

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**  
**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR**  
**ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITE MENTOURI CONSTANTINE**  
**FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE , DE GEOGRAPHIE**  
**ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**  
**DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

N° d'ordre .....

Série .....

**THESE**

**POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER**

**OPTION : URBANISME**

Présentée par BOUDRAA AMMAR

**THEME**

**CONSOMMATION DE L'ESPACE DANS LE CADRE**  
**DU DEVELOPPEMENT URBAIN :**  
**CAS DE (CHELGHOU M LAID)**

**Sous la direction du Dr. Tayeb SAHNOUNE (Prof.)**

**Département d'Architecture & d'Urbanisme**

**JURY D'EXAMEN**

Présidente	: Dr. ROUAG DJAMILA	(M.C.)	UMC
Rapporteur	: Dr. TAYEB SAHNOUNE	(Prof.)	UMC
Examineur	: Dr. RIBOUH BACHIR	(M.C.)	UMC
Examineur	: Dr. MAKHLOUF MOKHTAR	(M.C.)	UMC

**Septembre : 2007**

# **DEDICACES**

**A la mémoire de mon père et de ma mère  
Je dédie ce travail à mes fils Abdel Karim et Walid, et à ma femme,  
Toute ma familles, ma belle famille et mes amis.**

**Mr: BOUDRAA AMMAR**

**2007**

## REMERCIEMENTS

J'exprime toute ma gratitude aux membres du jury d'avoir bien voulu accepter de juger ce travail.

Cette étude a été entamée sous la direction de Monsieur SAHNOUNE TAYEB Professeur au département d'architecture de l'université de Constantine. Je tiens à lui exprimé toute ma gratitude pour m'avoir initiée à la recherche et pour m'avoir bien orientée tout le long de ce travail.

Je tiens à remercier particulièrement Docteur AHMED KEBBAB pour son aide et tous mes collègues.

Je tiens à exprimer mes remerciements les plus profonds à ma femme et mon fils Walid, pour l'aide précieuse qu'il m'ont apporté et pour le soutien indéfectible qu'il m'ont prodigué.

Mes vifs remerciements à la direction du département d'architecture et d'urbanisme de Constantine, pour ses encouragements et le soutien moral et matériel.

Je tiens également à remercier tous ceux qui ont apporté leur aide de loin ou de près pour l'achèvement de ce travail :

- Monsieur Bellala Said (Université de Setif)
- Monsieur Athmani fouad (pour son soutien moral)
- Monsieur Laref Tahar (Université de Constantine)

# SOMMAIRE

Dédicace . . . . .	I
Remerciements . . . . .	II
Sommaire . . . . .	III
Tables des Illustrations . . . . .	V

## INTRODUCTION

1- INTRODUCTION GENERALE . . . . .	1
2- PROBLEMATIQUE . . . . .	2
3- METHODOLOGIE . . . . .	5

## Chapitre I : Concepts et Définitions

I-1 : Sur la consommation de l'espace urbain . . . . .	6
I-2 : Sur le développement de l'espace urbain . . . . .	14
I-3 : Densité et consommation d'espace urbain . . . . .	20
I-4 : Facteurs ayant influencé le développement Urbain Algérie . . . . .	26

## Chapitre II : La période coloniale

II-1 : Historique . . . . .	40
II-2 : Genèse de l'espace urbain à Châteaudun . . . . .	46
II-3 : Deuxième phase de développement . . . . .	52
II-4 : Les équipements . . . . .	56
II-5 : Les affaires indigènes . . . . .	62
II-6 : La consommation d'espace selon développement . . . . .	69

## Chapitre III : La période post-indépendance

III-1 : La période de flottaison (1962-1974).....	76
III-2 : Le développement planifié.....	81
III-3 : Evolution démographique.....	86
III-4 : Développement urbain de 2e période.....	91
III-5 : La Z.H.U.N et les lotissements.....	96
III-6 : La Zone Industrielle et les investissements.....	102

### CONCLUSION GENERALE

SYNTHESE.....	110
CONCLUSION.....	114
BIBLIOGRAPHIE.....	116
RESUME.....	118
RESUME EN ARABE.....	119
Abstract.....	120

## TABLES DES ILLUSTRATIONS.

### 1- LISTE DES PHOTOS.

photo.01	Ville américaine et ville algérienne.	page 7
photo.02	Sidi Amar, une ville satellite de Annaba.	page 12
photo.03	L'historique Dar el-Hakem 1871.	page 40
photo.04	Les docks silos.	page 49
photo.05	Grande parcelle de 2.000 m2 au centre-ville	page 52
photo.06	Cité Zighoud Youcef 1955.	page 54
photo.07	Cité militaire 1959	page 64
photo.08	Cité El Bordj (Ex Prison)	page 65
photo.09	Cité Zighoud Youcef : les changements auj.	page 66
photo.10	lotissement 1 13 Pour EMBELLISSEMENT RN 05	page 100
photo.11	CITÉ ouvriere des castors ( état modifie )	page 100

### 2- LISTE DES CARTES.

Carte 01	Chelghoum. Situation en Algérie.	page 42
Carte 02	Le canton de Châteaudun.	page 46
Carte 03	Châteaudun dans une vaste zone agricole.	page 61
Carte 04	La Daira de Chelghoum dans la wilaya de Mila.	page 76

### 3- LISTE DES FIGURES.

Fig.01	Plan d'un grand ensemble de 1.258 log.	Page 24
Fig.02	Plan d'un grand ensemble de 2.145 logts.	Page 24
Fig.03	Plan d'un programme pavillonnaire de 141 logements.	Page 25
Fig.04	Logique d'implantation du relais de Mr Seigle, départ de la colonisation.	page 41

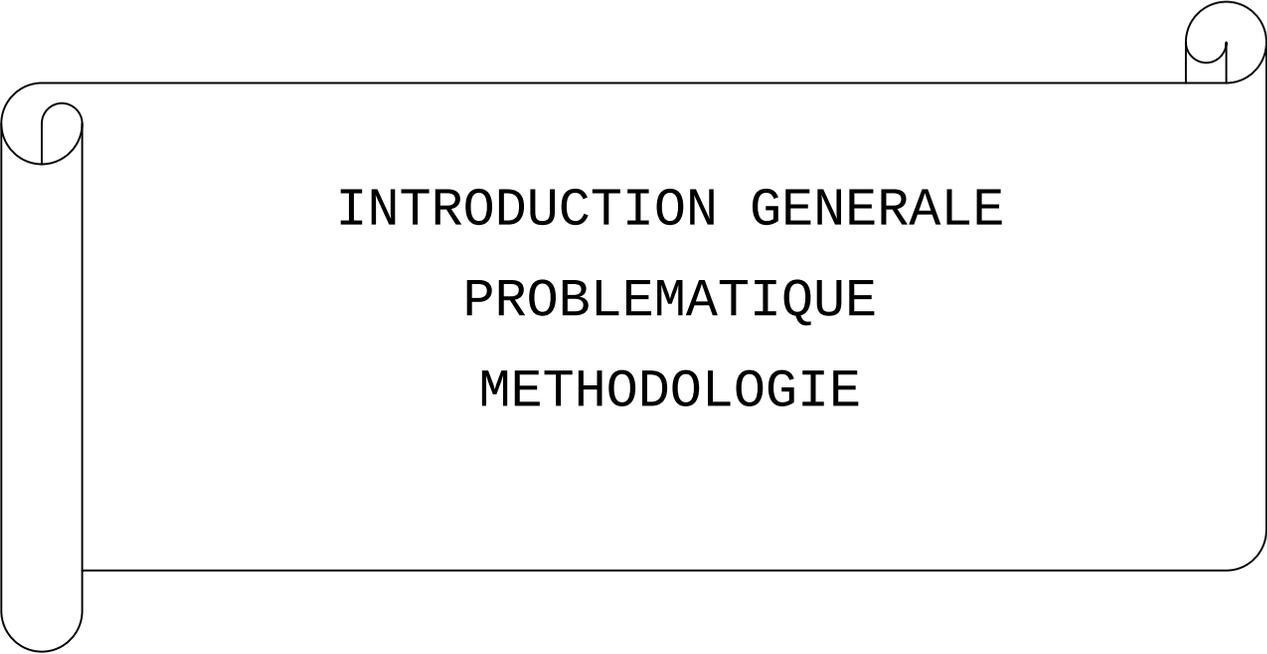
#### 4- LISTE DES PLANS.

Plan 01	Les étapes d'évolution de la ville de Chelghoum Laïd.	page 39
Plan 02	Châteaudun en 1918.	page 45
Plan 03	Les équipements à Châteaudun. Plan de 1952.	page 53
Plan 04	Détail équipements à Châteaudun vers 1959.	page 56
Plan 05	Localisation des cités populaires. Plan 1959.	page 68
Plan 06	Plan du futur village de Châteaudun-du-Rhumel.1872	page 69
Plan 07	Plan d'extension de Châteaudun en 1918.	page 70
Plan 08	Châteaudun en 1924.	page 71
Plan 09	Etapas des évolutions de 1872 à 1930.	page 72
Plan 10	Châteaudun en 1948.	page 72
Plan 11	Les cités de recasement à Châteaudun en 1955.	page 73
Plan 12	Etat de la ville de Châteaudun en 1959.	page 75
Plan 13	Plan de la Cité Abane Ramdane.	page 77
Plan 14	La Cité Didouche Mourad.	page 78
Plan 15	Le lotissement Ouskourt. Entre 1962-74	page 79
Plan 16	Parcellaire de la Cité Borni (lotissement).	page 82
Plan 17	Découpage zonal de la ville de Chelghoum P.D.A.U.	page 85
Plan 18	Le lotissement Houari Boumediene	page 93
Plan 19	Le lotissement Benboulaïd.	page 94
Plan 20	Le lotissement Mohamed Boudiaf.	page 95
Plan 21	La ZHUN et ses catégories d'équipements.	page 96
Plan 22	Le lotissement Maghlaoui.	page 98
Plan 23	La ZHUN et La Zone Industrielle	page 103
Plan 24	La Zone Industrielle.	page 105

## 5- LISTE DES TABLEAUX.

Tableau 01	Comparaison entre anciens et nouveaux instruments d'étude.	page 34
Tableau 02	Ecoles et collèges vers 1955 à Châteaudun.	page 58
Tableau 03	Caractéristiques des cités construites en période coloniale.	Page 67
Tableau 04	Evolution de la population de Chelghoum entre 1954 et 1997.	Page 86
Tableau 05	Données démographiques de la commune de Chelghoum recensement de 1977 et 1987.	page 88
Tableau 06	Données démographiques de la commune de Chelghoum de 1987 à 1994.	page 88
Tableau 07	Indice de concentration urbaine. Chelghoum 1977-1987-1995	page 89
Tableau 08	Chelghoum. Les taux d'accroissement de la population et projections 2004.	page 89
Tableau 09	Les coopératives	page 99
Tableau 10	Les lotissements	page 101
Tableau 11	Les réalisations de VRD dans la Zone Industrielle.	page 102
Tableau 12	Etat des unités <b>implantées</b> dans la Zone.	page 107
Tableau 13	Les investissements à Chelghoum Laïd.	page 108

# INTRODUCTION



INTRODUCTION GENERALE  
PROBLEMATIQUE  
METHODOLOGIE

# 1- INTRODUCTION GENERALE.

L'extension spatiale est sans doute la manifestation la plus spectaculaire de la croissance urbaine contemporaine.

Pendant des siècles la plupart des villes se sont agrandies modérément, alors qu'aujourd'hui (et depuis la seconde moitié du XXe siècle) nous assistons impuissants à une véritable explosion spatiale. La tendance au gigantisme se développe; la prolifération sans cesse croissante des constructions sur les terres périurbaines est sans commune mesure. Les terres agricoles se contractent de plus en plus. Les dommages causés sont énormes. Le système urbain est fragilisé, vulnérable et mal intégré. On relève une absence totale de cohérence au niveau de l'aménagement, des distorsions spatiales apparaissent un peu partout avec comme conséquences une ségrégation spatiale et une spécialisation fonctionnelle de l'espace. Le phénomène est encore plus important dans les petites villes où la notion même de territoire urbain devient difficile à définir.

On comprend alors la gravité du problème. Il le devient encore plus lorsque les tensions se manifestent conjointement sur un même espace avec à l'origine des acteurs sociaux et politiques mus par des intérêts divergents, pour ne pas dire contradictoires.

En Algérie (la consommation ou) la fabrication de l'espace urbain semble non seulement liée à la croissance urbaine mais aussi à un aspect technique qui s'identifie à la politique urbaine adoptée en matière de développement et ce dès premières années de l'indépendance nationale.

Le phénomène est-il lié à la logique qui a présidé aux choix en matière de normes, de densités, de terrains disponibles, de procédés juridiques?

Ne trouve-t-il pas sa source dans les enjeux exacerbés des gestionnaires locaux, des populations, de l'Etat lui-même?

Les mécanismes de décisions, les formes d'intervention, les modes d'organisation, d'aménagement et de savoir faire ne sont-ils pas à questionner et sans doute à remettre en cause?

## 2- PROBLEMATIQUE.

### 1- CONSTAT.

Les besoins d'espace, chaque jour plus conséquents, font absorber à la ville de très importantes superficies de terrains. Chaque opération dirigée par des acteurs sociaux particuliers entraîne l'occupation d'espaces de plus en plus vastes. Comment dès lors contrôler cette frénésie spatiale qui par delà l'espace physique, bouleverse l'espace domestique, économique et social ?

Quels sont les mécanismes de ces extensions incontrôlées? Quels en sont les causes et les risques potentiels? Ne risque-t-on pas de condamner définitivement un développement durable de la ville? Le problème posé est suffisamment sérieux pour susciter une inquiétude fondée.

Comment comprendre la consommation d'un espace urbain à travers le temps et sous l'action de certaines stratégies locales (le wali, le président de l'APC et la commission chargée du choix de terrain) Le tissu ne se développe pas d'une manière gratuite. La consommation de l'espace paraît avoir des soubassements. Quand on fait des observations bien précises on s'aperçoit à chaque période donnée de la croissance de la ville, il y a des stratégies politiques .économiques et autres qui orientent le développement de la ville dans tel ou tel sens. Comment trouver alors tous les dysfonctionnements qui paraissent illogiques en matière de consommation d'espace de manière à en découvrir certains mécanismes et en prévenir pour l'avenir la mise en place d'une institution adéquate pouvant éviter que de telles pratiques ne se renouvellent et écartier alors tout dépassement, ou la promulgation de nouveaux textes.

Chelghoum Laïd avec son centre-ville très aéré, ses larges routes aux grands accotements (présence d'une ou de deux bandes d'arbres), ses grandes parcelles et son tracé régulier (en damier) cache un grave problème de dysfonctionnement dont le premier signe est la rareté des terrains pour la construction. Une inflation foncière digne de grande ville, une tension permanente responsables-opérateurs privés, une saturation apparente pour une ville moyenne posent la problématique type du mode de consommation et de développement d'une ville.

## **2- HYPOTHESES.**

A priori, nous avons émis quelques hypothèses que nous essayerons d'affirmer ou d'infirmer :

- l'horizontalité (semi- collectif, logements sociaux- éducatif alors que le terrain est résistant) ceci constituera une première hypothèse qui repose sur le fait que la consommation irréfléchie de l'espace est due à des pratiques irrégulières opérées par les édiles de la ville à des desseins politiques.

- la cité de recasement (Didouche Mourad), la cité ouvrière, la cité militaire et la cité Abbane Ramdane, sans oublier les cimetières, occupent indignement, une place stratégique dans le tissu urbain (consommation positive et logique certainement à une certaine époque coloniale) ; d'autant plus que, de par leur régularisation (actes de propriété établis récemment), ils posent un sérieux problème au développement de la ville.

- Le non achèvement de la ZHUN (dû au découpage administrative de 1984 faisant passer Chelghoum Laïd de la wilaya de Constantine à la wilaya de Mila),

- Lotissement et lotissement évolutif en zone inondable.

- Localisation du premier lotissement communal à proximité de la cité de recasement Didouche Mourad motivé tout simplement par la présence des collecteurs d'égouts et de la canalisation d'eau potable.

- La sur-densification du grand lotissement communal avec la présence d'une impasse même au sein de celui-ci.

- Toutes les grandes poches urbaines, à l'origine propriétés des colons français , se sont vue accaparées par des propriétaires fonciers algériens dès 1962, ce qui fait que les pouvoirs publics ont été indirectement dépossédés de la possibilité d'aménager à leur compte des zones importantes.

- les besoins d'espace initialement prévus pour des équipements utilitaires ont été affectés à des pseudo- projets d'investissements, d'où un besoin toujours en attente pour localiser ces mêmes équipements.

- La consommation exagérée et irréfléchie de l'espace urbain est due à des pratiques irrationnelles ou illogiques opérées par les pouvoirs locaux pour faire face certainement à des pressions ou autre.

Ce sont les quelques hypothèses qui nous aigüillé à travers notre recherche.

### **3- OBJECTIFS.**

Il s'agira ci travers le cas de Chelghoum Laid de:

- mieux cerner le phénomène de fabrication du territoire urbain dans ses dimensions historiques, sociales et physiques
- établir un diagnostic qui est un préalable fondamental a la recherche d'une issue a ce phénomène qui déplace à chaque instant ses propres limites.
- d'engager une réflexion sur le développement spatial de la ville:
  - comment concilier besoins et croissance?
  - ce développement peut-il se maintenir ?
  - dans ce conflit latent entraîné par les différents enjeux sociaux, quel est le poids réel de la décision des aménageurs et celle des décideurs politiques? - de proposer des mesures d'ordre pour imposer la vision scientifique urbanistique des choses.

## 3- METHODOLOGIE.

Nous avons essayé de procéder méthodiquement à l'élaboration d'un constat assez émergeant des différents problèmes que connaît toute ville en évolution. Celui qui nous a semblé global est la consommation de l'espace urbain (car fondamentalement tout établissement humain est - et a - une forme de consommation d'espace. A l'évidence, à l'échelle d'une ville cette consommation prend des proportions plus ou moins inattendues).

Une première prise de contact avec les responsables locaux nous fit découvrir que derrière chaque mètre carré conquis, cédé ou arraché, il y a eu une lutte plus ou moins ouverte, plus ou moins sournoise, plus ou moins gagnée. Découvrir les mécanismes de développement, d'évolution (d'involution même parfois) nous a semblé passionnant.

En quête de la connaissance des phénomènes urbains liés à la problématique de la consommation de l'espace urbain nous avons dégagé une méthodologie que résumant ces trois approches :

### **Approche historique**

- documentation (monographies, guides, rapports administratifs, etc.), enquêtes de terrain.

### **Approche analytique**

- Etude comparative, analyse des cartes (différentes étapes d'évolutions), tableaux de statistiques, de données, etc.). Contacts avec les responsables locaux, acteurs administratifs et techniques)

### **Approche synthétique**

Cibler l'essentiel de l'information, relier les événements aux contextes historiques (colonisation, socialisme d'après-guerre d'indépendance, relance économique, découpage administratifs, etc.). Généraliser les idées par déduction, etc.

