskra, p57.
http://www.univ-biskra.dz/courrierdusavoir/Revue_02/9-Sriti.pdf
6. Rapport du Conseil national économique et social (CNES), commission, Perspectives de développement économique et Social, le : 17/07/2004 sur « **la configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique** »
7. <http://www.laconfluenceonendiscute.fr/site/index.php?cat=0&rub=02&inc=itw&video=37>
8. Arpents Paysages (juin 2004), «**Les espaces publics, potentialités, dysfonctionnements et orientations** » Projet de piétonisation du centre-ville de Suresnes
<http://arpentspaysages.pagesperso-orange.fr/images/Fiches/CENTRE%20VILLE%20SURESNES.pdf>
9. Bilan de revitalisation du centre ville de Nicolet
<http://www.fondationruesprincipales.qc.ca/media/bilan>

Documents officiels :

1. Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Khenchela, Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) intercommunal Khenchela, N'sigha, El Hamma 2006
2. Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Khenchela, nouveau pôle urbain phase finale, conseil d'architecture et d'urbanisme Embarek Bellil
3. Direction de planification et de l'aménagement du territoire de La wilaya de Khenchela, Recensement général de La population et de L'habitat (R.G.P.H) 1998 & 2008

Textes législatifs :

1. Loi n° 90 - 29 du 01decembre 1990 modifiée et complétée par la loi 04 -05 du 14 août 2004 relative a l'aménagement et l'urbanisme.

2. loi 90/25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière
3. loi 90/30 du 1 décembre 1990 portant loi domaniale
4. la loi 07-02 du 27 février 2007, portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière.

2/ Les références en arabe :

1. حمدي باشا عمر، 2000، « نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري »، إصدار دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص: 64-72
2. عبد الحفيظ بن عبيدة، 2002، « إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري »، إصدار دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص: 9-13
3. عمار علوي، 2004، « الملكية و النظام العقاري في الجزائر، العقار »، إصدار دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص: 45-68

Résumé :

Au moment où les périphéries des villes sont l'objet d'une évolution remarquable attire l'attention des responsables, Les centres villes actuels souffrent de nombreux problèmes et crises. La typologie de ces crises n'est pas la même dans toute les villes, elle se varie suivant le volume et la genèse de la ville.

En Algérie les centres coloniaux qui ont été créés par les colons avec une architecture européenne sont devenus les centres actuels pour certaines villes moyennes. Ces centres villes souffrent de multiples dysfonctionnements urbains (sur les deux plans : physique et fonctionnel) qui influent négativement sur leurs images urbaines, leurs places et leurs rôles dans la ville. Le centre ville de kenchela est un exemple vivant sur ce phénomène, pour cela cette étude est venue appuyé sur trois principaux points :

- Mettre sous la lumière les problèmes des centres villes coloniaux notamment ceux de dysfonctionnement urbain et de dévalorisation de l'image urbaine ;
- Faire ressortir les facteurs qui sont à l'origine de ces problèmes ;
- La production du savoir scientifique qui permet d'aider les responsables de la ville pour prendre les bons décisions concernant l'intervention sur ces espaces parce qu'ils constituent un patrimoine local pour la ville et la population.

Cette étude nous a permis de déterminer la propriété privée et la saturation foncière comme les deux principaux facteurs qui sont à l'origine du dysfonctionnement urbain du centre ville de kenchela et de la dévalorisation de son image urbaine. Au milieu des changements spatiaux qui connaissent la ville (conurbation de kenchela avec les communes de N'sigha et el Hamma et la création du nouveau pôle urbain) la question qui se pose : Quel est le devenir de centre ville.

المخلص:

في الوقت الذي تعرف فيه ضواحي المدن تطورا ملحوظا و نوعا من الاهتمام تعاني أوساط المدن في الوقت الراهن العديد من المشاكل و الأزمات ، إلا أن حدة و أنواع هذه الأزمات تختلف باختلاف المدن من حيث الحجم و النشأة فمشاكل وسط مدينة كبيرة تختلف عنها في المدن المتوسطة و إن تشابهت فهي تكون اقل حدة منها. في الجزائر، عدد معتبر من المراكز التي أنشأها المستعمر وفق خطة عمرانية و خصائص معمارية أوروبية كبرت و توسعت لتصبح حاليا أوساط لمدن متوسطة الحجم، إلا أنها أصبحت تعاني من العديد من الاعطاب و الاختلالات الحضرية على المستويين الفيزيائي و الوظيفي و التي أثرت سلبا على صورتها الحضرية و على مكانتها و دورها في المدينة . وسط مدينة خنشلة هو نموذج حي لهذه الظاهرة فهو يشهد تدهور في إطاره المبني و تراجع ملحوظ لمستوى وظائفه. ولدراسة هذه الظاهرة جاء هذا العمل متمحورا حول ثلاث نقاط رئيسية:

- تسليط الضوء على أهم مشاكل وسط المدينة الاستعماري و تقديم صورة واضحة عن الإشكالية الحضرية المتمثلة في التفهقرات و التدهورات العمرانية و المعمارية الملاحظة ميدانيا
- استخراج العوامل المتسببة في ظهور هذه الإشكالية
- تقديم منتج علمي يسمح بمساعدة المسؤولين بالتدخل الجيد و الفعال على هذه المجالات باعتبارها تشكل ارث محلي المدينة و السكان.