# CHAPITRE -I-

CONCEPTS  
ET DEFINITIONS

# Chapitre I :

## (Concepts et Définition)

I- 1 : La consommation de l'espace urbain.

I- 2 : Le développement de l'espace urbain.

I- 3: Densité et consommation d'espace.

I- 4: Facteurs ayant influencé le développement Urbain en Algérie.

# I-1

## Sur la consommation de l'espace urbain.

### 1- QU'EST-CE QU'UNE VILLE ?

Tout le monde a une image de la ville, parce qu'on y vit soi-même ou parce qu'on en parle souvent, mais qu'est-ce qu'une ville exactement ?<sup>1</sup>

Beaucoup de gens croient qu'il s'agit d'un phénomène moderne, récent, alors qu'il remonte à des milliers d'années, que ses racines plongent dans les grandes civilisations des vallées de la Mésopotamie, de l'Egypte, de l'Inde et de la Chine. On les appelait alors cités, du latin « civitas » qui désigne un groupe hautement organisé, comme les cités-Etats de la Grèce antique.

Nous percevons bien ce qu'est une ville, mais ses limites sont imprécises, on ne sait pas trop où elle commence et où elle finit. Autrefois, les fortifications délimitaient clairement la cité. Comment définir une ville aujourd'hui ? Faut-il inclure les quartiers périphériques et les banlieues (on parle alors d'« agglomération urbaine ») ou se limiter au centre ? Cette imprécision peut provoquer des malentendus. Ainsi, selon les limites que l'on établit, la population de Tokyo, au Japon, oscille entre 8 et 40 millions de personnes.

Quelle que soit la définition que l'on donne à ce terme, la ville joue et jouera à l'avenir un grand rôle dans notre vie quotidienne. Les centres urbains ont grossi rapidement après la révolution industrielle. Ils ont littéralement « explosé » dans les cinquante dernières années, tant en nombre qu'en taille. C'est ce que l'on appelle l'« urbanisation », phénomène particulièrement rapide actuellement en Asie, en Amérique latine et en Afrique.

---

<sup>1</sup> Villes d'Aujourd'hui. Villes de demain. Source ?

De tout temps, les villes ont favorisé l'essor économique, les progrès techniques et la création culturelle. Mais leur croissance présente aussi des inconvénients : violence et pauvreté, insuffisance de logements, surpopulation, problèmes de santé, pollution et production massive de déchets.

Les villes ont modifié nos vies et, plus fondamentalement, la structure même de nos sociétés. Elles sont chaque jour plus importantes, du fait de leur taille et de leur nombre. On estime qu'au XXI<sup>e</sup> siècle, la moitié de la population du globe vivra en milieu urbain



**Photo 1** . Entre la ville américaine aux dimensions gigantesques et la ville aux proportions raisonnables, la notion de ville s'égaré. Qu'en est-il alors de comparer un grand ensemble inculte (d'ici ou d'ailleurs) à un bourg de l'Europe profonde ?

## **2- L'EXODE RURAL.**

Exode, au sens strict, signifie un départ en masse, par référence à l'exode des Hébreux hors d'Egypte. Sous cette appellation dramatique, au XIX<sup>e</sup> siècle, on désigne le plus souvent la migration massive des ruraux vers les villes.

### **A- LE CAS DES PAYS INDUSTRIALISES.**

L'exode rural ainsi entendu est essentiellement un phénomène du passé dans les pays développés. La migration des campagnes vers les centres urbains a commencé à prendre un caractère assez massif en Angleterre au début du XIX<sup>e</sup> siècle, au moment de

l'industrialisation; l'effectif de la population urbaine y a dépassé celui de la population rurale dès le milieu du XIXe siècle. Avec un certain retard, le reste de l'Europe de l'Ouest et l'Amérique du Nord ont connu la même évolution.

Partout, dans ces pays développés, la migration vers les villes a été une facette de la révolution industrielle. En modifiant le système productif, celle-ci a provoqué une intense redistribution de la population au détriment des campagnes et au profit des centres urbains. Après la Seconde Guerre mondiale, le phénomène a connu un ralentissement progressif.

Aujourd'hui, en France comme dans l'ensemble des pays développés, les migrations rurales vers les villes sont faibles. Elles se poursuivent, mais elles sont compensées par des mouvements en sens inverse du fait de l'étalement des zones périurbaines. Dans la plupart des pays, il y a quasi-équilibre entre ces mouvements.

## **B- LE CAS DES PAYS EN VOIE DE DEVELOPPEMENT.**

De nos jours, les migrations massives de ruraux vers les villes concernent avant tout les pays en voie de développement. Le phénomène présente une indéniable analogie, dans ses causes et ses conséquences, avec celui qui s'est produit en Europe occidentale au siècle dernier mais, en raison de la force de la croissance démographique, il a beaucoup plus d'ampleur. Il n'est pas rare, en effet, qu'il y ait 20 ou 30 départs pour 1 000 h. chaque année, voire plus.

Pour l'ensemble des pays en voie de développement, on peut estimer que le flux net en direction des villes est de 18 à 20 millions de personnes chaque année. En Inde, c'est le cas pour près de 3 millions de personnes. Tous ces ruraux viennent grossir la population des villes. L'exode rural représente souvent la moitié de la croissance urbaine totale. Dans de nombreux pays, les centres urbains augmentent au rythme de 4,5 à 6% par an; dans certains cas exceptionnels c'est même 8 à 10%.

Comme dans l'Europe du siècle dernier, l'ampleur du phénomène varie beaucoup d'un pays à l'autre, selon la vitesse de la croissance démographique et de la croissance économique. L'exode rural a été très fort en Amérique latine dès l'entre-deux-guerres; ce fut le cas en Asie orientale, en Asie du Sud et dans le monde arabe dans les années 1960 et 1970; c'est aujourd'hui le cas pour l'Afrique noire.

## **C- LES CAUSES DE L'EXODE RURAL**

Qu'il s'agisse du siècle dernier ou du présent, les analogies sont grandes en ce qui concerne les causes du phénomène.

Elles sont fondamentalement économiques. C'est moins la misère des ruraux qui est à l'origine des mouvements que la différence des niveaux de vie entre la campagne et la ville. Lors du processus de développement, les activités secondaires et tertiaires des villes ont des besoins accrus de main-d'œuvre, alors que les activités rurales ont une main-d'œuvre en surnombre compte tenu de l'évolution des techniques agricoles. Même si le niveau de vie est faible, les perspectives d'emploi sont meilleures en ville.

Les structures agraires jouent parfois un certain rôle dans la mesure où elles peuvent inciter les ruraux à partir, notamment quand il y a une forte proportion de paysans sans terre.

Des éléments psychologiques interviennent aussi. La comparaison entre campagnes et villes ne se fait pas seulement en termes de niveau de vie, mais aussi de modes de vie et de services offerts. À ce point de vue, il est indéniable que l'avantage est partout en faveur des villes<sup>2</sup>.

Mais, mêmes en l'absence de croissance démographique, il y aurait extension urbaine : l'augmentation des revenus entraîne la création de nouveaux besoins et la propension à consommer plus d "espace, soit directement- maisons individuelles, logements plus vastes à grandes cours.....- soit indirectement -développement des équipements et surtout des loisirs de plein air, gros consommateur d'espace urbain.

Ainsi croissance démographique et augmentation des revenus conjuguent leur effet pour accélérer la croissance urbaine. Au taux de 1.5 d'augmentation démographique par an (rythme de la plupart des villes françaises) et de 3.5 pour les revenus, c'est en 15 ans à peine que la superficie des villes doublera.

C'est situer l'importance et l'urgence du problème.

---

<sup>2</sup> Site : YAHOO ! Encyclopédie- l'exode rural.Htm

### **3- BREF HISTORIQUE DE L'EXPANSION URBAINE.**

« Pour changer la vie, il faut d'abord changer l'espace <sup>3</sup>».

#### **A- LE LONG DEVELOPPEMENT.**

Avec leurs usines, leurs embouteillages et leurs rutilants immeubles, les villes sont souvent perçues comme une création de la vie moderne. Pourtant, leur origine remonte à des milliers d'années et leur très long développement s'est fait en trois phases au moins.

**La première phase** débute il y a 5 ou 6 mille ans, par les premiers établissements humains qui donneront naissance aux civilisations établies dans les grandes vallées de la Mésopotamie (l'Iraq d'aujourd'hui), de l'Egypte, de l'Inde et de la Chine. Au départ, ces établissements dépendaient beaucoup de l'agriculture et de l'élevage. Mais la concentration de la population et la multiplication des voies de communication ont attiré les marchands, les artisans et les commerçants. On a aussi créé des institutions administratives. La distinction entre « ville » et « pays », entre « urbain » et « rural » commençait. Le même schéma sera suivi par les civilisations apparues plus tard, en Grèce, en Iran, à Rome et au Gréât du Zimbabwe.

**La deuxième phase de l'histoire des villes** arrive beaucoup plus tard, lors de la révolution industrielle en Europe, à peu près au milieu du XVIIIe siècle. Les usines avaient besoin de beaucoup de main-d'oeuvre et les activités commerciales créaient de nouvelles possibilités d'emploi dans les villes. A la recherche d'un travail et d'une vie moins dure, les gens quittaient les campagnes à un rythme sans précédent.

**La troisième phase** débute après la Deuxième Guerre mondiale. C'est depuis 1950 qu'est survenue l'expansion la plus forte et la plus rapide des villes dans le monde. Les échanges économiques se multiplient, ils deviennent internationaux, et les agglomérations grossissent très vite. Ce phénomène est particulièrement fort en Asie, en Amérique latine et en Afrique, même si quelques villes américaines, comme Phoenix ou Los Angeles, progressent au même rythme. L'organisation de la vie urbaine

---

<sup>3</sup> LEFEBRE Henri. Source ?

L'image des villes n'est pas toujours positive, avec leurs rues bondées et leur rythme trépidant. Elles sont confrontées à de graves problèmes, mais elles sont aussi des lieux très performants qui procurent des services à des milliers, parfois des millions, de gens. Quel que soit l'endroit où vous habitez, vous avez absolument besoin d'un toit, de nourriture et d'eau pour survivre. Il faut beaucoup plus que cela dans une ville. Il faut de l'électricité pour éclairer les immeubles et les rues, un bon système de collecte des ordures et des moyens de transport pour les déplacements. Les citoyens ont aussi besoin d'écoles pour l'éducation de leurs enfants, de lieux de loisirs (musées, gymnases, salles de spectacle ou parcs) et de magasins pour acheter des vêtements et de la nourriture. Ce sont tous des « services » offerts par la ville.

L'avantage de la ville est de présenter une « densité de population élevée » par rapport à la campagne. Cela signifie que beaucoup de personnes sont concentrées dans un espace restreint au lieu d'être dispersées sur un vaste territoire. Il est ainsi possible de procurer plus de services à plus de monde. Une seule ligne électrique apporte l'électricité à des centaines ou des milliers de gens dans un quartier. Cela nécessite bien sûr une excellente planification et de l'argent, que l'on perçoit par les taxes et les impôts. Mais tous les citoyens ne bénéficient pas des mêmes services. Dans toutes les villes, il y a des habitants qui n'ont pas de maison, pas d'électricité, pas d'eau.

## **B- LES CAUSES DE LA CROISSANCE URBAINE.**

Il y a deux cents ans (vers 1800), Londres était la seule ville de la planète à avoir plus d'un million d'habitants. Au début de ce siècle, on en comptait trois.

Aujourd'hui, il y en a 281. Pourquoi les villes grossissent-elles si vite ?

On a vu que les villes existent depuis des milliers d'années mais que leur croissance s'est accélérée après la révolution industrielle. Depuis 1950, l'urbanisation est un phénomène mondial. Comme les villes sont éparpillées un peu partout à la surface du globe, avec chacune sa géographie et son histoire propres, il est difficile d'expliquer leur croissance par des facteurs qui seraient valables pour toutes.

On peut cependant faire quelques observations générales. Trois facteurs expliquent en général l'expansion des villes : l'« essor économique », l'« accroissement naturel » et l'« exode rural ».

Mais il y a des exceptions. Certaines villes sont « créées » par le gouvernement afin de soulager les mégalo-poles. On en fait



**Photo 2. :** Une ville née du néant : Sidi Amar une ville satellite de l'agglomération annabie. Un grand ensemble (une ZHUN) aux portes des usines sidérurgiques d'El-Hadjar. Source Tahar LAREF, Op. cit.

parfois des capitales nationales. Brasilia, au Brésil, est une autre capitale « créée » de toutes pièces.

La population augmente quand le taux d'accroissement naturel est positif. C'est le principal facteur de l'expansion urbaine dans les pays en développement.

Les « flux migratoires » expliquent aussi la croissance des villes. Cela a été la principale cause de la croissance urbaine, de la révolution industrielle jusqu'aux années soixante-dix. Aujourd'hui, la migration internationale, c'est-à-dire le déplacement des gens d'un pays à l'autre, amène beaucoup de gens dans les grandes villes du monde.

Mais d'autres facteurs « poussent » aussi les gens à partir : l'extrême pauvreté rurale, qu'elle soit due à la sécheresse ou à l'exploitation des fermiers, dépeuple les campagnes.

Les promesses d'une nouvelle vie ne se réalisent pas toujours. Les gens qui viennent d'arriver ou qui sont nés en ville ne bénéficient pas tous des mêmes avantages. L'afflux de population n'est pas facile à gérer; la pauvreté urbaine et la crise du logement sont des problèmes mondiaux. Il faut trouver les moyens de transformer ces inconvénients en avantages. Les conséquences de l'urbanisation Les villes attirent les

gens qui désirent améliorer leurs conditions d'existence. Les citadins ont plus facilement accès aux soins médicaux, aux emplois et aux carrières, aux événements culturels et sociaux.

En dépit de tous les avantages que peut présenter la vie en milieu urbain, la progression de la pauvreté obscurcit l'avenir. Un grand nombre de citadins risquent de se retrouver dans la rue, de tomber malades ou d'être victimes de violence.. La criminalité et la violence sont d'autres problèmes spécifiquement urbains que l'on retrouve dans toutes les parties du monde.

# I-2

## Sur le développement de l'espace urbain.

### **1- LES MECANISMES DU DEVELOPPEMENT URBAIN.**

Le marché foncier constitue certainement une contrainte majeure pour le développement urbain. Il n'explique pas tout cependant. C'est la raison pour laquelle il semble nécessaire de dégager d'abord les causes de la croissance spatiale des villes, puis les facteurs qui influent sur les formes qu'elle prend. Car ce sont ces facteurs qu'on retrouvera tout naturellement dans les modèles d'urbanisation, qui visent précisément à expliquer, à retracer, puis à prévoir le développement spatial des villes.

#### **A- LES FACTEURS DU DEVELOPPEMENT URBAIN.**

La croissance des villes est liée à des facteurs économiques. Aussi convient-il d'examiner d'abord les causes de cette croissance elle-même avant de rechercher les formes qu'elle prend et les facteurs <sup>4</sup> qui influent sur cette forme.

Mais il existe d'autres facteurs, non prévus, dont l'urbanisation spontanée qui, même si elle conduit à un désordre apparent, n'obéit pas moins à certaines lois. Ces lois, les planificateurs ont intérêt à les connaître car, à vouloir les transgresser au nom du louable objectif de dominer l'espace ils risquent de voir leurs projets échouer : il est plus efficace de canaliser les tendances à l'appui des objectifs poursuivis que de les heurter de front.

---

<sup>4</sup> (1) voir en particulier PRED (Allan R.)- Thé spatial dynamics of U.S. urban-industrial growth, 1800-1914. interprétative an theoretical essays, Cambridge (Mass.), M.L.T. Press, 1966, 225p

## **B- LES CAUSES DE LA CROISSANCE URBAINE.**

La cause fondamentale est évidemment dans l'extension des activités de la ville(1) qui entraîne la création de nouvelles usines, de nouveaux bureaux, donc l'apparition d'emplois supplémentaires qui nécessitent logements, commerces, équipements. Mais de toute façon, à moins de déclin brutal d'une génération de villes, toute ville, même en stagnation économique, est appelée à s'étendre. A cela plusieurs raisons. D'une part, la plupart des villes voient leur population augmenter. Certes, des circonstances exceptionnelles peuvent entraîner une stagnation- Vienne après le partage de l'Autriche-Hongrie - Bruay- en- Artois et les difficultés des mines du Nord de la France- voire une régression. Mais ces cas exceptionnels mis à part, la croissance démographique résulte du jeu de deux facteurs :

- Le mouvement naturel de la population de la ville : variable selon les pays, il atteint couramment 0.5 à 1 par an dans les pays développés, parfois plus dans les pays où la natalité est encore très élevée et la mortalité déjà considérablement réduite (Ex : Mexico, Sao.Paulo ,etc.)

## **C- LES FORMES DE LA CROISSANCE URBAINE.**

Dans l'espace cette croissance prend des formes très variables selon les époques, les traditions nationales et les politiques officielles.

Longtemps, la croissance urbaine s'est effectuée de proche en proche, par agglutination, selon le schéma des villes médiévales. Le développement de transports ferroviaires surtout, à entraîné une croissance en doigts de gants autour de ces axes, quand la pression n'était pas telle qu'on construisait même à l'écart des axes de desserte (croissance en tache d'huile).

En fait, il convient de distinguer les formes spontanées de croissance urbaine des formes planifiées. Les premières résulteront de la loi de l'offre et de la demande qui guide l'action des promoteurs. Parfois, on assistera à une demande surtout orientée vers des maisons individuelles qui, consommant plus d'espace, seront souvent implantées à l'écart des axes de transport-Ce fut la politique des lotissements pavillonnaires et l'entre-deux-guerres. L'automobile, en permettant l'accès à un espace largement ouvert, permet de

construire loin des axes de transport et favorise donc ce mode de développement. A l'extrême, non seulement des logements, mais les commerces, les services aux particuliers et les équipements, vont s'installer à la périphérie, engendrant une croissance non structurée que les américains appellent le *sprawl urbain*<sup>5</sup>).

Ailleurs, la volonté de ne pas trop s'éloigner du centre des équipements, des axes desservis, conduira au contraire à privilégier l'habitat collectif. Si la pression des besoins en logements nécessite une construction de masse, on verra apparaître de grands ensembles collectifs, plus ou moins attrayants. Les grands ensembles de logements, plus denses, occupent peu de place. C'est le schéma qui prédomine en France, dans les pays d'Europe du Sud, d'Europe de l'Est et en URSS et sous une forme souvent plus agréable, en Suède.

Devant les inconvénients de ces deux formes majeures de croissance urbaine, les pouvoirs publics sont intervenus, dans de nombreux pays, pour imposer des formes planifiées de développements, voire les réaliser eux-mêmes, par l'intermédiaire d'organismes spécialisés (ZAC, ZHUN, etc.).

La situation anglaise ou française où le secteur public et secteur privé cohabitent est chose fréquente. Les réalisations planifiées du secteur public peuvent prendre la forme de véritables villes nouvelles qui chercheront à éviter les écueils de l'urbanisation spontanée en créant, à côté des logements, des possibilités d'emplois aussi divers que possible (usines, bureaux, commerces...), des équipements (centre commercial, administration, loisirs, écoles et hôpitaux...)<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> to sprawl : ramper

<sup>6</sup> Pierre Merlin.- Les villes nouvelles, Paris, P.U.F.,1969 (2e éd.1972, 380p.).

## 2- SUR LA CROISSANCE URBAINE.

La croissance urbaine est un phénomène original de l'expansion urbaine.

### **A- CONSEQUENCES.**

L'étalement urbain se traduit également par des situations socio-économiques peu supportables pour certaines catégories de population : ségrégations spatiales, logements sans valeurs, friches urbaines, violence, coût de transport.

D'ores et déjà, l'échange d'expérience entre villes et le renforcement des capacités locales se dessinent comme des actions fortes à promouvoir, autour de quelques objectifs communs pour passer de la situation actuelle vers une autre plus durable. Dans cette perspective, quatre axes de travail apparaissent comme prioritaires :

1- Sur le plan politique, une meilleure articulation des échelles de décision et une meilleure adéquation des actions de l'Etat, des collectivités locales et des différents partenaires de la société civile (entreprises, associations, secteur informel) visant à réduire le décalage entre le dispositif normatif et sa mise en œuvre et à mieux combiner les différentes possibilités de financement.

2- Sur le plan fonctionnel : l'alliance des questions d'urbanisme, de transport, de logement afin d'améliorer la qualité de vie dans les villes.

3- Sur le plan social : l'importance de l'offre foncière pouvant permettre d'offrir des conditions environnementales comme alternative à l'habitat spontané et de diversifier l'offre en matière d'habitat en centre ville.

4- Sur le plan technologique : la nécessité d'adapter les technologies urbaine aux conditions socio-économiques. L'enjeu est de promouvoir des villes plus solidaires et plus cohérentes.

La cartographie de l'évolution de l'occupation du sol permet de comprendre le passé pour essayer de mieux anticiper l'avenir.

## **B- DES SOLUTIONS POUR L'AVENIR DES VILLES.**

On parle beaucoup des problèmes des villes dans les journaux, à la télévision, entre amis... On parle beaucoup moins de la santé des villes.

Pourtant, l'urbanisation est peut-être la solution de l'avenir, le seul moyen de gérer convenablement la forte augmentation de la population. Les villes ne sont pas mauvaises en soi. Le problème vient de ce que les autorités, les urbanistes et la société dans son ensemble n'ont pas réussi à suivre le rythme de la demande et à réduire les pressions exercées par le nombre croissant de personnes qui font appel aux services et à l'infrastructure des milieux urbains.

Notre planète et nos villes ont les moyens de subvenir aux besoins des citoyens. Mais il faut pour cela une grande détermination et une répartition plus équitable des richesses. On devrait se demander ce qu'est une ville prospère. Dans son programme Villes-santé, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a formulé un ensemble de critères. Une ville-santé doit, entre autres :

- avoir un environnement **propre et sûr**.
- satisfaire les **besoins fondamentaux** de **tous** ses habitants.
- faire participer la **collectivité** à l'administration locale
- assurer un accès facile aux services de **santé** Pour sa part, le Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD) a établi les priorités suivantes dans le cadre de sa stratégie urbaine :
  - multiplier le nombre de **logements** destinés aux pauvres
  - procurer les services de base, tels l'**éducation**, les **soins de santé** primaires, l'eau **courante** et l'**hygiène publique**.
    - faciliter l'accès des femmes aux **services de base** et gouvernementaux
    - améliorer la consommation d'énergie, favoriser de nouveaux modes de **transport**
    - réduire la **pollution** de l'air.

## **C- LES GISEMENTS FONCIERS.**

Pour l'aménageur, l'espace naturel est la matière première du processus de production. C'est donc à juste titre qu'on le qualifie de *gisement foncier* les espaces naturels voués à être urbanisés. Ce gisement doit être normalement contrôlé quant à sa consommation pour que l'extension des surfaces urbanisées ne se fait pas à des cadences qui excèdent celles de la progression démographique. Les réserves de poches urbaines est chose connue des aménageurs.

# I-3

## LA DENSITE ET LA CONSOMMATION D'ESPACE.

### 1- LA NOTION DE DENSITE ET SON IMPRECISION.

Il est de pratique courante, en planification urbaine, de mesurer l'occupation de l'espace, par les activités humaines, d'un territoire donné par les densités ; l'habitat est l'activité la plus fréquemment mesurée<sup>1</sup>.

**Une densité d'habitat, ou densité résidentielle, est un rapport entre une quantité d'habitat et la surface sur laquelle elle est implantée. Cette surface est généralement exprimée en hectares, quelquefois en kilomètres carrés lorsque le territoire étudié est d'importance régionale ou nationale.**

La quantité d'habitat est exprimée soit par un nombre d'habitants, soit par un nombre de logements, quelquefois par un nombre de pièces.

Mais ces densités reflètent des réalités très différentes suivant l'étendue du territoire et l'importance de la population auxquelles elles s'appliquent.

En effet, il est rare qu'une agglomération soit uniquement constituée par des emprises d'habitat, à l'exclusion de toute emprise nécessaire aux activités d'échange, de production, de transformation, de transport ou de loisirs, et le plus souvent on ne pourra isoler l'habitat que sur un fragment de l'agglomération.

---

<sup>1</sup> Source : MINISTERE DE L'EQUIPEMENT. Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme. « Consommation d'espace par l'habitat et les équipements ». Etude réalisée par l'IAURP- Editions des Cahiers de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne. PARIS. Mai 1974.

Si l'on considère, par exemple, une ville de 100.000 habitants dont la densité globale s'établit à 100 habitants à l'hectare, sur un territoire de 1 000 hectares : ce territoire englobe des emprises très diverses, des ensembles d'habitats de nature différente, de l'individuel à l'habitat collectif aggloméré, des emprises d'équipements (écoles primaires, lycées, sports, parcs publics), des emprises d'activités et d'entrepôts, de la voirie, de grandes emprises publiques (gare de triage, forts ou casernes, cimetières), des terrains non bâtis, voire même des terrains à usage agricole inclus dans l'agglomération. Le chiffre de 100 habitants à l'hectare est alors une moyenne qui mesure l'occupation de l'espace dans la ville considérée comme un ensemble d'activités humaines dont l'habitat proprement dit n'est que l'un des constituants. Si l'on considère, au contraire, à la périphérie de cette ville, un petit ensemble d'habitat bien délimité et homogène, ne comprenant que des logements et leurs annexes à l'exclusion de tout équipement ou activité, dont la densité soit également de 100 habitants à l'hectare, ce chiffre, tout en traduisant une densité égale à celle de l'exemple précédent, correspond à une occupation de l'espace très différente et ne lui est en rien comparable.

**Il apparaît donc nécessaire, pour éviter toute confusion dans l'utilisation d'une densité urbaine, d'habitat par exemple, de préciser le champ territorial auquel elle s'applique, ainsi que la nature de l'occupation de l'espace considéré, par un ou plusieurs activités humaines.**

## **2- LES DENSITES RESIDENTIELLES NETTES ET BRUTES.**

Il est généralement convenu d'appeler DENSITÉ NETTE D'HABITAT ou DENSITÉ RÉSIDENTIELLE NETTE, une densité qui s'applique à un territoire affecté uniquement à l'habitat et ses annexes, à l'exclusion de tout équipement et activité. Cette densité variera donc seulement avec les caractéristiques de l'habitat.

On appelle, d'autre part, DENSITÉ BRUTE D'HABITAT ou DENSITÉ RÉSIDENTIELLE BRUTE, les densités qui s'appliquent à un territoire affecté à l'habitat et aux équipements qui lui correspondent. Cela nécessite que soit précisé dans chaque cas l'importance de la population, non seulement proportionnellement, mais encore par

paliers successifs. Pour une densité résidentielle nette constante, les densités brutes qui lui correspondent vont donc décroître à mesure qu'elles s'appliqueront à des ensembles de population plus importants.

Il faut remarquer que les densités brutes ainsi définies risquent de présenter un caractère relativement partiel par rapport à la réalité urbaine, puisqu'elles ne rendent pas compte de plusieurs de ces composants consommateurs d'espace tels qu'activités industrielles, entrepôts, bureaux, etc.

Ces densités brutes s'appliquent sans difficulté aux créations urbaines, projetées ou réalisées, de ces dernières décennies, grands ensembles ou villes nouvelles, qui ont été conçues suivant des principes de « zonage » qui séparent strictement les espaces affectés à l'habitat et à ses équipements et ceux qui sont affectés à l'industrie, aux entrepôts ou à d'autres activités.

Par contre, elles s'appliqueraient plus difficilement à des agglomérations existantes dans lesquelles les différentes activités sont étroitement imbriquées ou à des créations urbaines dans lesquelles on voudrait reconstituer cette imbrication dans de bonnes conditions fonctionnelles.

D'une manière générale, on peut conclure que les densités résidentielles nettes et brutes sont utiles et significatives lorsqu'elles sont appliquées à des parties limitées (îlot, unité de voisinage, quartiers) et monofonctionnelles — très forte dominante d'habitat — d'une agglomération urbaine.

Par contre, pour caractériser l'ensemble de l'occupation de l'espace d'une agglomération urbaine importante par ses différentes fonctions, il faudrait utiliser un système d'indicateurs plus complets.

Les documents d'urbanisme et les densités résidentielles Il faut rappeler que les trois types de documents d'urbanisme déterminés par la loi d'orientation foncière et les seuls ayant valeur légale:

- les P.D.A.U. : Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme ;
- les P.O.S. : Plan d'Occupation du Sol.

### **3- NOTIONS D'ESPACE PUBLIC.**

Par « espaces publics » on entend non seulement les espaces plantés ou « espaces verts » (forêts, bois, parcs, jardins, mails, etc.), mais toute surface susceptible d'accueillir divers équipements sportifs (stades, gymnases, tennis, plaines de jeux, patinoires, etc.), de détente (parcs d'attractions), ou culturels (salles d'exposition, maison de la culture, etc.).

En matière de consommation de sol, il n'existe pas à proprement parler de «normes» mais des indications concernant la surface par habitant, et une répartition hiérarchisée des espaces publics. On peut résumer ces indications comme suit :

- Espaces publics, 25 m<sup>2</sup> par habitant (89 m<sup>2</sup> par logement)
- Espaces publics urbains, 13 m<sup>2</sup> par habitant (47 m<sup>2</sup> par logement)
- Espaces publics suburbains, 12 m<sup>2</sup> par habitant (42 m<sup>2</sup> par logement)

Les espaces publics urbains se décomposent en :

- Jardin de voisinage : 4 m<sup>2</sup> par habitant — Seuil d'implantation : 1 000 logements (14 m<sup>2</sup> par logement).

- Parc de quartier : 4 m<sup>2</sup> par habitant - Seuil d'implantation : 4 000 logements (14 m<sup>2</sup> par logement) .

- Parc central : 5 m<sup>2</sup> par habitant - Seuil d'implantation : 1 500 logements (19 m<sup>2</sup> par logement).

## 4- EXEMPLES PRATIQUES D'OCCUPATION DE SOL.

Voici quelques exemples pratiques d'occupation de sol par des ensembles d'habitat.

1- Cas d'un ensemble de 1.258 logements sur un terrain d'emprise résidentielle de 9.68 ha.

COS	1.26
Densité résidentielle	<b>130 log./ha</b>
Nbre moy. de niveaux	6.6
Surf. planchers	19%
Surf. voirie	13 %
Surf. stationnement	19%
Surf. terrain libre	<b>49%.</b>

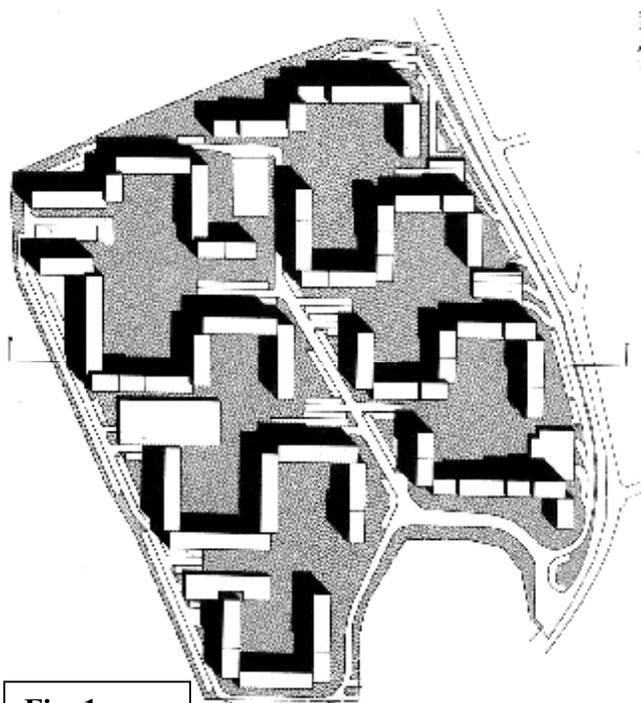


Fig. 1

2- Cas d'un ensemble de 2.145 logement sur un terrain de 12.9 ha

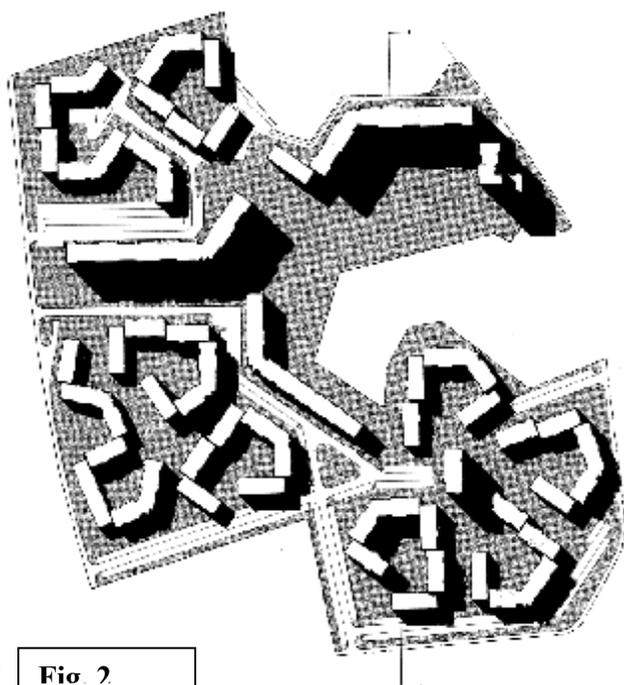
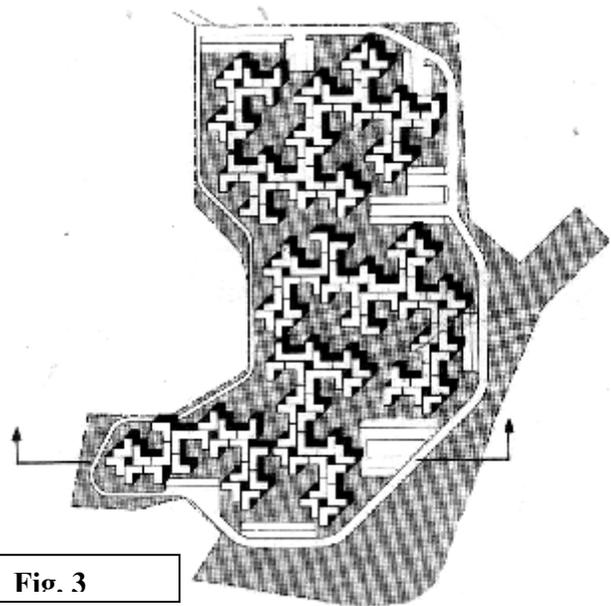


Fig. 2

COS	1.6
Densité résidentielle	<b>165 log./ha</b>
Nbre moy. de niveaux	6.9
Surf. planchers	23 %
Surf. voirie	0 %
Surf. stationnement	25 %
Surf. terrain libre	<b>52 %.</b>

**3- Programme d'un habitat pavillonnaire de 141 logements sur une assiette de 4.65 ha**

COS	0.28
Densité résidentielle	<b>30 log./ha</b>
Nbre moy. de niveaux	1
Surf. planchers	22 %
Surf. voirie	10 %
Surf. stationnement	11 %
Surf. terrain libre	<b>57 %.</b>



Nous remarquons que selon le mode de construction le rendement à l'hectare va du simple au décuple.

Pour le cas 3 (habitat de type individuel) c'est un exemple de très mauvais rendement à l'hectare (ici 30 logements). Encore qu'ici, il ne s'agit pas du type pavillonnaire dissocié avec jardin et cour (lotissement) où le rendement peut chuter jusqu'à 20 logts/ha. En effet un COS de 0.2 ou 0.3 indique une faible densité ou un style urbanistique particulier (cités-jardins britanniques, banlieues américaines).

Les cas 1 et 2 sont représentatifs des grands ensembles (telles les ZHUN). A surfaces de terrain semblables et au même nombre d'étages, le rendement à l'hectare est directement lié à la valeur du COS.

Tout ceci n'est qu'indicatif : tout dépend de la taille des logements, de la déclivité du terrain, du souci du vis-à-vis, etc.

Notons que dans les trois cas les proportions des terrains restés libres sont proches de 50%.

## **I-4**

### **Sur les facteurs ayant influencé le développement urbain en Algérie.**

#### **PREAMBULE.**

La consommation de l'espace (mode, rythme, ampleur) et le développement urbain (qualité, opportunité, gestion) sont tributaires de nombreux facteurs dont :

- 1- Consommation,
- 2- Facteurs orientant le développement urbain,
- 3- Les instruments d'urbanisme,
- 4- Les actions des élus,
- 5- La démographie,
- 6- Le contexte géophysique.

#### **1- LES POLITIQUES URBAINES COLONIALES.**

De la période coloniale (1830-1962) , nous distinguons trois grandes périodes :

### **A- PERIODE (1830 - 1844).**

(Date de la sortie de la première ordonnance appuyant l'appropriation des terres au profit des colons), où les interventions avaient surtout un caractère spoliateur : transformations et aménagements des mosquées en casernes et hôpitaux ou infirmeries militaires ; cela dépendait de la surface de ces constructions.

### **B- PERIODE (1844 A 1954).**

On assiste à des opérations qui prennent de plus en plus de grandes dimensions, notamment sur le plan spatial. Sur le plan urbanistique les opérations menées à cette époque étaient limitées à des travaux d'embellissement, d'adaptation et d'extension des villes arabes pour répondre aux besoins des européens. La population Algérienne était exclue et par conséquent on est loin d'une organisation globale de l'espace c'est à dire d'une politique urbaine d'aménagement. Ce n'était que des interventions ponctuelles dans lesquelles le pouvoir public n'a joué presque aucun rôle. Cette politique au « coup par coup » va avoir des conséquences graves puisque des les années 1930 on assiste à une dégradation des conditions d'habitations des populations Algériennes. Les solutions qui ont été donnée au problème de logement, dans le cadre de la Politique de Relogement des Indigènes, ne sont que des opérations isolées qui ne s'inscrivent dans aucune politique urbaine d'aménagement, et par conséquent leur effet est resté superficiel et limité. -

### **C- PERIODE (1954 - 1962).**

(Période de la guerre) L'accélération de l'exode rural sous l'effet de la guerre a mis les villes Algériennes dans une situation difficile. Le déséquilibre ancien entre les villes et les campagnes crée suite aux destructions des économies rurales va crée en début des années 1950 au sein même des villes un déséquilibre nouveau que nous pouvons qualifier de « Crise Urbaine ». Quelles ont été les réactions de l'Administration française face à cette crise ? Les premières tentations d'aménagement concernaient l'habitat Informel. Elles se sont traduites par la réalisations de centres de regroupement et cités de recasement.