الدراسة التي قمنا بها مكنتنا من تحديد الملكية الفردية و التشبع العقاري كعاملين متسببين في تدهور الصورة الحضرية لوسط مدينة خنشلة و في حالة اللاتجانس التي يعرفها إطاره المبني. إن هذا التراجع لوسط المدينة تزامن مع التحام مدينة خنشلة بكل من بلديتي نسيغة و الحامة و مع الاء المسؤولين الضاحية اهتمام ملحوظ عن طريق خلق قطب عمراني جديد . في ظل هذه التغييرات يبقى السؤال مطروح حول مستقبل هذا المجال.

Annexes :

- Glossaire**
- Lois législatives**
- Questionnaires destinés:**
 - Aux habitants ;**
 - Aux commerçants ;**
 - A l'administration.**

Annexe n° 01 : Glossaire

- **Tissu urbain** : expression métaphorique assimilant les cellules construites et les vides d'un milieu urbain à l'entrelacement des fils d'un textile. On peut appeler tissu urbain l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Le tissu urbain est l'expression physique de la forme urbaine. Il est constitué par l'ensemble des éléments physiques qui contribuent à celle-ci-le site, le réseau viaire, la division parcellaire, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, la forme et le style des bâtiments et par les rapports qui relient ces éléments.

Selon (Pierre Merlin et François Choay, 1991) :

- **Réhabilitation urbaine** : elle désigne les procédures visant la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain ancien ou récent afin qu'il réponde aux conditions de confort et d'habitabilité.

- **Rénovation urbaine** : opération de démolition en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements et de constructions en mauvais état, ou inadapté à des usages nouveaux, ou bien par leur insuffisante occupation des sols (statut foncier).

- **Restructuration urbaine** : opération qui consiste en une intervention sur le système viaire, et en une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'une construction ou d'un ensemble de construction en vue de les doter des commodités essentielles.

- **Revalorisation** : rendre son ancienne valeur ou une valeur plus grande.

- **Développement durable** : selon laquelle la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures. Cette notion postule la préservation des ressources naturelles en vue d'une croissance et d'un développement ultérieur.

- **Aménagement** : c'est une action ou un ensemble d'actions entreprises pour l'exploitation d'un territoire donné, en ont assuré le maintien. Aménager, c'est transformer l'existant selon certaines conceptions politiques et / ou architecturales en s'efforçant d'améliorer le bien être, la sécurité, d'intégrer les préoccupations environnementales. L'aménagement est donc une action volontaire et réfléchie d'une collectivité sur son territoire au niveau local, régional ou national.

Annexe n° 02 : lois législatives

1332

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 49

18 novembre 1990

LOIS

Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 63-276 du 26 juillet 1963 relative aux biens spoliés et séquestrés par l'administration coloniale ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes ;

Vu l'ordonnance n° 75-43 du 26 septembre 1975 portant code pastoral ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 75-79 du 19 décembre 1975 relative aux sépultures ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981, modifiée et complétée, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilières et des entreprises, établissements et organismes publics ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la propriété foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ;

Vu la loi n° 84-19 du 6 novembre 1984 portant approbation de l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition et formation du domaine militaire ;

Vu la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 portant approbation de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection ;

Vu la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière ;

Vu la loi n° 86-14 du 19 août 1986 relative aux activités de protection, de recherche, d'exploitation et de transport par canalisation des hydrocarbures ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale,

Promulgue la loi dont la teneur suit :Article 1^{er}. — La présente loi a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics.

TITRE I

DU PATRIMOINE FONCIER

Art. 2. — Est considéré, au sens de la présente loi, comme patrimoine foncier, l'ensemble des terres ou fonds fonciers non bâtis.

Chapitre 1

De la consistance technique
du patrimoine foncier

Art. 3. — Outre le domaine public naturel, la consistance technique du patrimoine foncier comporte :

- des terres agricoles et à vocation agricole,
- des terres forestières et à vocation forestière,
- des terres alfatières,
- des terres sahariennes,
- des terres urbanisées et urbanisables,
- des périmètres et sites protégés.

Section 5

Des terres sahariennes

Art. 18. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre saharienne, toute terre située au-dessous de l'isohyète 100 mm.

Art. 19. — Les règles, outils et modalités d'intervention de l'Etat et des collectivités locales en matière de mise en valeur des terres sahariennes en vue de leur transformation en terres agricoles sont définis par une loi particulière.

Section 6

Des terres urbanisées et urbanisables

Art. 20. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre urbanisée tout terrain même non doté de toutes les viabilités, occupé par des constructions agglomérées, par leurs espaces de prospects et par les emprises des équipements et activités même non construites, espaces verts, parcs et constructions agglomérées.

Art. 21. — Constituent une terre urbanisable, au sens de la présente loi, tous terrains destinés à être urbanisés à des échéances déterminées par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Section 7

Des périmètres et sites protégés

Art. 22. — Pour des considérations d'ordre historique, culturel, scientifique, archéologique, architecturale, touristique et de préservation et de protection de la faune et de la flore, il peut exister ou être constitué des périmètres ou sites au sein des catégories techniques ci-dessus visées par des dispositions législatives particulières.

Chapitre II

Du régime juridique et des contraintes particulières

Section 1

Des catégories juridiques générales

Art. 23. — Les biens fonciers de toute nature sont classés dans les catégories juridiques suivantes :

- biens domaniaux ;
- biens melks ou de propriété privée ;
- biens wakfs.

Paragraphe 1^{er}**Des biens domaniaux**

Art. 24. — Les biens fonciers et les droits réels immobiliers appartenant à l'Etat et ses collectivités locales relèvent du domaine national.

Le domaine national est constitué :

- des domaines public et privé de l'Etat,
- des domaines public et privé de la wilaya,
- des domaines public et privé de la commune.

Art. 25. — Les biens du domaine national qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée ne sont pas susceptibles d'appropriation privée, composent le domaine public.

Les autres biens du domaine national constituent le domaine privé.

Art. 26. — Dans le cadre général des dispositions de la présente loi, les règles relatives à la consistence, la formation et la gestion du patrimoine foncier relevant du domaine national sont définies par une législation particulière.

Paragraphe 2

Des biens de la propriété privée

Art. 27. — La propriété foncière privée est le droit de jouir et de disposer d'un fonds foncier et/ou de droits réels immobiliers pour un usage conforme à la nature ou la destination des biens.

Art. 28. — La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers, garantie par la constitution, est régie par l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

L'usage des attributs qui lui sont attachés doit être conforme à l'intérêt général légalement établi.

Art. 29. — La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers est établie par acte authentique soumis aux règles de la publicité foncière.

Art. 30. — Tout détenteur ou occupant d'un bien foncier doit disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation.

Paragraphe 3

Des biens wakfs

Art. 31. — Les biens fonciers rendus inaliénables par la volonté de leur propriétaire pour en affecter la jouissance à titre perpétuel au profit d'une oeuvre pieuse ou d'utilité générale, immédiatement ou à l'extinction des dévolutaires intermédiaires qu'il désigne, constituent des biens wakfs.

Art. 32. — La formation et la gestion des biens wakfs sont régies par une loi particulière.

Loi n° 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le Président de la République ;

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975, portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 avril 1976, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, portant loi domaniale ;

Après adoption par l'assemblée populaire nationale,

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er}. — En application de l'article 20 de la Constitution, la présente loi définit l'expropriation pour cause d'utilité publique, fixe les conditions de sa mise en œuvre et en détermine la procédure, ainsi que les modalités de l'indemnisation préalable, juste et équitable.

CHAPITRE I**Définition**

Art. 2. — L'expropriation pour cause d'utilité publique constitue un mode exceptionnel d'acquisition de biens ou de droits immobiliers. Elle n'intervient que lorsque le recours à tous les autres moyens, a abouti à un résultat négatif.

Elle n'est possible que pour la mise en œuvre d'opérations résultant de l'application des instruments réguliers d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant les réalisations d'équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général.

Art. 3. — L'expropriation pour cause d'utilité publique d'immeubles ou de droits réels immobiliers obéit à une procédure comportant au préalable :

- une déclaration d'utilité publique.
- une détermination complète des biens et droits immobiliers à exproprier et l'identification des propriétaires et titulaires de droits à exproprier,
- un rapport d'évaluation des biens et droits à exproprier,
- un acte administratif de cessibilité des biens et droits à exproprier,

— la disponibilité des crédits nécessaires à l'indemnisation préalable des biens et droits à exproprier.

CHAPITRE II**De la déclaration d'utilité publique**

Art. 4. — La procédure de déclaration d'utilité publique est précédée d'une enquête visant à établir l'effectivité de ladite utilité publique.

Art. 5. — L'enquête d'utilité publique est effectuée par une commission d'enquête composée de trois (3) personnes désignées parmi celles qui figurent sur une liste nationale établie annuellement selon les modalités fixées par voie réglementaire.

Les enquêteurs ne doivent pas relever de l'administration expropriante, ni avoir des relations d'intérêt avec les expropriés.

Art. 6. — L'acte d'ouverture de l'enquête et de désignation de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une publicité aux endroits habituellement réservés à cet effet, au titre de la commune concernée.

Il doit, à peine de nullité, indiquer, outre les modalités de travail de la commission d'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi qu'une déclaration explicative de l'objectif de l'opération et le plan de situation pour la détermination de la nature et de l'implantation des travaux envisagés.

Le dossier d'enquête est mis à la disposition du public, et les documents devant le composer seront déterminés par voie réglementaire.

Art. 7. — La commission d'enquête est habilitée à entendre toute personne et à accéder à toute information nécessaire à ses travaux ainsi qu'à l'établissement de ses conclusions.

Les membres de la commission, sont tenus au secret à l'égard des documents et informations dont ils auraient eu connaissance, lors de leur mission.

Art. 8. — Il est reconnu à toute personne qui le désire la possibilité d'être entendue par la commission.