Les cités construites répondaient plus aux préoccupations des militaires et de l'administration à savoir l'intégration, l'encadrement et le contrôle des populations des quartiers informels qu'aux besoins réels de ces populations, notamment l'amélioration des conditions de vie de celles-ci .La recherche de la rentabilité a poussé les promoteurs à réduire les surfaces habitables et le niveau de confort des logements. En plus, les logements réalisés ne sont pas adaptés à la situation socio-économique des habitants ; ils n'ont fait l'objet d'aucune étude préalable en ce sens. Le transfert partiel de la législation urbaine française à partir de 1955 en introduisant le permis de construire puis la procédure Z.U.P, les logements verticaux et certains équipements dans le but de maîtriser et d'orienter la croissance urbaine n'ont pas apporté les résultats escomptés. Les raisons c'est que le transfert des procédures n'était pas suivi par le transfert des moyens (surtout financiers) nécessaires à leurs applications<sup>2</sup>. On a obtenu finalement des logements économiquement et socialement inadaptés.

### **LE PLAN DE CONSTANTINE (1958-1963).**

Pour la première fois ce plan va aborder les problèmes d'aménagement, tout en définissant une politique générale d'action urbaine et d'aménagement du territoire. Ce plan prévu pour cinq ans à bénéficié de moyens très importants. Il visait le développement de l'Algérie et surtout sa partie orientale (la région de Constantine) restée jusque la sous-développée et défavorisée par rapport aux autres régions. Dans le cadre de ce plan, des programmes importants de logements ont être prévus ainsi que la création de milliers d'emplois. Des prérogatives en matière d'urbanisme à l'échelle nationale ont été accordées.

Vers 1960, c'est l'élargissement presque total de la législation urbains française à l'Algérie. Et pour la première fois des études ont été engagées, notamment pour l'élaboration en 1959-1960 du P.U.D (Plan d'urbanisme directeur).

---

<sup>2</sup> (1).A.HAFIANE, Dynamique urbaine et planification ; l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine thèse de doctorat de 3<sup>o</sup> cycle en urbanisme. Université de Grenoble II, Octobre 1983, p.65

## **LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR P.U.D.**

Ce plan a été élaboré en 1959-1960 par J. Calzat au moment où le transfert de la législation française en Algérie fut presque total. Il voulait réorganiser l'espace urbain et légitimer les actions visant la maîtrise et le contrôle du système urbain. Ce P.U.D s'appuie sur deux points essentiels :

- 1) la correction des formes d'urbanisation en place.
- 2) L'orientation de l'urbanisation future.

## **2- LES POLITIQUES URBAINES POST-COLONIALES.**

### **A - LES INSTRUMENTS D'URBANISME.**

Avant d'aborder les instruments d'urbanisme, nous devons en premier lieu traiter de la question du foncier car elle est au cœur de la question urbaine et de l'urbanisme. Sans disponibilité foncière à coûts raisonnables, sans possibilité de choix on ne peut pratiquer de l'urbanisme de manière efficace. **Loi d'orientation foncière** : La législation sur les réserves foncières a été édictée en 1974 (ordonnance 74 / 26 du 20 / 02 /1974) portant constitution des réserves foncières au profit des communes. Cette législation constituait un véritable monopole des terrains privés. Le périmètre d'urbanisation est délimité par le plan d'urbanisme directeur prévu par le code communal ou à défaut par un périmètre d'urbanisation provisoire. Pour les terrains appartenant aux particuliers, ils sont destinés d'abord à satisfaire les besoins familiaux de leurs propriétaires en matière de construction (décret 76 / 28 du 07/02/1976 définissant le calcul des besoins familiaux). Les terrains devant être intégrés dans les réserves foncières communales sont acquis à titre onéreux sur la base d'une évaluation domaniale (décret 76 / 29). L'ordonnance 74/26 a été abrogée par la loi 90/25 portant orientation foncière. Cette loi prévoit un certain nombre de dispositifs quant à la consistance des terres urbanisées et

urbanisables (art .3). Les dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables sont contenues dans le chapitre 2 (art.66).

Toute utilisation où transformation des sols (privé où public) doit désormais être en conformité avec l'usage assigné par les instruments d'aménagement et d'urbanisme. Le monopole des APC des transactions sur les terrains à bâtir n'existe plus. Notons que pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique et nonobstant le recours éventuel à la procédure d'expropriation (loi 90/11), il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales.

## **B- RAPPEL HISTORIQUE :**

Dans les premières années qui ont suivi l'indépendance, certains instruments émanant de la législation française ont été abandonnés (ZAC), d'autres ont continué à exister pendant une longue période (PUD) : plan d'urbanisme directeur et PUP : périmètres urbanisables provisoire), d'autres ont continué à exister de façon transitoire (ZI : zone d'activité). La première circulaire sur les PUD a été édictée en 1974 (PU2/74 Du 16/10/1974). Le PUD était approuvé par une conférence inter-service et couvre le territoire d'une ou plusieurs communes. Ces instruments (PUD) qui devaient réglementer l'ensemble du territoire communal ont à partir des années 80 été réduits au chef-lieu de la commune. Le périmètre d'urbanisation est délimité par le plan d'urbanisme directeur (PUD) ou à défaut par un périmètre d'urbanisation provisoire (PUP créés pour permettre la constitution des réserves foncières en attendant l'élaboration de PUD). Les zones d'activités (ZI) ont été créées en 1965, la CADAT bénéficiait d'un prêt de la banque pour l'achat de terrains, faisait l'étude d'aménagement viabilisait les terrains et les vendait au prix coûtant.

Le dernier instrument créé en 1975 : les ZHUN (Zones d'Habitat Urbain Nouvelles). Ces opérations étaient prises en charge par la wilaya. Depuis la fin des années 80 aucune ZHUN n'a été créée. Au total 256 ZHUN initiées sur 180 villes. Les nouveaux instruments d'aménagements et d'urbanisme sont créés par la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme (loi cadre 90/72). Ces instruments sont complétés par des décrets pour le contrôle (a priori et a posteriori) du respect de ces instruments par les constructeurs, lotisseurs et démolisseurs. Le contrôle est régi par le décret 91/176 et se

fait a priori par le certificat d'urbanisme, le permis de lotir, le certificat de morcellement et le permis de construire et à posteriori par le certificat de conformité et le permis de démolir. En l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la construction est gérée par les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction (décret 91/175).

### **C- LES NOUVEAUX ENJEUX, LE NOUVEAU CONTEXTE.**

Déjà depuis 1986/88, un changement dans la politique de l'Etat a commencé à voir le jour, et des réformes dans une optique ultra libérale se sont accélérées. Les instruments d'urbanisme se situent dans un contexte de démocratie, avec le fait que les ressources provenant des hydrocarbures ne peuvent plus prendre en charge tous les problèmes de la société. Les élus ainsi que les administrations locales doivent mobiliser les ressources nécessaires au développement local. Les nouvelles réformes en Algérie vont avoir un impact sur le rôle des collectivités locales en particuliers et des acteurs de la ville d'une manière générale : une prise de conscience s'impose. Malgré le PDAU et le POS pour différentes communes se concluent par les mêmes types de règlement, les objectifs ainsi que les priorités de ces mêmes communes sont différents. En ce qui concerne l'urbanisme de nouveaux textes ont été édités et la législation sur les réserves foncières a été abrogée. La consistance des terres urbanisées et urbanisables est définie par les instruments d'aménagement et d'urbanisme. De nouveaux acteurs ont donc surgi : promoteurs immobiliers, agences foncières, associations d'usagers, investisseurs etc. Ces nouveaux acteurs doivent pouvoir jouer librement dans un espace clairement réglementé. Les instruments d'urbanisme doivent donc être une référence commune aux gouvernements et gouvernée, transparente et accessible à tous les citoyens. De ce fait la concertation serait au cœur de l'élaboration de ces instruments. Elle permettra l'articulation des actions des différents acteurs (élus, administration, promoteurs immobilières. C'est ainsi que les villes risquent d'entrer en cooccurrence entre elles pour la mobilisation de leurs ressources, ce qui leur permettra d'attirer les promoteurs et investisseurs créateurs d'emplois. Le rôle des différents acteurs dans cette nouvelle règle du jeu peut être résumé comme suit : L'APC : acteur principal, fixe la politique urbaine et foncière locale, classifie les problèmes par ordres de priorité,

effectue les choix, crée les conditions pouvant attirer les promoteurs. L'administration : veille au respect des règlements et au bon déroulement des procédures.

Les services chargés de la gestion urbaine et des réseaux : veillent à ce que les réalisations des ouvrages soient possibles financièrement et techniquement. Les propriétaires foncières : cherchent à tirer le maximum de profit de leurs terrains en obtenant plus de droit à construire et un bon niveau d'équipement sans participer aux frais. Les promoteurs immobiliers : cherchent à maximiser leur bénéfice par l'acquisition de terrains à faible coût. Les investisseurs : cherchent des terrains à faible coût et de bonnes conditions de fonctionnement des services. Les citoyens de la ville ; cherchent du travail, un logement accessible, un choix d'équipement et un cadre de vie agréable.

## **D- LES NOUVEAUX INSTRUMENTS PDAU ET POS :**

### **1- PRESENTATION**

L'expression de la nouvelle politique en manières d'orientation foncière (libéralisation du marché foncière) s'est conclue par la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Cette loi a crée de nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU et POS décret 91/177, 178) et a prévu en même temps une série de procédures (décret 91/176 permettant le contrôle de la conformité des actions avec les instruments d'urbanisme. Le PDAU et le POS sont des instruments pour la pratique de l'urbanisme et de la construction. Le droit à construire est attaché à la propriété (loi 90/25 art.50) mais il est crée par les instruments d'urbanisme (loi 90/29 art.2). Le PDAU et le POS sont des instruments intégrés dans un système hiérarchisé d'instruments d'aménagement et d'urbanisme (SNAT, SRAT, PAW) dont la mise en place a commencé par la loi 87/03 relative à l'aménagement du territoire. Chaque commune doit être couverte par un PDAU et un où des POS (loi 90/29 art.24 et 34). Ils sont établis sur l'initiative du et sous la responsabilité du président de L'APC. Le PDAU doit respecter la politique nationale de l'aménagement du territoire (loi 90/29 art. 1). Le POS ne peut être établi en absence de PDAU ou PUD réglementairement approuvés (loi 90/29 art.31). La participation des différent acteurs ( y compris les associations d'usagers) est garantie

par la loi ( loi 90/29 art28.50 et 70 ). Le PDAU et le POS sont des règlements dont l'opérationnalité vient par leur opposabilité aux tiers. Aucun usage des sols ne peut se faire en contradiction avec les instruments d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la loi (loi 90/29 art. 14). Le règlement du PDAU et du POS vise passivement la réalisation d'un projet urbain. Il réglemente, crée des droits à construire, mais 'organise par la construction : il n'oblige pas à construire, mais oblige ceux qui veulent construire à le faire conformément au règlement. C'est un type de règlement et non un type étude. Le PDAU et le POS sont une référence aux gouvernants et gouvernés pour incite a la mobilisation des ressources de la commune. Le PDAU couvre le territoire d'une où plusieurs communes, le PDAU couvre une partie du territoire d'une commune.

## **2- CONTRAINTES D'ELABORATION DES PDAU ET POS :**

Au niveau de l'initiation de la procédure d'élaboration et la préparation de la décision : malgré les efforts de sensibilisation et d'assistance entreprise avec les parties concernées et qui consiste en particulier de s'assurer entre autre de la conformité de la procédure réglementaire d'initiation des projets afin d'éviter tout risque ultérieur d'invalidation judiciaire, et ensuite de chercher un minimum de consensus sur les principales orientation à mener dans le cadre du projet, il demeure toutefois que : - La plupart des projets ne reçoivent pas les effets escomptés et passent le plus souvent inaperçue du fait de la faible représentativité des parties concernées directement ou indirectement par le projet, notamment certains sévices dont la présence est obligatoire ou les associations d'usagers, y compris les propriétaires foncières dont la présence souhaitable. - L'absence de choix clairs qu'ans à la politique urbaine et foncière que doit mener 1 ou les communes en vue de l'acquisition des terrains pouvant servir d'assiettes aux projets d'utilité publique ou d'intérêt général. - Les propositions en manière d'équipements ou de logements sont souvent inadéquats avec les moyens des communes et de leurs capacités de réalisation et ne rentrent dans aucune vision. 2/ au niveau des délais des études : Les délais des études des projets fixés par les bureaux d'études sont généralement inadéquats avec la durée réelle de ces projets quelle que soit leur complexité ou leur importance. Un PDAU ou un POS peuvent durer plus d'une

année dans les meilleures conditions d'élaboration. De ce fait les délais jusqu'ici proposés ne dépassent guère 8 mois. Il est généralement vite dépassé par les bureaux qui les ont fixés. 3/ financement des études : l'élaboration des études est soumise aux règles de la concurrence. Le mois offrant par rapport aux autres peut sans contraintes majeures obtenir l'étude du projet. Les enveloppes financières préalablement arrêtées par les services compétents se font généralement sans tenir compte de l'importance du projet et des contraintes des sites.

### **3- L'INFORMATION CARTOGRAPHIQUE :**

ANCIENS INSTRUMENTS	NOUVEAUX INSTRUMENTS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Algérie planifiée</li> <li>• Monopoles des communes sur les réserves foncières.</li> <li>• Spatialisation des fonctions.</li>   <li>• Echelles des plans : 1 / 25000, 1 / 5000</li> <li>• Jusqu'à 1 / 2000 ou 1 / 5000 pour les agglomérations principales.</li> <li>• Quantification des besoins sans vérification de leur faisabilité.</li> <li>• Consommement des ressources.</li> <li>• Le foncier et l'urbanisme sont liés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Algérie libérale.</li> <li>• Plus de monopole sur le foncier.</li>   <li>• Les associations d'usagers peuvent se constituer en partie civile en cas d'infractions aux instruments d'urbanisme.</li> <li>• Approche réaliste.</li> <li>• Composent des ressources.</li> <li>• Echelles des plans : 1 / 25000, 1 / 5000, 1 / 1000 et 1 / 500 pour les POS.</li> <li>• Dissociation entre l'urbanisme et le foncier</li> </ul>

**TABIEAU 1.** Comparaison entre anciens et nouveaux instruments d'étude

En ce qui concerne les PDAU, les cartes disponibles à l'échelle de la commune sont le 1/50.000 et partiellement le 1/2.500. AU niveau des agglomérations, il existe une couverture en ortho-photo-plan au niveau de l'institut national de cartographie. Cette couverture date depuis 1988, et compte tenu du rythme d'urbanisation accélère depuis

cette date, cette couverture nécessite obligatoirement des compléments et actualisations sur terrains.

#### **4- MISE EN ŒUVRE DES PDAU ET POS :**

si la mise en œuvre des PDAU et POS suppose des moyens pour concrétiser les choix concertés, retenus dans leur élaboration, il demeure que les PDAU et POS vont être confrontés à une série de contraintes dont les principales sont d'ordre foncier et juridique. Sur le plan foncier les textes régissant le transfert des terrains agricoles à potentialités élevées ou bonnes en terrains urbanisables ne sont pas encore apparus. En l'absence du cadastre général, les terrains inclus dans les divers secteurs d'urbanisation ne disposent pas de titres de propriété ou d'actes authentiques ce qui rend délicat les procédures juridiques classiques. 6 / Respects des orientations des plans et schémas d'aménagement (PAW, SRAT, SNAT). D'une manière générale, les orientations des en matière d'aménagement du territoire sont rarement évoquées et les études ne sont pas disponibles lorsqu'elles existent. Ce qui ne peut garantir le respect de la politique nationale de l'aménagement du territoire.

### **E- LA COMPLEXITE DU FONCIER EN ALGERIE <sup>3</sup>**

La complexité de la situation foncière dans notre pays est liée à l'histoire du régime foncier à travers les siècles (particulièrement aux réformes instituées pendant la colonisation). Il y a eu également diverses mesures de restructuration et réformes foncières, introduites après l'indépendance, marquées par l'absence d'une politique foncière cohérente.

La confusion née après l'abrogation des textes régissant l'ordonnance n°71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire et l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes ont rendu difficile toute politique foncière aux yeux des différents gouvernements, qui se sont succédés depuis l'Indépendance.

---

<sup>3</sup> Par Ahcène OUARGHI. Géomètre Expert foncier. Revue ? Date ?

La situation foncière reste caractérisée, dans de nombreux cas, par une détermination des droits de propriété, une pratique générale de l'indivision, une nature juridique mal définie pour de nombreuses terres, notamment dans les régions du Sud et les terres de statuts *arch* et *sebegas*, l'existence de transactions occultes, un cadastre peu développé et des règles de publicité foncière méconnues.

D'ailleurs, les problèmes rencontrés aujourd'hui sur le terrain par les opérateurs économiques sont la production d'un acte de propriété, surtout dans les communes où le cadastre n'a pas été encore établi, pour la réalisation de leurs projets d'investissement. Les séquelles de la politique foncière s'accroissent quotidiennement sur le développement économique national.

Toutes les réformes législatives et immobilières instaurées jusqu'à ce jour n'avaient pas résolu les problèmes du régime foncier depuis l'Indépendance en comparaison avec le rythme du développement socio-économique du pays

Depuis l'instauration de l'ordonnance n°74-75 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre, le décret n°76-62 du 25 mars 1976 relatif à l'établissement du cadastre général et le décret n°76-63 du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier, il y a eu des tentatives de développement en matière d'aménagement foncier, d'orientation agricole d'urbanisme d'équipement et d'industrie, pour la mise en place d'un système foncier moderne,

La nécessité est, aujourd'hui, plus ressentie que jamais surtout au moment où notre pays est passé à l'économie de marché et sollicite un investissement national et étranger en facilitant toutes les procédures administratives.

## **F- LE ROLE DES ELUS.**

### **LES MAIRES ET L'AMENAGEMENT URBAIN.**

Les questions portant sur la finalité des actions d'aménagement ont permis de dégager trois types de raisons qui, aux yeux de maires, rendent l'aménagement indispensable :

### **-1- Adapter la Cité :**

« La ville est un tissu évolutif et ne peut rester statique, face à la poussée extérieure. »

Adapter la cité s'entend souvent de l'aménagement des quartiers, en vue de provoquer des mécanismes de marché (logements, activités, services)

### **-2- Ménager la croissance économique :**

L'aménagement est perçu comme un moyen permettant l'amélioration (sinon la stabilité) du niveau de vie de la commune et entretenir le potentiel fiscal de la cité et augmenter les recettes.

### **-3- Laisser son empreinte :**

Le Président de l'Assemblée Populaire Communale (le maire) en tant qu'homme politique exprime la volonté de laisser son empreinte. « Un politique est soucieux de laisser quelque chose dans l'Histoire : la création d'une institution pour l'Etat, un aménagement, une loi, un grand équipement, etc. sont les marques de son passage. »

Ces trois raisons se traduisent par une intention commune : aménager pour préparer la ville de demain.

## **3- PRESENTATION DU CAS DE CHELGHOUM LAID.**

Avant la colonisation, Chelghoum Laïd était essentiellement occupé par un souk qui se tenait le jeudi. L'apparition du premier noyau urbain en forme de damier est venu en 1870. Il était conçu particulièrement, pour abriter les colons qui se sont emparés des meilleures terres agricoles. L'ensemble de maisons individuelles, la poste et l'église, ont permis à Chelghoum Laid d'accéder en 1921, au statut de commune de plein exercice, sous le nom officiel du Châteaudun du Rhumel. L'organisation spatiale du village répondant à des besoins objectifs de l'époque coloniale, rues larges et orthogonales,

maisons basses à toits rouges, le village était dominé par le clocher, à l'écart se trouvait le cimetière et le champ de course, l'actuel stade Bendjaballah (plan n° 10 ). Depuis sa promotion au statut de commune, jusqu'aux années 1950, Chelghoum Laid a connu une période très lente en matière d'urbanisation, tandis que la population a presque triplé. Cette urbanisation est illustrée par quelques habitations périphériques du noyau ancien et des cités de recasements. Ce n'est que peu de temps avant l'indépendance que Chelghoum Laïd a bénéficié d'un programme de logements dans le cadre du plan de Constantine, caractérisé par des immeubles à caractère locatif et de maisons individuelles :

- L'habitat collectif, situé à l'emplacement de l'ancien marché.
- L'habitat individuel (ex cité des Castors) situé à l'est du village.(Cité Ouvrière)

Après l'indépendance, Chelghoum, à l'instar des autres villes algériennes, connut une première phase (1962-1974) laquelle est plus ou moins le prolongement du Plan de Constantine et la mise en application des rudiments du Plan Triennal.

De 74 à 87, il y eut une période faste de développement, traduite par une urbanisation accélérée et la réalisation de nombreux équipements et logements. Chelghoum a vu la naissance de sa Zone industrielle et a bénéficié d'un important programme ZHUN.

Depuis 87, les choses vont beaucoup moins vite mais l'étalement et la saturation du sol urbain traduit un nouveau mode de consommation de l'espace.

On constate une certaine saturation du sol urbain (notamment au niveau des cités Benboulaïd et SABALOT) et la non satisfaction de nombreuses demandes de terrain émanant tant de promoteurs immobiliers que d'investisseurs.

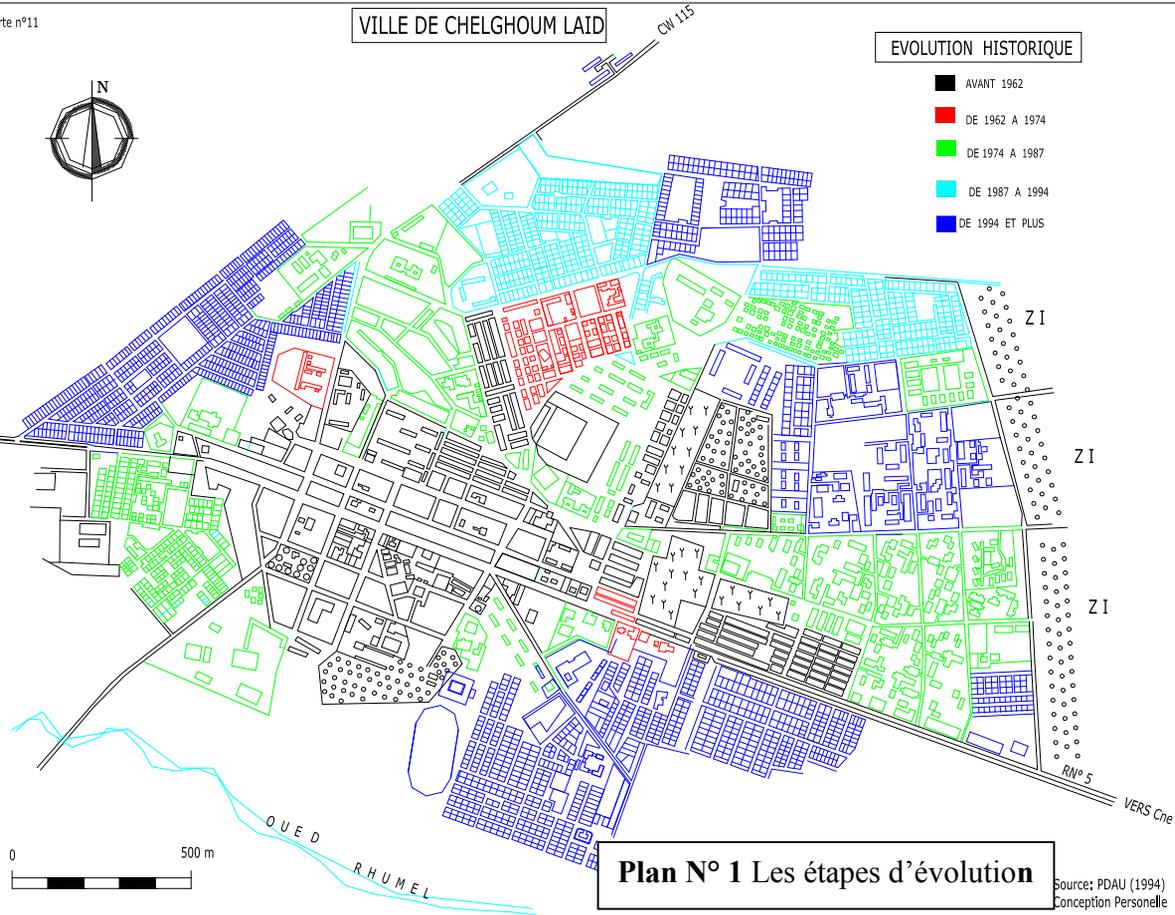
VILLE DE CHELGHOU LAID

EVOLUTION HISTORIQUE

- AVANT 1962
- DE 1962 A 1974
- DE 1974 A 1987
- DE 1987 A 1994
- DE 1994 ET PLUS



RS  
71



Plan N° 1 Les étapes d'évolution

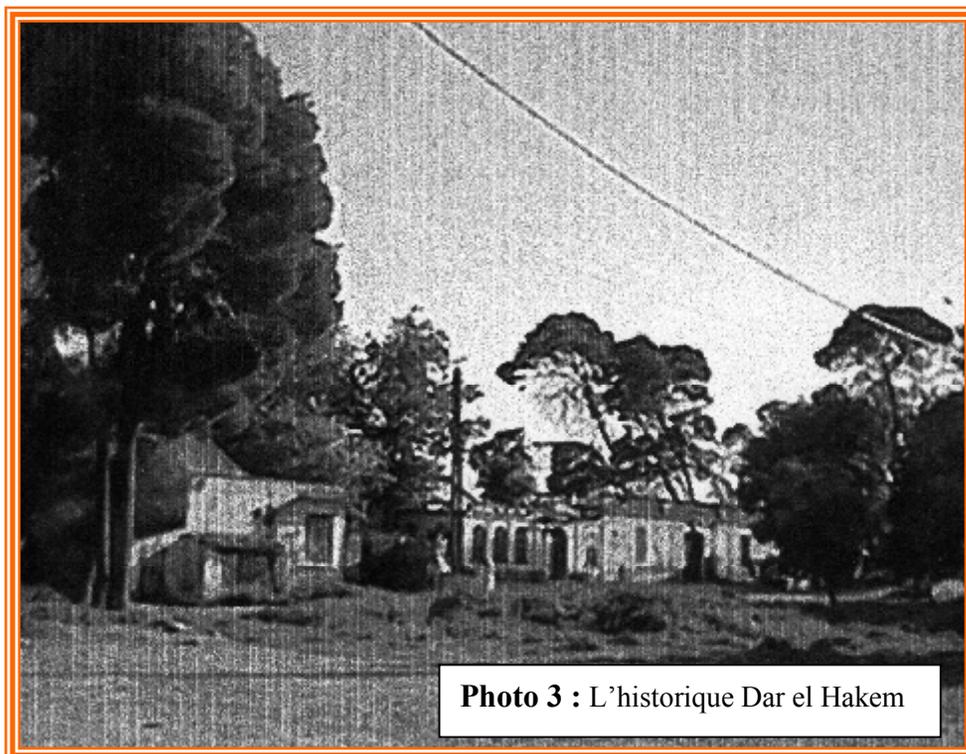
Source: PDAU (1994)  
Conception Personelle

# II-1

## Historique.

### 1- DE SOUK A RELAIS.

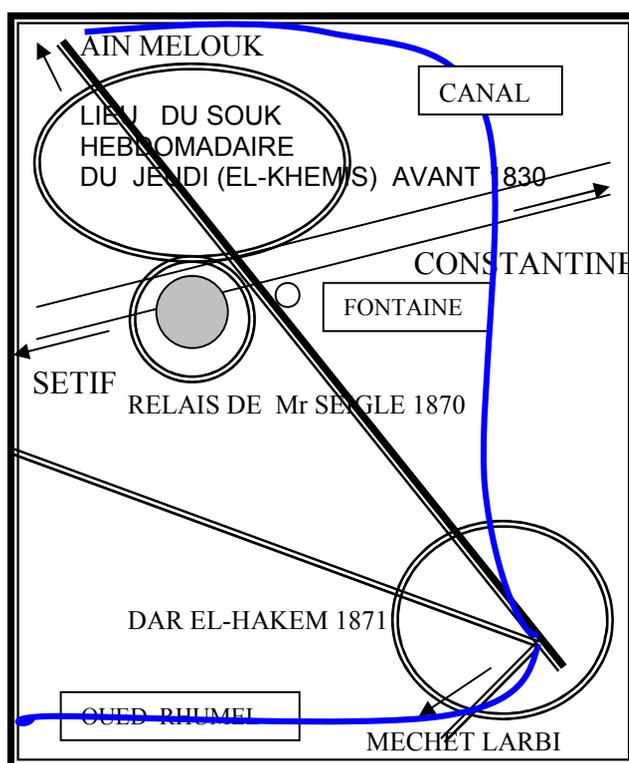
Avant 1870 (date des premières implantations coloniales) le lieu était essentiellement occupé par un marché qui se tenait le jeudi (d'où le nom d'El-Khémis). En 1871 c'est la création du bordj administratif (photo ci-dessous) à l'emplacement actuel de L' E.N.E.P. qui donna une impulsion réelle à la colonisation



des lieux. Un certain Mr Seigle fonda un relais de diligences et depuis le nom est donné à la localité naissante *Relais Seigle* au détriment de son appellation d'origine *El-Khémis* (l'emplacement du fameux relais est celui de l'actuel du centre d'élevage).

A proximité d'un puits très important avec fontaine et abreuvoir, s'était installé un relais de diligence dénommé relais Seigle du nom de son propriétaire, c'est sous ce nom que le centre en création fut dénommé avant de se voir attribuer le nom officiel de Châteaudun du Rhumel. Une activité commence à se développer, hôtellerie, restauration, forge, ferrage, réparations des voitures et des harnachements, service postal des moulins sont en activité.

Bien avant l'arrivée des Arabes au VIII<sup>e</sup> siècle, l'occupation romaine, pourtant très importante, n'a laissé que des vestiges sans grand d'intérêt. Le chef Numide Jugurtha, subit dans la région une grande défaite devant les légions de Marins en 107 avant J.C. Il ne semble pas qu'avant 1830 la région ait été urbanisée ; un souk de grande influence se tenait bien là tous les jeudi mais point d'agglomération.



**Fig. 4 :** Logique d'implantation du relais de Mr Seigle, départ de colonisation.

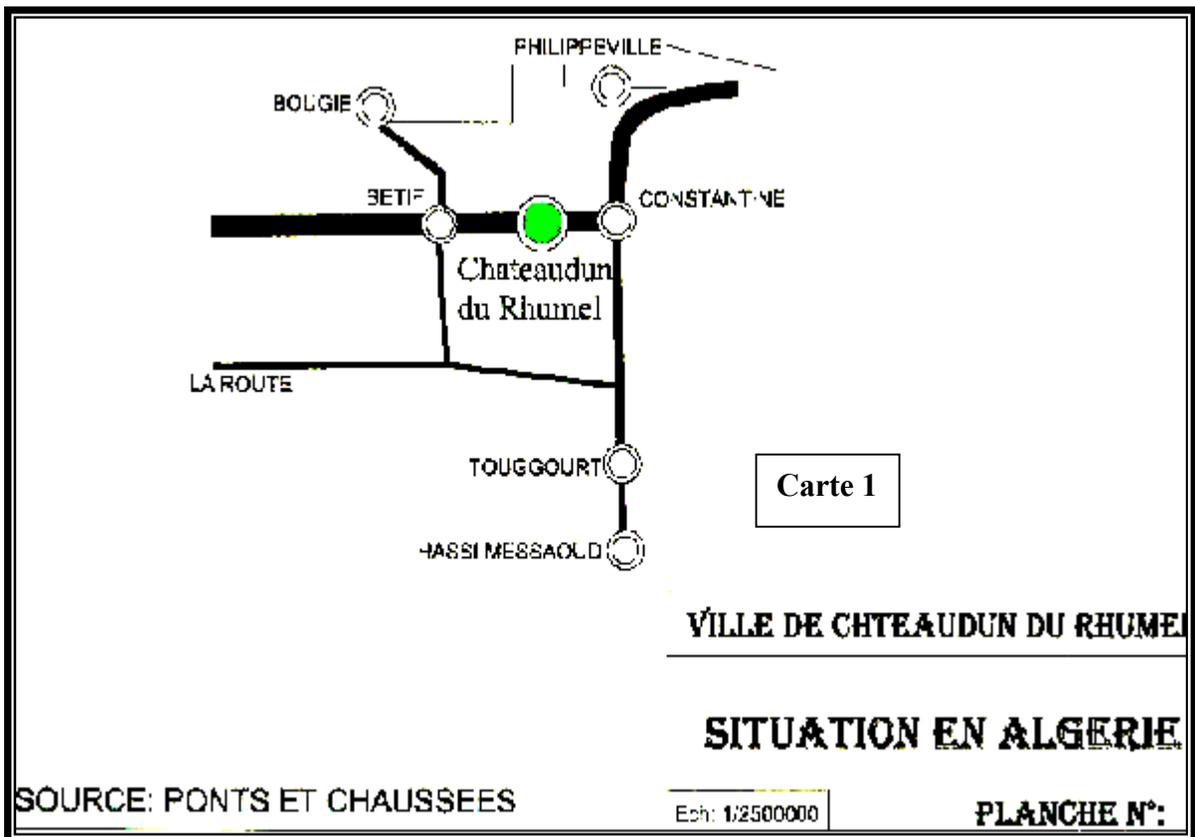
## 2- DE RELAIS A CENTRE DE COLONISATION.

La disponibilité des terres, les sondages effectués par le Génie décelant une nappe phréatique entre 4 et 7 mètres de profondeur d'une eau jugée très bonne, les puits qui pourront être creusés dans les concessions qui permettront d'alimenter l'agglomération. Cette convergence d'éléments amène l'Administration à prendre la décision d'implanter sur ce lieu, un centre de peuplement qui de Relais Seigle deviendra officiellement Châteaudun-du-Rhumel.

En 1872, Le plan d'implantation (Plan6) du centre prévoit pour une superficie de 3.340 ha (33,4 km<sup>2</sup>) dont 1.938 réservés aux fermes; la création de 20 feux (répartis entre 7 Alsaciens Lorrains, 4 immigrants et 9 Algériens). A cette époque on

devait assurer la sécurité sur l'axe stratégique Constantine Alger, la Nationale n°5 qui traversait la région. Ce fut l'implantation tout au long de cet axe de centres qui le sécurisaient et permettaient des relais. Ce fut le cas du choix du site de Châteaudun.

Le nom de Châteaudun-du-Rhumel a été donné par un colon d'Oued Dekri, originaire de Châteaudun (en Eure-et-Loir). Le nom arabe de la localité était El-Khemis, (désignant le jeudi, jour du marché).



Dans la région, les centres de Coulmiers, Saint Donat (auj. Tedjenanet), Aïn-Melouk et Oued-Dekri avaient été déjà créés. Une partie de la population des douars manifestait une certaine hostilité à l'implantation du centre de Châteaudun ; à l'inverse, la commission municipale qui comptait de nombreux indigènes y était favorable.

Des routes, des pistes lurent ouvertes, des soins prodigués.

Châteaudun fut officiellement créé le 7 novembre 1874 par arrêté du Gouverneur Général Chanzy.

Mais tout était à créer pour la mise en valeur de ces terres incultes. Les concessions faites aux colons comportaient entre autres, l'obligation de planter 25 arbres par hectare car le pays semi- désertique ne comportait aucune végétation arboricole. Les rives de l'Oued RHUMEL étaient complètement dénudées, cela

provoquait une certaine insalubrité lors des débordements de la rivière avec de petites mares d'eau stagnantes.

La route nationale coupait d'est en ouest le village bien dessiné au milieu de cette vaste plaine, les rues étaient larges et rectilignes, se coupant pour la plupart à angle droit bordées de trottoirs spacieux et ombragés. Châteaudun-du-Rhumel s'est construit dans l'adversité grâce à des hommes courageux et persévérants.

De nombreux travaux d'arrivée de l'eau s'avérèrent indispensables pour développer la colonisation.

Le 25 septembre 1898 un décret autorise la commune à emprunter la somme de 50.000 f destinés aux travaux de construction d'un réservoir avec la création de réseau de distribution : des eaux dans le village, de caniveaux d'assainissement. Ce réservoir fut construit près de l'église et flanqué d'un puits à éolienne en sus de l'eau de la conduite - une nouvelle école de garçons fut construite.

Un tableau indicatif des propriétés foncières montre que Châteaudun rend une assise économique plus importante. De nouvelles constructions s'élèvent, une station de monte afin d'améliorer la race chevaline, une bergerie de l'Etat, l'église, la Justice de paix, une école, de nouvelles rues sont construites. Si à la création, seules trois bornes fontaines existaient, elles ont été par la suite multipliées, un abreuvoir, des squares aménagés! Le centre de Châteaudun présente chaque année un grand nombre de fièvres palustres qui doivent être attribuées à l'insalubrité de certaines parties de son territoire de colonisation.

### **3- L'ESSOR DU NOUVEAU CENTRE DE PEUPEMENT**

Le chef-lieu de cette circonscription est transféré à Châteaudun en 1911.