Art. 9. — La commission d'enquête présente à l'autorité administrative compétente qui l'a désignée, dans un délai de quinze (15) jours après la clôture de l'enquête d'utilité publique, un rapport circonstancié dans lequel elle énonce ses conclusions sur le caractère d'utilité publique de l'opération projetée.

Une copie des conclusions de la commission est adressée aux personnes concernées, à leur demande.

Art. 10. — L'acte portant déclaration d'utilité publique doit, à peine de nullité, indiquer :

- les objectifs de l'expropriation envisagée,
- la superficie et la localisation des terrains,
- la consistance des travaux à engager,
- une appréciation des dépenses couvrant les opérations d'expropriation.

Il doit en outre indiquer le délai maximal assigné à la réalisation de l'expropriation. Ce délai ne peut excéder quatre (4) ans et peut être renouvelé, pour la même période, une fois en cas d'opération d'urgence et d'intérêt national.

Art. 11. — Sous peine de nullité, l'acte de déclaration d'utilité publique est :

- publié selon le cas au *Journal officiel* de la République algérienne ou au recueil des actes administratifs de wilaya,
- notifié à chacun des intéressés,
- et affiché au chef-lieu de la commune de la situation du bien à exproprier, selon les modalités fixées à l'article 6 ci-dessus durant la période prévue à l'article 13 de la présente loi.

Art. 12. — Les opérations secrètes intéressant la défense nationale peuvent être déclarées d'utilité publique sans enquête préalable et selon des modalités fixées par voie réglementaire. Dans ce cadre l'acte n'est pas soumis à publicité sous réserve d'une notification à chacun des éventuels expropriés de la volonté d'expropriation.

Art. 13. — Toute partie intéressée peut former un recours contre l'acte de déclaration d'utilité publique, devant la juridiction compétente dans les formes prévues par le code de procédure civile.

Le recours n'est recevable que s'il est formé dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de la publication ou de la notification, selon le cas, dudit acte.

Dans ce cas, il est sursis à l'exécution de l'acte de déclaration d'utilité publique.

Art. 14. — La juridiction compétente se prononce sur le recours dans un délai d'un (1) mois.

Les éventuels recours contre la décision judiciaire sont exercés conformément au code de procédure civile.

La juridiction compétente en matière de recours est tenue de rendre sa décision dans un délai maximal de deux (2) mois à compter de sa saisine.

Art. 15. — La décision judiciaire définitive est réputée contradictoire à l'encontre de toute personne, qu'elle ait été ou non intervenante au procès.

CHAPITRE III

De la détermination des biens et des droits immobiliers à exproprier et de l'identification des propriétaires et titulaires de droits concernés

Art. 16. — Durant la période fixée par l'acte de déclaration d'utilité publique, il est procédé à la détermination des biens et droits immobiliers et à l'identification des propriétaires et titulaires de droits à exproprier.

A ce titre, il est effectué une enquête dite « enquête parcellaire ».

Art. 17. — L'enquête parcellaire est confiée à un commissaire enquêteur désigné parmi les experts agréés près les tribunaux.

L'acte de désignation du commissaire enquêteur doit à peine de nullité, mentionner l'endroit de son siège, les délais impartis à l'exécution de sa mission et être publié selon la procédure fixée à l'article 11 ci-dessus.

Art. 18. — Le plan parcellaire consiste en un plan régulier des terrains et constructions à exproprier. Il indique la nature et la consistance exacte des immeubles concernés.

Lorsque l'expropriation porte seulement sur une partie d'un immeuble, le plan parcellaire fait ressortir à la fois l'ensemble de la propriété et la partie à exproprier.

Le commissaire enquêteur atteste, au moyen d'une mention portée au bas du plan parcellaire, la conformité de ce document avec les éléments contenus dans l'acte d'utilité publique.

Art. 19. — Le plan parcellaire est accompagné de la liste des propriétaires et autres titulaires de droits réels.

CHAPITRE IV

Rapport d'évaluation des biens et droits immobiliers à exproprier

Art. 20. — Les services de l'administration des domaines sont saisis du dossier comportant l'acte de déclaration d'utilité publique et le plan parcellaire accompagné de la liste des propriétaires et titulaires de droits prévus par les articles 18 et 19 ci-dessus.

Ces services établissent un rapport d'évaluation des biens et droits immobiliers à exproprier.

Art. 21. — Le montant des indemnités d'expropriation doit être juste et équitable. Il doit couvrir l'intégralité du préjudice causé par l'expropriation.

Il est fixé d'après la valeur réelle des biens, telle qu'elle résulte de leur nature ou consistance, et de leur utilisation effective par les propriétaires et autres titulaires de droits réels, ou par les commerçants industriels et artisans.

Cette valeur réelle est appréciée au jour où l'évaluation domaniale est effectuée.

Toutefois, il n'est pas tenu compte des améliorations de toute nature ou de toute transaction faite ou passée dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée.

Art. 22. — Lorsque l'expropriation ne porte que sur une partie d'un immeuble, le propriétaire peut demander l'emprise de la partie restante non utilisable.

Dans tous les cas, l'indemnisation doit recouvrir les moins-values causées aux biens et droits non expropriés, du fait de l'expropriation.

CHAPITRE V

De l'acte administratif de cessibilité des biens et droits à exproprier

Art. 23. — Sur la base du rapport d'indemnisation établi par les services de l'administration des domaines, il est dressé un acte administratif de cessibilité de biens et droits à exproprier.

Art. 24. — L'acte administratif de cessibilité comporte la liste des immeubles et autres droits réels à exproprier, précisant, dans chaque cas et à peine de nullité, l'identité du propriétaire ou du titulaire du droit ainsi que la désignation des immeubles, par référence au plan parcellaire avec l'indication du montant de l'indemnité y afférente et son mode de calcul.

Art. 25. — L'acte administratif de cessibilité est notifié à chacun des propriétaires, ou titulaires de droits réels.

Il est accompagné, chaque fois que possible, d'une proposition de compensation en nature, en substitution de celle en espèces prévue ci-dessus.

Art. 26. — Sauf accord amiable, la partie diligente saisit le juge compétent dans les quinze (15) jours suivant la date de notification.

Art. 27. — Concomitamment à la notification visée à l'article 25 ci-dessus, il est procédé à la consignation du montant de l'indemnité allouée au profit des intéressés auprès de l'organisme habilité.

Art. 28. — L'autorité administrative habilitée peut, en cas de nécessité, solliciter du juge compétent, un envoi en possession prononcé selon les procédures d'urgence.

La décision judiciaire prononçant l'envoi en possession est publiée au livre foncier sans préjudice au fond.

CHAPITRE VI

De l'acte administratif d'expropriation pour cause d'utilité publique

Art. 29. — Lorsqu'à l'expiration du délai de recours fixé à l'article 26 ci-dessus, le juge n'a pas été saisi ou qu'il a été procédé à un accord amiable, un acte administratif est établi pour formaliser le transfert de propriété. Ledit acte est établi en outre dans le cas d'une décision de justice devenue définitive et favorable à l'expropriation.

Art. 30. — L'acte administratif d'expropriation est notifié à l'exproprié et au bénéficiaire de l'expropriation et fait l'objet des formalités légalement requises en matière de mutation foncière ; les intéressés sont alors obligés de libérer les lieux.

CHAPITRE VII

Dispositions diverses

Art. 31. — Lorsque l'exécution de travaux publics a pour effet de modifier la structure de parcelles voisines de l'ouvrage projeté, les dispositions législatives qui autorisent les travaux doivent en même temps fixer les conditions de remembrement des propriétés intéressées.

Art. 32. — Lorsque les travaux n'ont pas été engagés dans les délais prescrits par les actes autorisant l'opération concernée, l'immeuble peut, à la demande de l'exproprié ou de ses ayants-droit, faire l'objet d'une rétrocession en leur bénéfice.

Art. 33. — Toute expropriation opérée, hors les cas et conditions définis par la présente loi, est nulle et de nul effet et constitue un abus qui, outre les autres sanctions prévues par la législation en vigueur, peut donner lieu à indemnisation prononcée par voie judiciaire.

Art. 34. — Les dispositions de l'ordonnance n° 76-48 du 24 avril 1976, fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sont abrogées.

Art. 35. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 27 avril 1991.

Chadli BENDJEDID.

Annexe n° 03 : Questionnaire concernant l'administration(APC service d'urbanisme)

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique
L'université : larbi ben m'hidi -Oum el bouaghi-
Institut : gestion de techniques urbaines

Remarque : Cochez (X) la case appropriée et répondez s'il est demandé.

Questionnaire pour l'administration (APC service des permis de construire) :

Volet 1 : l'état du cadre bâti (centre ville)

1- quel est l'état général du cadre bâti du centre ville (noyau colonial) ?

bon :, moyen :,

mauvais :

2- A votre avis, le noyau colonial ?

Quartier doit être préservé :, quartier doit être éliminé (démolisi).....

Pourquoi(expliquez) :

.....
.....

Volet 2 : Projets publics

➤ **les projets internes et externes au centre ville**

3- Le centre ville a-t-il fait l'objet de projets publics ou privés ces dernières années ?

Oui :, non :

.....

4- En cas oui, de quelle nature sont-ils ? aménagement :, Restructuration :

..... Restauration :, Autre(spécifiez) :

.....

5- ces projets, sont ils réalisés ? Oui :, Non :

6- Les projets futurs (en cours de réalisation) permettront-ils d'améliorer le fonctionnement ou l'aspect du centre ville ? Oui :, Non :

7- Nature et date de ces projets : publics :, privés :

8- Contenu : aménagements urbains :, espaces publics :....., équipements (Citez) :... .., Dessertes routières :, autre :

Volet 3 : questions générales

9- quel est l'organisme chargé de la gestion, l'aménagement et l'entretien des jardins situés à proximité du centre ville (le jardin situé à la cité hasnaoui, le jardin situé à proximité du mosquée el Amir) ?.....

10- Comment expliquez-vous l'état de détérioration subi par ces jardins ?
.....
.....

13- Est-ce que les nettoyeurs passent par le centre ville ?
Par jour :, par semaine :.....,
Autre (spécifiez) :

14- par rapport l'ancien siège (situé au centre ville), est ce que votre nouveau siège, vous convient- il? oui :... .., non :.....
Pourquoi :
.....
.....
.....