Une usine est mise en activité, elle fournit le courant électrique au village. C'est un nouveau : confort pour toute la population, éclairage public et privé, électrification des ateliers, des moulins, des fabriques, entre autre de glace tellement appréciée par les torrides journées d'été.

En 1920, le village en prospérant a pris son aspect définitif.

Les constructions se succèdent, le commissariat de police, une nouvelle école au centre du village qui jouxte un petit square, l'école indigène est agrandie au détriment de la bergerie qui disparaît. Un poste d'architecte est créé, chargé de

participer aux travaux d'amélioration des centres de colonisation et de promouvoir leur développement, un abattoir, le marché définitivement clôturé ce qui était colossal car il couvre cinq hectares avec la dotation d'un poids public. Un lazaret construit près des cimetières en raison des épidémies meurtrières de typhus et de variole.

Le 15 octobre 1921 par décret, le centre de Châteaudun est distrait de la commune mixte pour former une commune de plein exercice.

L'emplacement des sources et la canalisation alimentant en eau potable sont attribuées à la commune de plein exercice, mais une jouissance gratuite de l'eau est accordée aux bâtiments administratifs du partage.

Enumérons quelques étapes marquant l'essor de la nouvelle agglomération :

- 1873 le nom officiel devient Châteaudun.
- 1874 (7 Novembre) création de la commune mixte de Châteaudun du Rhumel groupée avec Saint Donat (Tadjenanet) et Aïn-Melouk..
- 1875 Châteaudun bourg rassemble environ 100 personnes dans 25 habitations.
- Vers 1901 installation du champ de courses (actuel stade Bendjaballah).
- 1905 environ 1.550 habitants.
- 1921 (18 Octobre) création de la commune de plein exercice de Châteaudun du Rhumel. La population est alors de 2.500 personnes.
- Le plan n°2 donne l'emprise des constructions en 1918 d'après un plan de l'époque. Il est remarquable que la plupart des équipements actuels, en particulier commerciaux se trouvent dans ce périmètre.

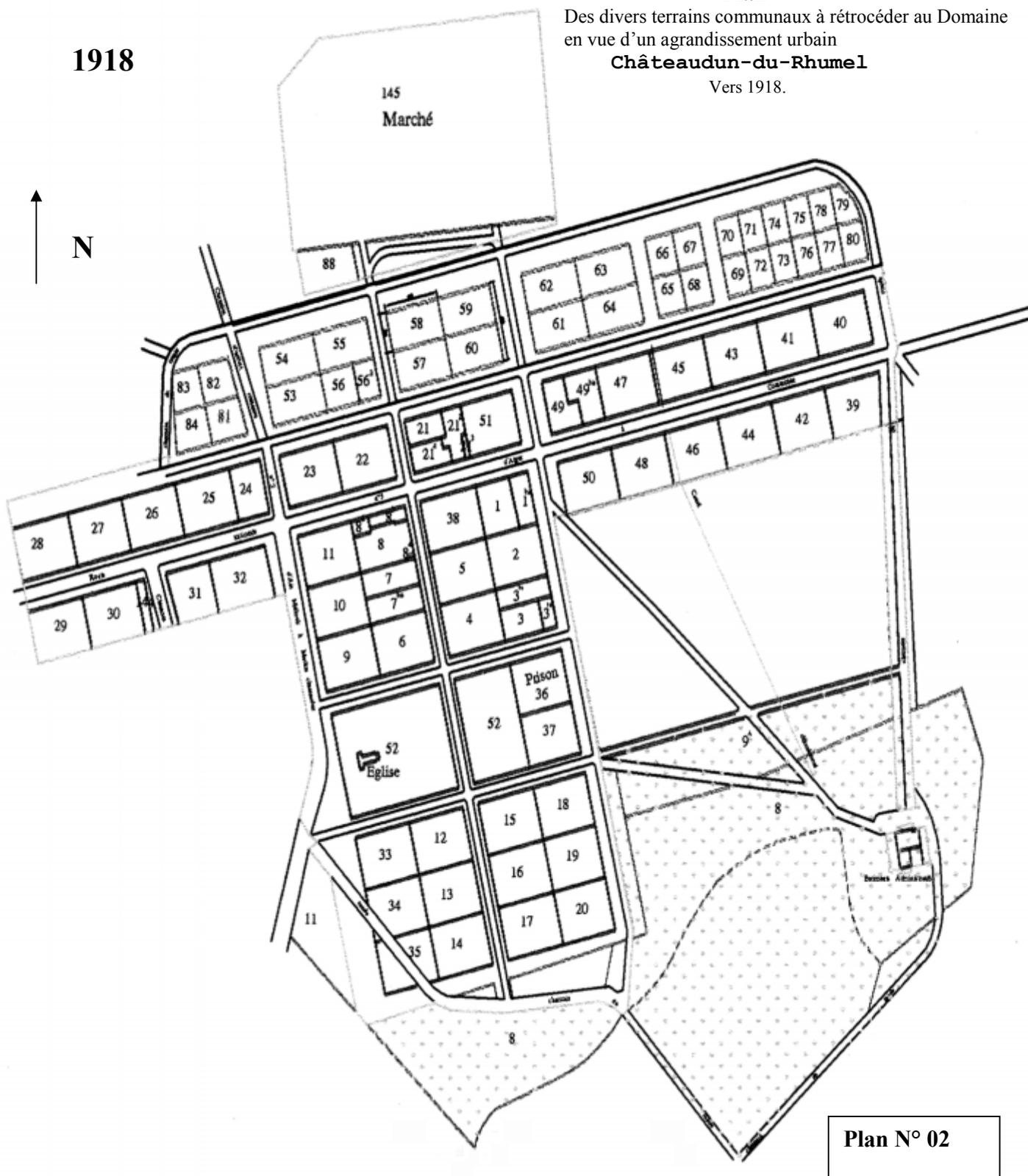
1918

**Plan**

Des divers terrains communaux à r troceder au Domaine  
en vue d'un agrandissement urbain

**Châteaudun-du-Rhume 1**

Vers 1918.



Plan N  02

# CHAPITRE II

LA PERIODE  
COLONIALE.

METHUEN, 1907, p. 100

# Chapitre II :

## (La période coloniale)

II- 1 : Historique.

II- 2 : Genèse de l'espace urbain.

II- 3 : Deuxième phase de développement

II- 4 : Les équipements.

II- 5 : Les affaires indigènes

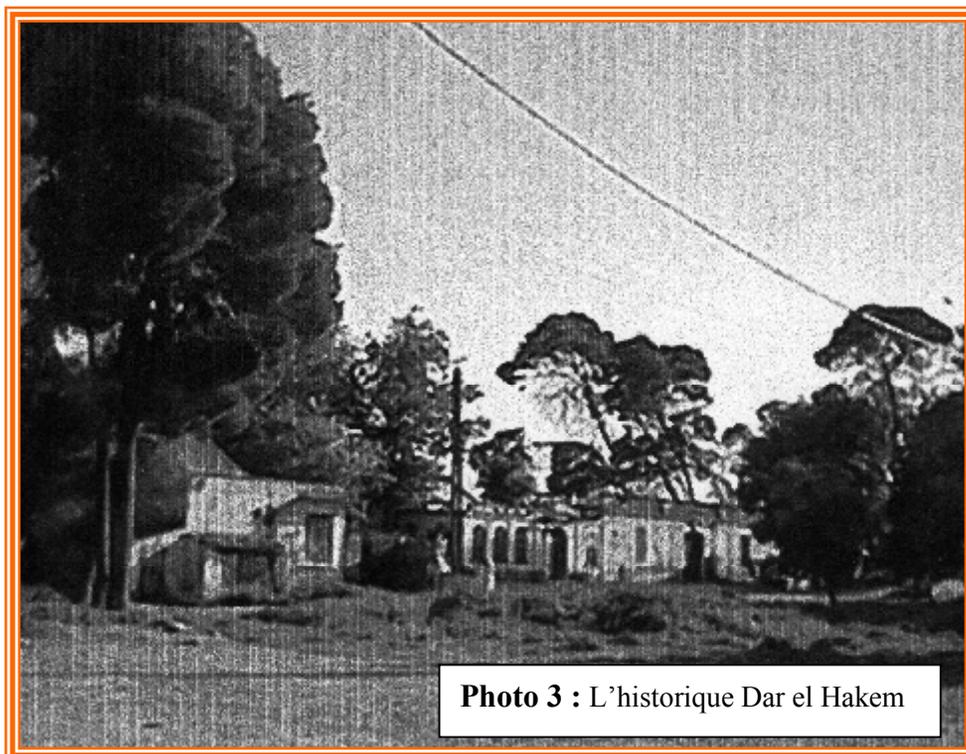
II- 6 : La consommation d'espace selon  
développement

# II-1

## Historique.

### 1- DE SOUK A RELAIS.

Avant 1870 (date des premières implantations coloniales) le lieu était essentiellement occupé par un marché qui se tenait le jeudi (d'où le nom d'El-Khémis). En 1871 c'est la création du bordj administratif (photo ci-dessous) à l'emplacement actuel de L' E.N.E.P. qui donna une impulsion réelle à la colonisation

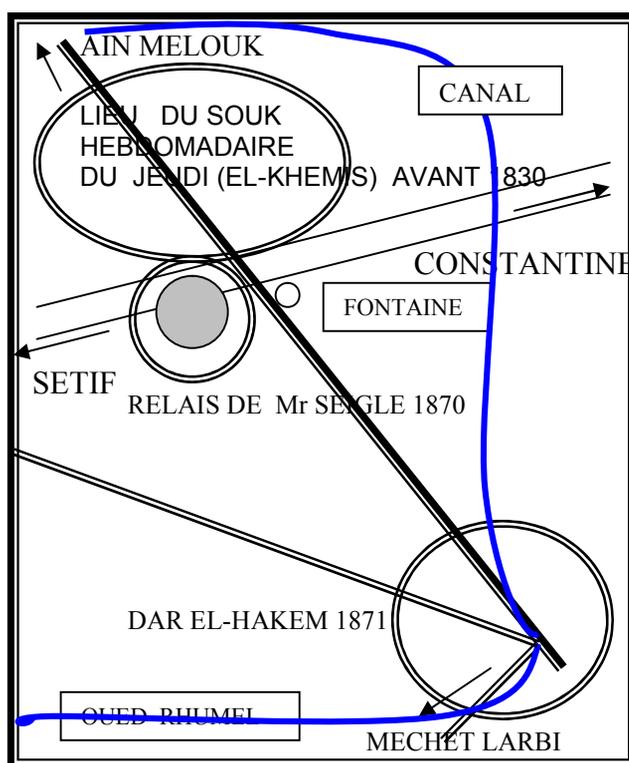


des lieux. Un certain Mr Seigle fonda un relais de diligences et depuis le nom est donné à la localité naissante *Relais Seigle* au détriment de son appellation d'origine *El-Khémis* (l'emplacement du fameux relais est celui de l'actuel du centre d'élevage).

A proximité d'un puits très important avec fontaine et abreuvoir, s'était installé un relais de diligence dénommé relais Seigle du nom de son propriétaire, c'est sous ce nom que le centre en création fut dénommé avant de se voir attribuer le nom officiel de Châteaudun du Rhumel. Une activité commence à se développer, hôtellerie, restauration, forge, ferrage, réparations des voitures et des harnachements, service postal des moulins sont en activité.

Bien avant l'arrivée des Arabes au VIII<sup>e</sup> siècle, l'occupation romaine, pourtant très importante, n'a laissé que des vestiges sans grand d'intérêt.

Le chef Numide Jugurtha, subit dans la région une grande défaite devant les légions de Marins en 107 avant J.C. Il ne semble pas qu'avant 1830 la région ait été urbanisée ; un souk de grande influence se tenait bien là tous les jeudi mais point d'agglomération.



**Fig. 4 :** Logique d'implantation du relais de Mr Seigle, départ de colonisation.

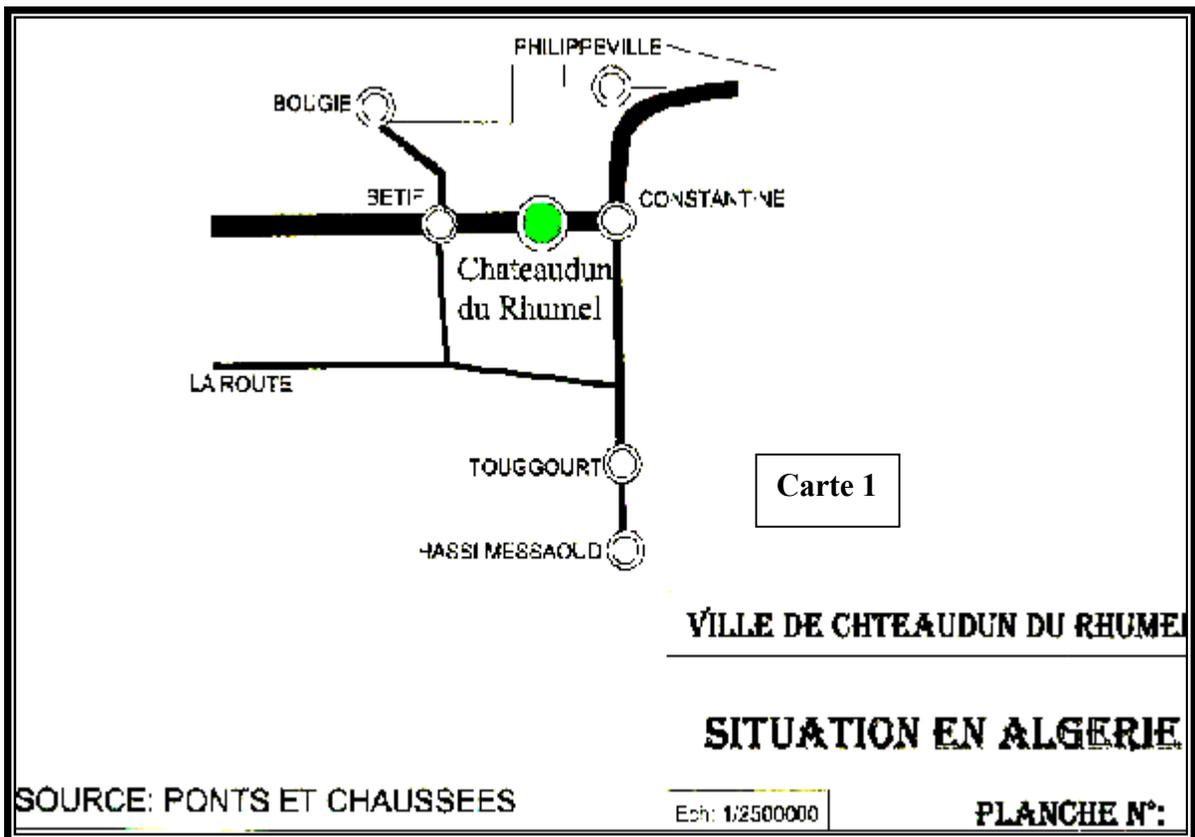
## 2- DE RELAIS A CENTRE DE COLONISATION.

La disponibilité des terres, les sondages effectués par le Génie décelant une nappe phréatique entre 4 et 7 mètres de profondeur d'une eau jugée très bonne, les puits qui pourront être creusés dans les concessions qui permettront d'alimenter l'agglomération. Cette convergence d'éléments amène l'Administration à prendre la décision d'implanter sur ce lieu, un centre de peuplement qui de Relais Seigle deviendra officiellement Châteaudun-du-Rhumel.

En 1872, Le plan d'implantation (Plan6) du centre prévoit pour une superficie de 3.340 ha (33,4 km<sup>2</sup>) dont 1.938 réservés aux fermes; la création de 20 feux (répartis entre 7 Alsaciens Lorrains, 4 immigrants et 9 Algériens). A cette époque on

devait assurer la sécurité sur l'axe stratégique Constantine Alger, la Nationale n°5 qui traversait la région. Ce fut l'implantation tout au long de cet axe de centres qui le sécurisaient et permettaient des relais. Ce fut le cas du choix du site de Châteaudun.

Le nom de Châteaudun-du-Rhumel a été donné par un colon d'Oued Dekri, originaire de Châteaudun (en Eure-et-Loir). Le nom arabe de la localité était El-Khemis, (désignant le jeudi, jour du marché).



Dans la région, les centres de Coulmiers, Saint Donat (auj. Tedjenanet), Aïn-Melouk et Oued-Dekri avaient été déjà créés. Une partie de la population des douars manifestait une certaine hostilité à l'implantation du centre de Châteaudun ; à l'inverse, la commission municipale qui comptait de nombreux indigènes y était favorable.

Des routes, des pistes lurent ouvertes, des soins prodigués.

Châteaudun fut officiellement créé le 7 novembre 1874 par arrêté du Gouverneur Général Chanzy.

Mais tout était à créer pour la mise en valeur de ces terres incultes. Les concessions faites aux colons comportaient entre autres, l'obligation de planter 25 arbres par hectare car le pays semi- désertique ne comportait aucune végétation arboricole. Les rives de l'Oued RHUMEL étaient complètement dénudées, cela

provoquait une certaine insalubrité lors des débordements de la rivière avec de petites mares d'eau stagnantes.

La route nationale coupait d'est en ouest le village bien dessiné au milieu de cette vaste plaine, les rues étaient larges et rectilignes, se coupant pour la plupart à angle droit bordées de trottoirs spacieux et ombragés. Châteaudun-du-Rhumel s'est construit dans l'adversité grâce à des hommes courageux et persévérants.

De nombreux travaux d'arrivée de l'eau s'avérèrent indispensables pour développer la colonisation.

Le 25 septembre 1898 un décret autorise la commune à emprunter la somme de 50.000 f destinés aux travaux de construction d'un réservoir avec la création de réseau de distribution : des eaux dans le village, de caniveaux d'assainissement. Ce réservoir fut construit près de l'église et flanqué d'un puits à éolienne en sus de l'eau de la conduite - une nouvelle école de garçons fut construite.

Un tableau indicatif des propriétés foncières montre que Châteaudun rend une assise économique plus importante. De nouvelles constructions s'élèvent, une station de monte afin d'améliorer la race chevaline, une bergerie de l'Etat, l'église, la Justice de paix, une école, de nouvelles rues sont construites. Si à la création, seules trois bornes fontaines existaient, elles ont été par la suite multipliées, un abreuvoir, des squares aménagés! Le centre de Châteaudun présente chaque année un grand nombre de fièvres palustres qui doivent être attribuées à l'insalubrité de certaines parties de son territoire de colonisation.

### **3- L'ESSOR DU NOUVEAU CENTRE DE PEUPLEMENT**

Le chef-lieu de cette circonscription est transféré à Châteaudun en 1911.

Une usine est mise en activité, elle fournit le courant électrique au village. C'est un nouveau : confort pour toute la population, éclairage public et privé, électrification des ateliers, des moulins, des fabriques, entre autre de glace tellement appréciée par les torrides journées d'été.

En 1920, le village en prospérant a pris son aspect définitif.