Annexe n° 04 : Questionnaire concernant la population

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي-
معهد تسيير التقنيات الحضرية

ملاحظة: هذه الإستمارة غرضها هو البحث العلمي، لذا نرجو ملئها بدقة.
ضع علامة (X) في الخانة المناسبة واجب حين يتعين ذلك.

استمارة بحث موجهة لسكان مدينة خنشلة**• بيانات عامة حول المستجوب:**

- 1- الجنس: ذكر.....، أنثى.....
2- السن: (18-30).....، (30-60).....، (أكبر من 60).....
3- المستوى التعليمي: جامعي.....، ثانوي.....، متوسط.....، ابتدائي.....
4- هل أنت من مدينة خنشلة نعم.....، لا.....
5- في حالة نعم، هل أنت من: وسط المدينة.....، الأحياء المجاورة لوسط المدينة.....، الضاحية.....

• معلومات عامة تخص وسط المدينة:

- 6- نرجوا منك أن تعيين على الخريطة حدود وسط المدينة و ذلك حسب تقديرك.
7- هل تذهب الى وسط المدينة؟ يوميا..... كم مرة:.....، اسبوعيا:.....، شهريا:.....
8- لماذا تذهب الى وسط المدينة؟ من اجل: العمل:.....، الترفيه:.....، اشتراء حاجات:..... غير ذلك (حدد):.....
9- هل يوجد مكان بوسط المدينة لتجمع و التقاء الرجال مع بعضهم البعض؟ لا:.....، نعم:.....، أين:.....
10- هل يوجد مكان بوسط المدينة لتجمع و التقاء النساء مع بعضهم البعض؟ لا:.....، نعم:.....، أين:.....
11- عندما تزور وسط المدينة هل تتردد على الحدائق القريبة منه(حديقة حي حسناوي، حديقة بقرب مسجد الأمير عبد القادر) نعم:.....، لا:.....
12- في حالة الإجابة بلا، لماذا؟ موقعها غير مناسب:.....، غير امنة:.....، غير مهينة:..... سبب اخر(حدد):.....
13- أين تحب أن تقضي أوقات راحتك؟ في وسط المدينة:.....، خارجه:.....، أين ولماذا:.....
14- هل توجد وسائل نقل تمكنك من التنقل إلى وسط المدينة؟ نعم:..... اذكرها:..... لا:.....
15- هل تملك وسيلة نقل؟ نعم:..... لا:.....

- 16- في حالة الإجابة بنعم، ما هي؟، أين تقوم بركنها (إيقافها) في وسط المدينة؟
- 17- هل تشعر بالأمان في وسط المدينة؟ نعم:، لا:، لماذا:
- 18- ما لاحتياجات التي تذهب لاقتنائها من وسط المدينة؟ شراء ملابس:، مواد غذائية:، خضر و فواكه:، مواد كهرومنزلية:، غير ذلك(حدد):
- 19- ما رأيك في عملية نقل البلدية من مقرها السابق (وسط المدينة) إلى طريق بابار؟ هل هو قرار: جيد:، سيء:، مقبول:، لماذا؟
- 20- ما رأيك في تواجد تجمع الدرك الوطني بوسط المدينة؟ جيد:، سيء:، لماذا؟
- 21- هل أنت مع قرار نقل تجمع الدرك الوطني من وسط المدينة؟ نعم:، لا:
- 22- إذا أجبت بنعم، ماذا تقترح أن يقام محله؟ سكنات:، مرافق تجارية:، مرافق ثقافية:، مكان للترفيه و التسلية:، غير ذلك(حدد):
- 23- ماذا يعني لك وسط مدينة خنشلة؟ مكان تاريخي:، النواة الاولى للمدينة:، غير ذلك:
- 24- هل يعجبك وسط المدينة؟ نعم:، لا:، لماذا؟
- 25- هل وسط المدينة يلبي احتياجاتك و يرقى إلى مستوى تطلعاتك؟ نعم:، لا:
- 26- ماذا تتمنى أن تجد في وسط مدينة خنشلة؟ الاجابة:
- هل لديك إضافات؟

Annexe n° 05 : Questionnaire concernant les habitants du centre

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي-
معهد التسيير التقنيات الحضرية

ملاحظة: هذه الإستمارة غرضها هو البحث العلمي، لذا نرجو ملئها بدقة.
ضع علامة (X) في الخانة المناسبة واجب حين يتعين ذلك.