Les constructions se succèdent, le commissariat de police, une nouvelle école au centre du village qui jouxte un petit square, l'école indigène est agrandie au détriment de la bergerie qui disparaît. Un poste d'architecte est créé, chargé de

participer aux travaux d'amélioration des centres de colonisation et de promouvoir leur développement, un abattoir, le marché définitivement clôturé ce qui était colossal car il couvre cinq hectares avec la dotation d'un poids public. Un lazaret construit près des cimetières en raison des épidémies meurtrières de typhus et de variole.

Le 15 octobre 1921 par décret, le centre de Châteaudun est distrait de la commune mixte pour former une commune de plein exercice.

L'emplacement des sources et la canalisation alimentant en eau potable sont attribuées à la commune de plein exercice, mais une jouissance gratuite de l'eau est accordée aux bâtiments administratifs du partage.

Enumérons quelques étapes marquant l'essor de la nouvelle agglomération :

- 1873 le nom officiel devient Châteaudun.
- 1874 (7 Novembre) création de la commune mixte de Châteaudun du Rhumel groupée avec Saint Donat (Tadjenanet) et Aïn-Melouk..
- 1875 Châteaudun bourg rassemble environ 100 personnes dans 25 habitations.
- Vers 1901 installation du champ de courses (actuel stade Bendjaballah).
- 1905 environ 1.550 habitants.
- 1921 (18 Octobre) création de la commune de plein exercice de Châteaudun du Rhumel. La population est alors de 2.500 personnes.
- Le plan n°2 donne l'emprise des constructions en 1918 d'après un plan de l'époque. Il est remarquable que la plupart des équipements actuels, en particulier commerciaux se trouvent dans ce périmètre.

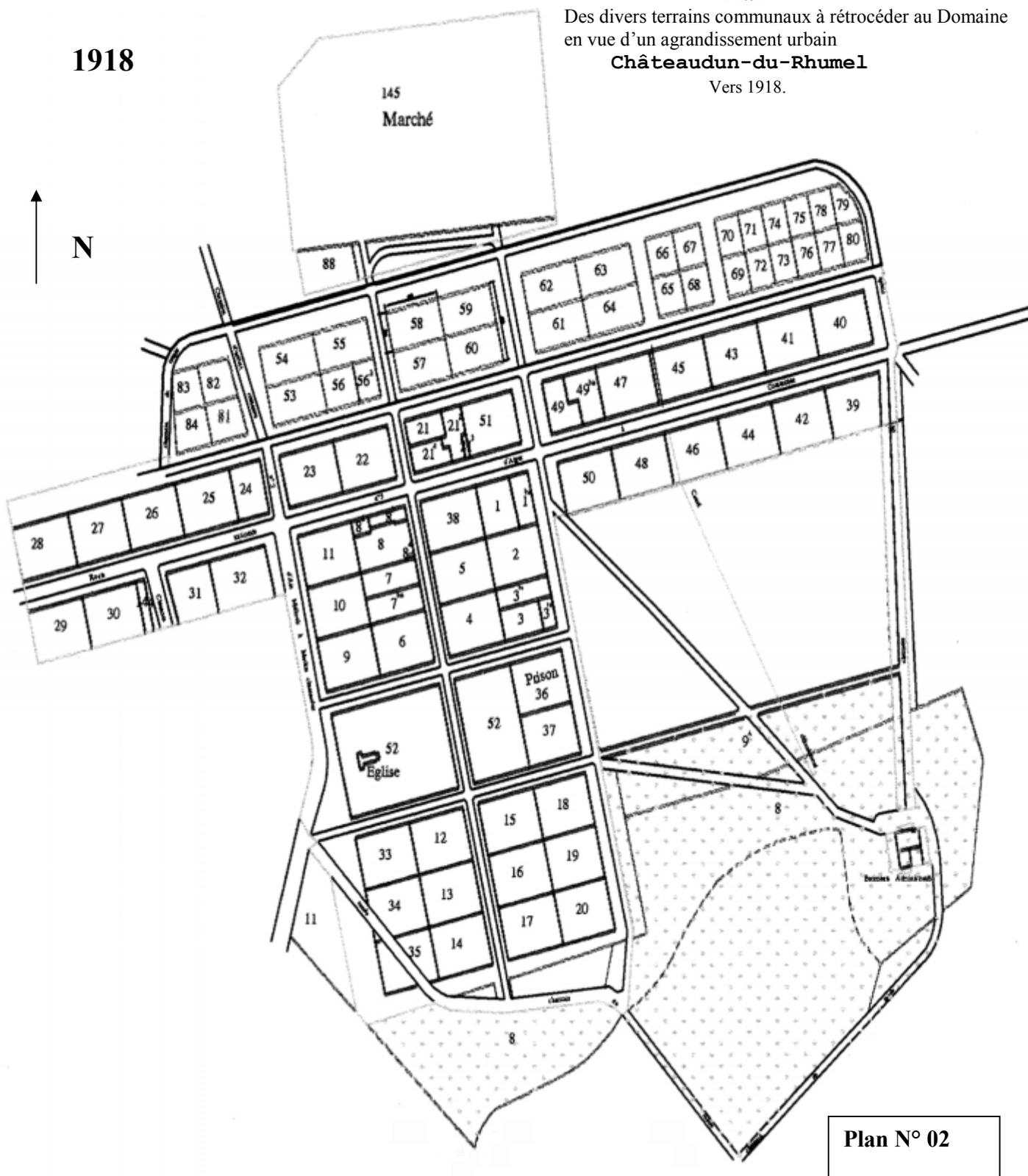
1918

**Plan**

Des divers terrains communaux à rétrocéder au Domaine  
en vue d'un agrandissement urbain

**Châteaudun-du-Rhume 1**

Vers 1918.



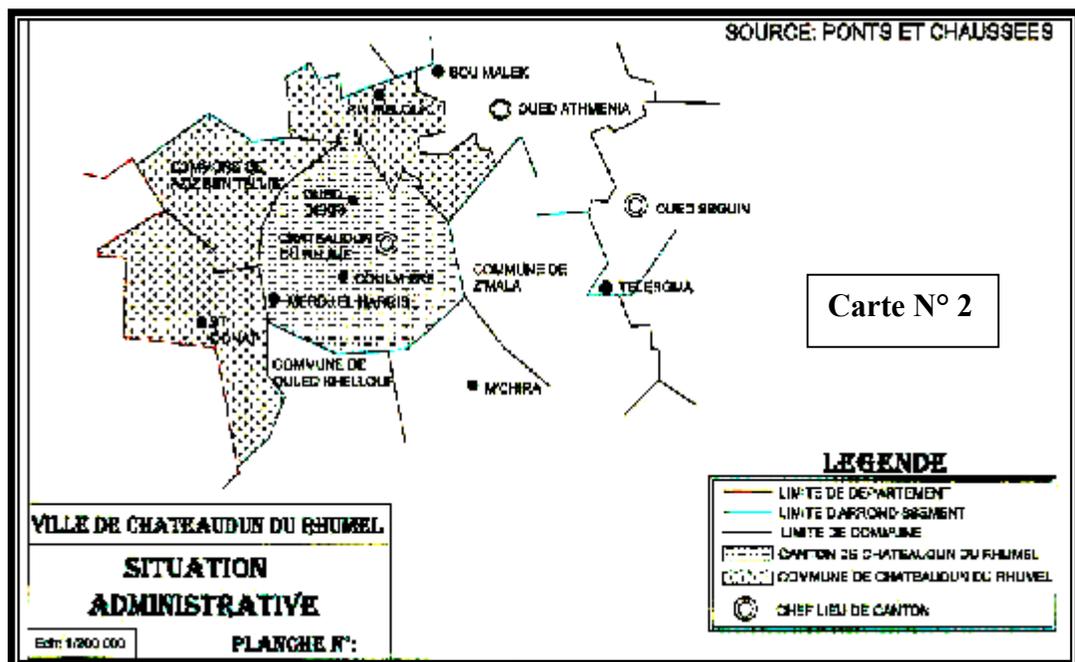
## II-2

# GENESE DE L'ESPACE URBAIN DE CHÂTEAUDUN.

### 1- SITUATION ADMINISTRATIVE.

Le Canton de Châteaudun-du-Rhumel fait partie, à l'intérieur de l'igamie de l'Est algérien, du département et de l'arrondissement de Constantine.

Ce canton comprend : les communes d'Ain Melouk, Aziz Ben Tellis, Saint Donat et Châteaudun-du-Rhumel. Ces dernières formaient, avec les communes d'Ouled Kellouf, M'Chira et Z'Mala, le territoire d'une commune mixte dissoute par Décret du 15 Octobre 1921, décret qui les promut au rang de communes de plein exercice.



Plus au cœur de l'Ouest du département de Constantine que la commune d'Ain M'Lila et plus importante de par sa démographie (recensement 1954) : 10.814 habitants à Châteaudun-du-Rhumel, contre 9.066 Habitants à Ain M'Lila),

Châteaudun-du-Rhumel ambitionne de devenir le siège d'une sous-préfecture aux lieu et place d'Ain M'Lila.

Sa situation plus centrale que celle d'Ain M'Lila, sa position sur le grand axe économique Est - Ouest, militerait en faveur de Châteaudun-du-Rhumel comme siège d'une sous-préfecture englobant toute la région Sud-Ouest du Département de Constantine.

## **2- RELIEF ET HYDROGRAPHIE .**

Le Territoire de la commune de Châteaudun-du-Rhumel d'une superficie de 24.000 hectares fait partie d'une pénéplaine d'une altitude moyenne de 850 m légèrement inclinée vers le Sud à la limite des hautes plaines septentrionales et méridionales.

Cette pénéplaine est bordée de reliefs montagneux :

- au nord, le djebel Grouz 1.188 m
- au sud, le massif du djebel Toukouia 1196m (entre le Rhumel et la voie ferrée), le massif du djebel Meziout 1.119 m (entre la voie ferrée et la plaine de l'oued Seguia) et une série de hauteurs des djebels Dahmane et Tarf (Rocket DJMEL 1.406m).

Le Territoire de la commune est traversé d'Ouest en Est par le Rhumel, dont la source est située à 30 km de là .La nappe phréatique se trouve entre les niveaux 755 et 765m soit à 4m 50 au dessous du niveau du sol près de l'Eglise.

A l'Ouest de l'agglomération se trouvent deux zones inondables :

- La première coupée par le grand axe routier est due à l'écoulement des eaux pluviales et pourrait disparaître si le canal de protection était prolongé.
- La seconde plus au Sud est due à la proximité de l'oued.(Le Rhumel)

Le climat de Châteaudun est dans l'ensemble semblable à celui des hautes plaines, hiver froid par suite de l'altitude, été chaud surtout par le vent du Sud très sec (+36 à +40).

Les vents dominants soufflent de l'Ouest, Nord-Ouest, et Nord-Est en hiver, du Sud et de l'Ouest en été. Les fortes gelées sont fréquentes en saison froide.

La présence d'une nappe phréatique à très faible profondeur et le relief faiblement montagneux ne présenteront aucune difficulté pour l'extension de l'agglomération.

### **3- DEMOGRAPHIE.**

En 1870 l'emplacement actuel de Châteaudun-du-Rhumel servait de marché et était appelé « El- Khémis » (le jeudi) du nom du jour de ce marché.

C'est en 1871, lors de la création du bordj administratif que l'agglomération alors appelée « Relais seigle » prit son essor.

1875 voit l'extension de la ville, 25 lots sont distribués et 103 habitants y demeurent.

Un habitant sur trois est européen en 1905, et la population totale atteint 1340 habitants dont, 356 Européens.

Depuis la proportion des Européens est en constante diminution : 4% de la population totale en 1954, elle n'atteint point 3.5% en 1958.

Il est à remarquer que la très forte augmentation de la population musulmane depuis 1945 est le contre coup des récents événements.

La population agglomérée 1959 est d'environ 15.000 habitants dont 600 Européens.

La population de Châteaudun-du-Rhumel est composée :

#### **Pour les Musulmans :**

de gens d'origine berbère plus ou moins arabisés (Tribu des Telergma et des Abd-en-nour), grande majorité de la population ; des Mozabites originaire du M'zab, particulièrement de Ghardaïa (une partie du commerce local se trouve entre leurs mains), de quelques Kabyles et Tunisiens.

#### **Pour les Européens :**

Presque tous originaires de la métropole, en majorité de Corse Ce sont des fonctionnaires, des militaires, des commerçants, des artisans, mais la plupart sont agriculteurs.

Même si l'afflux migratoire supplémentaire du à l'insécurité peut être considéré comme acquis, il ne fait aucun doute que la ville de Châteaudun-du-Rhumel continuera sa croissance, comme toutes les villes algériennes, pour absorber l'excédent de main-d'œuvre des régions agricoles.

## 4- ACTIVITES.

### Agriculture :

Chef lieu d'un canton agricole, Châteaudun-du-Rhumel, est un centre de transit pour les produits de l'élevage et les cultures céréalières locales.

La culture du blé dur, blé tendre et de l'orge, est pratiquée suivant une méthode d'assolement qui maintient en jachère de 1/3 à 2/3 des terres cultivables. La faible proportion d'hectares emblavés, joints au régime variable des pluies, est responsable de l'irrégularité et de la médiocrité des rendements.

### Elevage :

L'élevage constitue en fait la principale activité de la région de Châteaudun-du-Rhumel.

En 1958, le cheptel se composait de :

- 82.350 ovins
- 20.450 caprins
- 7.000 bovins
- quelques porcins

Les premiers, destinés en majeure partie à la boucherie, fournissent en outre 77.500 kg de laine par an (chiffre pour 1958).

La production laitière est limitée faute de débouchés assez rémunérateurs.

Le nombre de bêtes abattues sur place ne dépasse pas 350 têtes par semaine.

La raison en est vraisemblablement le mauvais équipement et l'état d'extrême vétusté de l'abattoir.



**Photo 4 :** Les docks silos (cliché A Boudraa)

### Commerce :

Le marché à bestiaux constitue la base de la vie commerçante de Châteaudun-du-Rhumel. Bihebdomadaire, il voit passer par semaine 3.000 têtes de

bétail, dont 2.000 ovins dirigés ensuite sur pied, pour la plupart, sur Alger et Marseille.

### **Artisanat et industrie :**

Aucune industrie, même de type agricole, ne s'est implantée à Châteaudun-du-Rhumel, peut-être du fait de l'absence de raccordement au réseau ferroviaire (gare à 9 km).

L'artisanat ne couvre que les besoins locaux et est exclusif des arts traditionnels algériens.

### **1-7 Circulation :**

Châteaudun-du-Rhumel, ville relais, marché, centre administratif est le centre attractif des régions rurales voisines.

**Route :** Le grand axe Est - Ouest, trait d'union entre le Maroc et la Tunisie (RN. 05) dessert Châteaudun-du-Rhumel et les hautes plateaux Constantinois. Cette route, d'importance essentielle pour les relations avec Alger (370 km) et Constantine (60 km), lie les gros centres agricoles des Hautes plaines à la capitale. Son trafic, qui est actuellement de 1.100 à 1.200 véhicules/jours, avec un très fort pourcentage de poids lourds, est appelé à un grand développement dans les années à venir.

Le C.W. 115, axe Nord-Sud, va de Oued Athmania à la Mechta- Châteaudun, Le C.W. 49, dessert Fedj M'Zala (direction Nord-Ouest).

Ces deux dernières voies ont un trafic peu intense, sauf les jours de marché ou on enregistre une augmentation sensible. Les liaisons par autocars n'intéressent qu'un nombre relativement faible de voyageurs depuis les événements de 1954. Régulièrement passent à Chateaudun, les autocars des lignes : Alger - Constantine, Constantine - Sétif et Kouhaia - Châteaudun-du-Rhumel - Constantine.

**Fer:** La gare la plus proche, Mechta Larbi Châteaudun, est située à 9 km au Sud de l'agglomération. Depuis 1957, le trafic Voyageur est en constante diminution : (1957 :1765,1959 :1319). Le trafic marchandise stable pour les déchargements est en très nette diminution pour les chargements : (1957 :3.694 Tonnes- 1959 :745 Tonnes). La concurrence de l'automobile étant de plus en plus importante.

**Air:** Un terrain pour aviation légère, situé au Nord-Est de la ville, n'est pas à l'heure actuelle utilisé.

**Voie urbaines** : Le grand axe Alger - Constantine, constitué par la Rue du Docteur Nicolai dans la traversée de Châteaudun de Rhumel, est la véritable « Colonne vertébrale » du système routier de l'agglomération. Cette rue était l'aboutissement de toutes les routes, qui étoilent au départ de la Cité, la plaine de Châteaudun de Rhumel. C'est le long de cet axe que se situent les principaux points et tronçons difficiles pour la circulation. Quelques points de conflits localisés sur la carte sont surtout dus :

- à l'éloignement des écoliers demeurant au Nord de la RN.05.
- au trafic plus intense les jours de marché.
- Au mauvais état de la voirie urbaine.

## II-3

### Deuxième phase de développement.

#### 1- ETAT STATISTIQUE DE LA COMMUNE MIXTE.

##### Etat statistique après la création de la commune de plein exercice.

Commune mixte de Châteaudun

- superficie: 142.757 hectares ;

- population ; Français 536 - Etrangers 30 - Indigènes 34.413.

- De nombreux mozabites attirés par la prospérité ouvrent de nombreux magasins. Les établissements bancaires, Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie, Compagnie Algérienne font des chiffres d'affaires importants.

La pharmacie s'est installée non loin de la rue du marché.

(cliché A.Boudraa)

Le marché aux bestiaux, le mercredi pour les moutons, le jeudi pour les autres bestiaux draine une clientèle de vendeurs et d'acheteurs tant européens qu'indigènes, les forains envahissent les trottoirs où la foule se presse, les moulins à mouture indigènes tournent à plein.



Photo N° 5 : Une grande parcelle de 2.000 m<sup>2</sup> au centre ville

En 1924 la mairie est construite, c'est un très beau bâtiment, abritant les bureaux, l'appartement du secrétaire, une grande salle de réunion au premier étage.