استمارة بحث موجهة لسكان وسط المدينة**• بيانات عامة حول المستجوب:**

- 1- الجنس: ذكر:، أنثى:
- 2- السن: (18-30):، (30-60):، (أكبر من 60):
- 3- المستوى التعليمي: جامعي:، ثانوي:، متوسط:، ابتدائي:

• معلومات خاصة بالمسكن

- 4- منذ ومتى وأنت تسكن في هذا المسكن ؟ عدد السنوات:
- 5- ما هو عدد الغرف الموجودة بالمسكن ؟ العدد:
- 6- هل مسكنك مزود بالمرافق الصحية ؟ مطبخ:، حمام:، مرحاض:
- 7- ما هي حالة مسكنك الحالي ؟ سيئة:، متوسطة:، جيدة:
- 8- هل هذه الحالة تناسبك ؟ نعم:، لا:، لماذا:
- 9- هل ترغب في تحسين حالة مسكنك ؟ نعم:، لا:
- 10- في حالة نعم، ما الذي يمنعك من التحسين ؟
أشرح.....
- 11- هل بقي مسكنك على حالته الأصلية منذ سكنته أم قمت بأي تغيير؟
نعم يوجد تغيير:، لا يوجد أي تغيير:
- 12- في حالة نعم، ما هو نوع التغيير؟ تغيير داخل المسكن:، تغيير المظهر الخارجي (الواجهة):
- زيادة في عدد الطوابق:، إدخال نشاط تجاري:، آخر (حدد):
- 13- في حالة إدخال نشاط تجاري (فتح دكان)، ما نوع هذا النشاط التجاري؟
.....
لماذا:

- 14- هل يوفر لك المسكن: الراحة..... الهدوء..... الأمان.....،
أشياء أخرى (اذكرها).....
- 15- هل نوافذ الغرف تطل: على الشارع.....، على الفناء (الحوش).....
- 16- هل تفتح النوافذ التي تطل على الشارع؟ نعم..... لا.....
- 17- في حالة الإجابة بلا لماذا؟ هل لأن: المارة يزعجونك.....، تواجد التجارة يزعجك.....

• وضعية المقيم بالمسكن (الملكية):

- 18- هل مسكنك الحالي: ملك شخصي.....، ملك لأكثر من شخص.....، مستأجر.....، آخر.....
- 19- في حالة المسكن ملك لشخص أو أكثر، كيف حصلت على الملكية؟ اشتريته.....، ورثته.....،
تنازل.....، آخر (حدد).....
- 20- في حالة أن المسكن ملك لأكثر من شخص، هل هذه الوضعية تشكل عائق أمام عملية تحسين لحالة مسكنكم
أو أمام أي عملية تدخل (تغيير) ترغبون بها؟ نعم..... لا.....، اشرح.....

• الوضعية الاقتصادية للمقيم بالمسكن:

- 21- ما هو عدد الأسر الموجودة بالمسكن؟ أسرة واحدة:.....، أكثر من أسرة:.....
- 22- ما هو عدد الأفراد المكونة لكل أسرة؟ الأسرة 1:.....، الأسرة 2:.....، الأسرة 3:.....
- 23- في حالة أن المسكن يقيم به أكثر من أسرة، هل هذه الوضعية تشكل عائق أمام أي عملية تحسين لحالة
المسكن أو أي تدخل مرغوب؟ نعم:.....، لا:.....، اشرح:.....
- 24- كم عدد الأفراد العاملين في الأسرة؟ العدد:..... عدد البطالين:.....
- 25- الدخل الشهري للأسرة (ان امكن): أقل من 10.000 دج.....، 10.000-15.000 دج.....
15.000- 20.000 دج.....، أكبر من 20.000 دج.....
- 26- هل وضعيتكم الاقتصادية تشكل عائق أمام عملية تحسين حالة مسكنكم؟ نعم:.....، لا:.....

• معلومات خاصة بالحي (وسط المدينة):

- 27- هل إقامتك بوسط المدينة: دائمة:.....، مؤقتة:.....
- 28- هل يوجد مكان بوسط المدينة لتجمع و التقاء الرجال مع بعضهم البعض؟ لا:.....، نعم:.....،
أين:.....
- 29- هل يوجد مكان بوسط المدينة لتجمع و التقاء النساء مع بعضهم البعض؟ لا:.....، نعم:.....،
أين:.....
- 30- هل تتردد على الحدائق القريبة من وسط المدينة (حديقة حي حسناوي، حديقة بقرب مسجد الأمير عبد
القادر)؟ نعم:.....، لا:.....

- 31- في حالة الإجابة بلا، لماذا؟ موقعها غير مناسب:، غير امنة:، غير مهينة:
سبب اخر(حدد):
- 32- أين تحب أن تقضي أوقات راحتك ؟ في وسط المدينة:.....، خارجه:.....،
أين ولماذا:
- 33- أين يلعب الأطفال خارج البيت ؟
.....
- 34- هل توجد وسائل نقل تمكّنك من التنقل من وسط المدينة إلى باقي الأحياء (في كل الاتجاهات) ؟
نعم: لا:
- 35- هل تملك وسيلة نقل؟ نعم: لا:
- 36- في حالة الإجابة بنعم، ما هي؟، أين تقوم بركنها (إيقافها) ؟
- 37- هل عمال النظافة يمشون على وسط المدينة؟ يوميا:، أسبوعيا:، غير ذلك(حدد):
- 38- هل تشعر بالأمان في وسط المدينة؟ نعم:، لا:، لماذا:
-
- 39- أين تذهب لشراء احتياجاتك اليومية ؟ وسط المدينة: الأحياء المجاورة:، الضاحية:
- 40- ما رأيك في عملية نقل البلدية من مقرها السابق (وسط المدينة) إلى طريق بابار؟ هل هو قرار:
جيد:، سيء:، مقبول:
- لماذا؟
-
- 41- ما رأيك في تواجد تجمع الدرك الوطني بوسط المدينة ؟ جيد:، سيء:
- لماذا ؟
- 42- هل أنت مع قرار نقل تجمع الدرك الوطني من وسط المدينة ؟ نعم :، لا:
- 42- إذا أجبت بنعم، ماذا تقترح أن يقيم محله ؟ سكنات:، مرافق تجارية:.....،
مرافق ثقافية:، مكان للترفيه و التسلية :، غير ذلك(حدد):
- 43- ماذا يعني لك وسط مدينة خنثلة ؟ مكان تاريخي :، النواة الاولى للمدينة :
- غير ذلك:
- 44- هل يعجبك وسط المدينة ؟ نعم:.....، لا: لماذا ؟
-
- 45- هل وسط المدينة يلبي احتياجاتك و يرقى إلى مستوى تطلعاتك ؟ نعم :، لا :

46- ماذا تتمني أن تجد في وسط مدينة خنشلة؟ الاجابة :

.....
.....

47- في حلة مغادرتك لوسط المدينة، هل ستحتفظ بمنزلك هذا ؟ نعم : ، لا :

لماذا ؟

- هل لديك إضافات ؟

.....
.....

Annexe n° 06 : Questionnaire concernant les commerçants du centre ville

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي-
معهد التسيير التقنيات الحضرية

ملاحظة: هذه الإستمارة غرضها هو البحث العلمي، لذا نرجو ملئها بدقة.
ضع علامة (X) في الخانة المناسبة واجب حين يتعين ذلك.

استمارة بحث موجهة لتجار وسط المدينة**• بيانات عامة حول المستجوب:**

- 1- الجنس: ذكر.....، أنثى.....
- 2- السن: (18-30).....، (30-60).....، (أكبر من 60).....
- 3- المستوى التعليمي: جامعي.....، ثانوي.....، متوسط.....، ابتدائي.....
- 4- المهنة: بطل.....، موظف.....، مهن حرة.....
- 5- هل أنت من مدينة خنشلة نعم.....، لا.....
- 6- في حالة نعم، هل أنت من: وسط المدينة.....، الأحياء المجاورة لوسط المدينة.....، الضاحية.....

• معلومات خاصة بالمحل:

- 7- ما هو نوع النشاط التجاري الممارس؟
- 8- أوقات العمل: من..... الى.....، من..... الى.....
- 9- مساحة المحل: اقل من 20م.....، 20-40م.....، 40-60.....، أكبر من 60.....
- 10- هل تظن أن محلك: صغير.....، متوسط.....، كبير.....
- 11- هل أنت: مالك وحيد للمحل.....، لديك شركاء في الملكية..... مستأجر.....،
آخر.....
- 12- كيف حصلت على هذا المحل؟ ورثته.....، اشتريته.....
- 13- في حالة مستأجر، كم تدفع ثمن الكراء؟ اقل من 10 000 دج.....،
من 10.000 الى 15.000 دج.....، اكثر من 15.000 دج.....
- 14- هل تجد ان الكراء هنا مرتفع مقارنة بالكراء خارج وسط المدينة؟ نعم.....، لا.....
- 15- في حالة نعم، لماذا إذا اخترت العمل بوسط المدينة وليس خارجه؟
الاجابة:.....

16- منذ متى يوجد هذا المحل ؟ عدد السنوات.....

17- الهيئة العامة للمحل

- حالة الواجهة: سيئة.....، متوسطة.....، جيدة.....

- حالة المدخل: سيئة.....، متوسطة.....، جيدة.....

- حالة المحل: سيئة.....، متوسطة.....، جيدة.....

18- هل تناسبك هذه الحالة ؟ نعم..... لا.....

19- هل ترغب في تحسين حالة محلك ؟ نعم..... لا.....

20- في حالة نعم، ما العائق الذي يمنعك من تحسينها ؟ تعدد المالكين.....، الاموال.....،

اخر (حدد).....

21- هل كان للمحل استعمال اخر في الماضي ؟ نعم..... لا.....

22- في حالة نعم، ماهو ؟ سكني.....، نشاط تجاري.....، اخر (حدد).....

• خصائص مكان تواجد المحل:

23- هل كنت في السابق في محل آخر ؟ نعم..... لا.....

24- في حالة نعم، أين ؟ داخل وسط المدينة.....، خارج وسط المدينة.....

25- لماذا غيرت المكان ؟.....

26- هل أنت راض بالمكان الحالي ؟ نعم..... لا.....، وضح.....

27- هل تريد الانتقال إلى مكان آخر ؟ نعم..... لا.....، الى اين ولماذا.....

28- هل تعترضك عوائق للاستقرار في هذا المكان ؟ نعم..... لا.....

29- في حالة نعم ، اذكرها ؟.....

30- كيف تجد الحالة العامة للنشاط التجاري بوسط المدينة ؟

- من حيث التوزيع: سيء.....، جيد.....

- من حيث التنظيم : سيء.....، متوسط.....، جيد.....