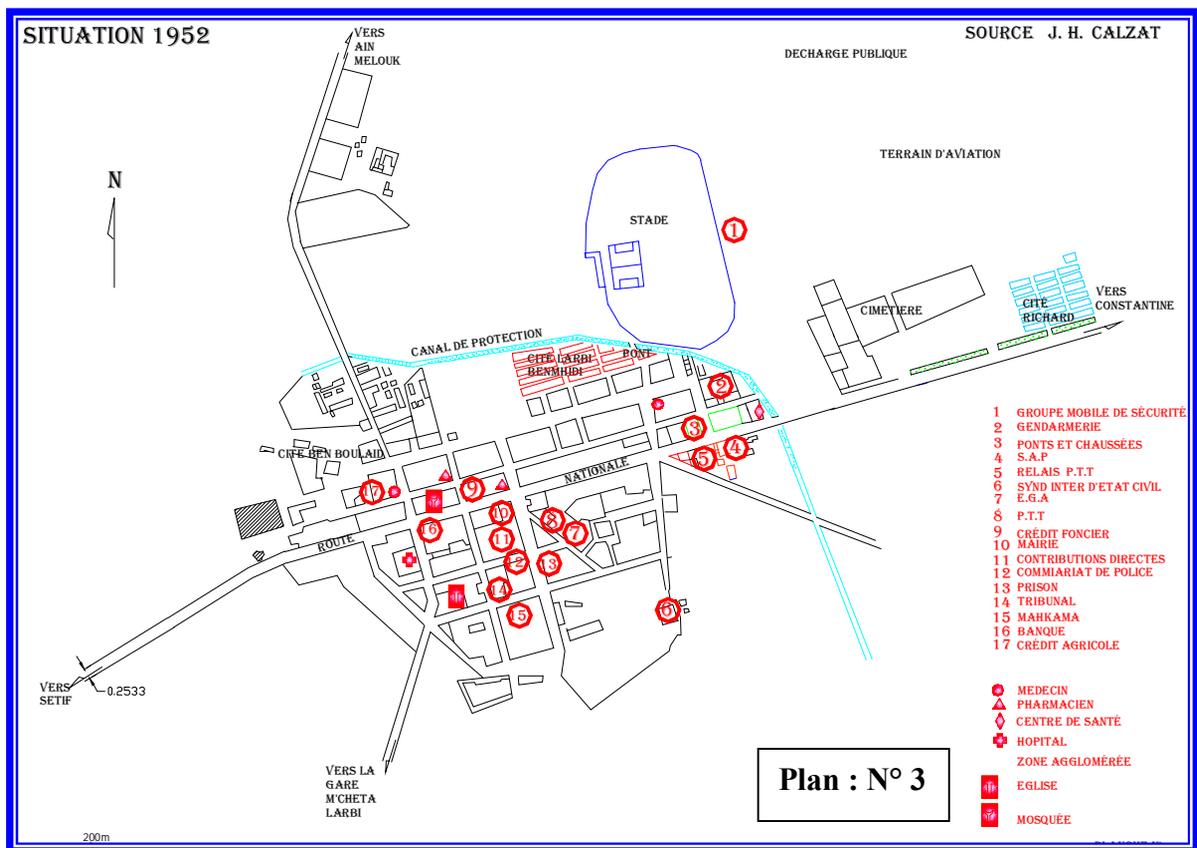
Elle jouxte une très belle salle des fêtes comportant une scène de théâtre avec ses coulisses.

Châteaudun devient le principal centre administratif.

Enregistrement et. Domaine, Perception, Poste, Justice de Paix, Commissariat de police.

La commune mixte avec son immense territoire, les centres de Aïn-Melouk, Saint-Donat, Levasseur et tous les douars, garde toute son importance.

La scolarisation a connu un développement prodigieux, lié à la démographie. Il



fut nécessaire de construire au cours des décennies de nouvelles écoles, des logements pour les enseignants afin de permettre à tous les enfants de la cité d'accéder à l'enseignement.

Le premier groupe scolaire fut construit à la création du village. Il comprenait deux bâtiments de quatre classes avec cours, préaux et les logements des enseignants. Un deuxième groupe scolaire fut construit dans les années 1895, à l'est, non loin du bordj de la commune mixte, voué à l'enseignement pratique. Puis transformé en école primaire. En 1951 une extension de 8 classes y fut apportée. L'école des filles indigènes fut créée en 1941, comprenant trois classes pour

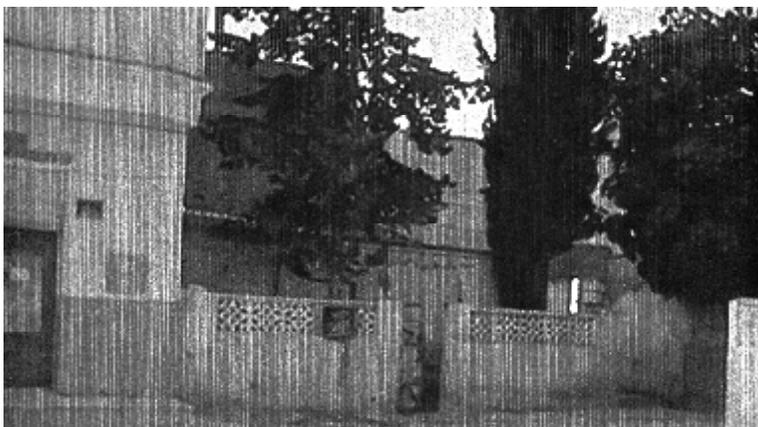
compter en 1951, 15 classes d'environ 50 élèves. Une autre école fut construite au centre du village près de la poste jouxtant un petit square.

Dans l'enceinte de l'école Lamblin fut érigé un collège d'enseignement général comportant 12 classes. Un collège d'enseignement technique pour garçons fut installé à la sortie ouest. Un collège d'enseignement technique pour filles fut également construit non loin de la rue de la liberté. Dix classes nouvelles furent ouvertes dans un hameau au-delà du cimetière. Au nord-est du village près de la pinède furent édifiés des logements pour les enseignants.

## 1- LE *PLAN DE CONSTANTINE* - 1958-1963.

Pour la première fois ce plan va aborder les problèmes d'aménagement, tout en définissant une politique générale d'action urbaine et d'aménagement du territoire.

Ce plan prévu pour cinq ans a bénéficié de moyens très importants. Il visait le développement de l'Algérie et surtout sa partie orientale (la région de Constantine) restée jusque la sous-développée et défavorisée par rapport aux autres régions.



**Photo N° 06 :** Cité ouvrière réalisée à partir de 1955 en deux tranches. Auj. Zighoud Youcef . (cliché A.Boudraa)

Dans le cadre de ce plan, des programmes importants de logements ont être prévus ainsi que la création de milliers d'emplois. Des prérogatives en matière d'urbanisme à l'échelle nationale ont été accordées.

Vers 1960, c'est l'élargissement presque total de la législation urbains française à l'Algérie. Et pour la première fois des études ont été engagées, notamment pour l'élaboration en 1959-1960 du P.U.D (Plan d'urbanisme directeur).

## **LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR P.U.D :**

Ce plan à été élaboré en 1959-1960 par J.H. Calzat au moment ou le transfert de la législation française en Algérie fut presque total. Il voulait réorganiser l'espace urbain et légitimer les actions visant la maîtrise et le contrôle du système urbain.

Ce P.U.D s'appuie sur deux points essentiels :

- 1 ) la correction des formes d'urbanisation en place.
- 2) L'orientation de l'urbanisation future.

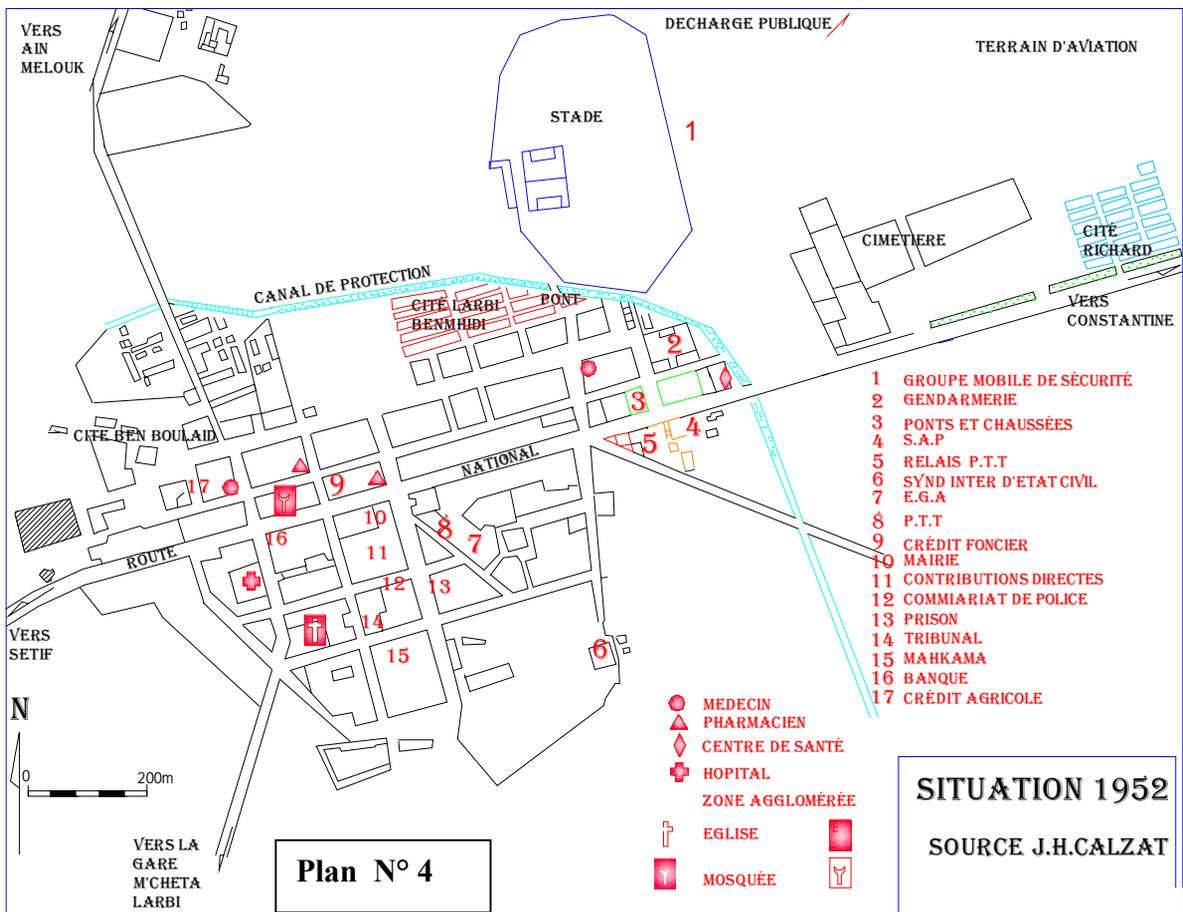
# II-4 LES EQUIPEMENTS.

## 1- LES EQUIPEMENTS.

### SERVICE PUBLICS :

Châteaudun-du-Rhumel, centre d'attraction des groupements ruraux voisins, possède un équipement de services publics et communaux complet.

Les administrations sont groupées au centre de la ville entre les Rues Jules



Ferry, l'ancienne Rue de Belgique, Boulevard Victor Hugo et la Rue du Docteur Nicolai, à l'exception de celles situées au Sud du Champ de courses.

### **Cimetières :**

Comme toutes les villes d'Afrique du Nord, Châteaudun-du-Rhumel possède un cimetière distinct pour chacune des religions pratiquées.

### **Culte:**

L'équipement culturel comprend : une église et deux mosquées dont une officielle et une privée, la première étant hors de fonction.

### **Equipement sanitaire :**

Un hôpital de 100 lits, occupation réelle 182 lits : en projet un hôpital de 100 lits avec possibilité d'extension à 200 ou 300 lits.

Le centre de Santé est actuellement occupé par l'armée.

Les équipements administratifs, culturels et collectifs situés au centre de la ville contribueront à étendre le rayonnement de Châteaudun-du-Rhumel sur les régions agricoles voisines.

## **1-9 Enseignement et loisirs :**

### **ENSEIGNEMENT PRIMAIRE :**

Pour 1.653 enfants scolarisés, la ville a disposé, pendant l'année scolaire 1958-1959, de 40 classes réparties entre une école de filles et une école mixte.

(Ces écoles ont des locaux hors de leurs enceintes).

### **ENSEIGNEMENTS SECONDAIRES :**

Deux cours complémentaires regroupent 183 élèves et représentent l'enseignement Secondaire dans la ville. L'installation d'un centre d'enseignement ménager est prévue à Châteaudun-du-Rhumel.

Le tableau suivant donne une idée de ce qu'était Châteaudun en matière de scolarisation vers 1955.

Ecoles	Nbre de classes	Nbr locaux en dur	Préfa.	En cours	Nbre. élèves	Observ.
Ecole de garçons Lamblin rue Liberté	20	14	-	8	796	1 classe à la Cité Richard
Ecole de filles Rue de la Liberté	12	03	04	02	487	4 classes Cité Richard
Ecole Mixte Rue de la République	08	04	03	06	370	250 élèves de maternelle.
<b>Total pour l'Enseign. Primaire</b>	<b>40</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>1.653</b>	
C. Collège d'Enseignement Gén.	1		1		65	
C.C.E.P.	4		3		128	
Total pour Cours Complémentaires					183	
<b>TOTAL GENERAL</b>						<b>1.836 élèv.</b>

**TABL. EAU n° 02** : Ecoles et collèges à Châteaudun vers 1955

### CONCLUSION:

Une étude d'ensemble des besoins scolaires, tant du point de vue primaire que technique, est à effectuer. Elle ne pourra être valablement entreprise qu'après un recensement exact de la population scolaire par tranche d'âge.

## **2- EAU ET ASSAINISSEMENT.**

### A- EAU.

La ville Châteaudun-du-Rhumel est alimentée en eau provenant d'une nappe phréatique situé à faible profondeur (4.50 m près de l'église), sous le site même de la Cité.

Deux réseaux en assurent la distribution :

- Le premier, et le plus ancien, comprend un château d'eau, situé près de l'église, d'une capacité de 45 m<sup>3</sup>. Il peut assurer un débit de 7 litres/seconde.
- Le second, celui du nouveau château d'eau, d'une capacité de 250 m<sup>3</sup>, peut débiter 35 litres/seconde. Il est alimenté par un puits d'Ain-Beida.

Les deux châteaux d'eau ne sont pas reliés entre eux, cependant les deux réseaux de distribution communiquent.

La construction d'un autre château d'eau de 2.000 m<sup>3</sup>, au Sud de la commune, permettrait d'assurer une alimentation très correcte de la ville future.

## **B- ASSAINISSEMENT.**

L'ancien réseau, qui dessert toute l'agglomération hormis « les Cités », doit subir une réfection quasi totale par suite de sa vétusté.

Le nouveau réseau mis en place pour la desserte des Cités du Stade des Castors et Richard, à l'Est de la ville, est totalement indépendant du premier.

Ces deux réseaux aboutissent, sans épuration préalable, à l'oued Rhumel.

Il importe, pour l'avenir de Châteaudun-du-Rhumel, d'assurer à chacun de ses habitants une quantité d'eau convenable et de qualité.

La construction du nouveau château d'eau de 2.000 m<sup>3</sup> permettra d'y répondre.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, la réfection du réseau centre ville et la création d'une station d'épuration. Avant le rejet à l'oued, sont des opérations d'hygiène de première urgence.

## **3- RESEAUX.**

### **A- ELECTRICITE.**

L'agglomération n'est intéressée que par le réseau Basses Tension (220/380 volts) Le réseau est alimenté par la ligne Haute Tension (22 Kilovolts) venant de Constantine.

## **B- COMMUNICATIONS.**

La commune n'est pas dotée d'un central téléphonique autonome. Les abonnés au nombre de 98 sont reliés au central de Constantine.

Le câble souterrain de communication à grande distance Alger, Tunisie, traverse la Commune par la Rue Nicolai. Une station relais, située à la sortie Est de la Ville, en assure le contrôle.

## **5- SYNTHÈSE.**

Construite à la limite des hautes plaines méridionales et des hautes plaines septentrionales, Châteaudun-du-Rhumel, ancien Relais Seigle, est le centre actif d'une riche région agricole.

La position de la ville sur le grand axe économique Est - Ouest a contribué à fixer des Administrations, qui font de l'ancien relais, un important Chef lieu de Canton.

La fonction agricole de la région est primitive et, de nos jours, elle porte sur la production des céréales et surtout l'élevage des bestiaux.

Parallèlement à son développement, qui est encore loin du maximum, l'agriculture a été génératrice des fonctions de la ville (commerciale, artisanale et administrative).

Il est regrettable que la structure de l'agglomération n'ait pas évolué au même rythme que celui des constructions. Les équipements scolaires, sanitaires et culturels sont très insuffisants.

Les réseaux d'alimentation en eau et surtout d'assainissement doivent être rénovés pour répondre aux nécessités de la future Cité.

L'agglomération est traversée par le grand axe Ouest -Est Alger Constantine dont les Avenues constituent, à l'intérieur de la ville, la colonne vertébrale de la circulation, tant automobile que piétonnière.

Le Destin de Châteaudun-du-Rhumel est lié au développement :

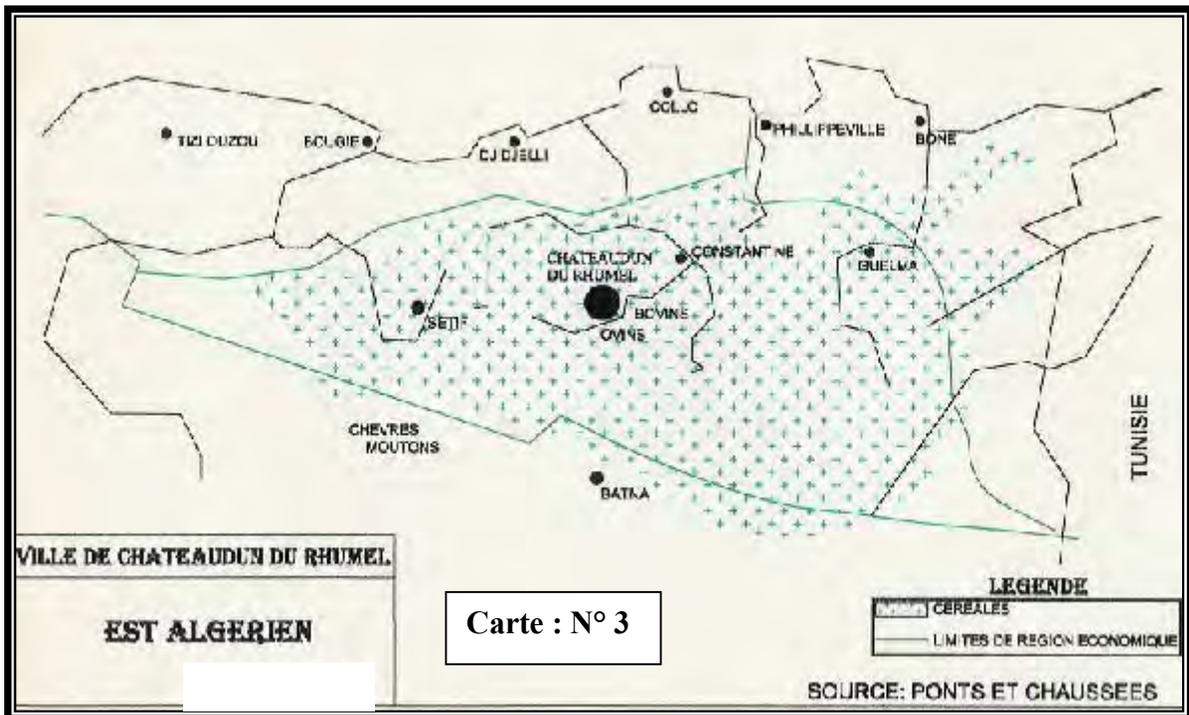
- de l'agriculture régionale, de la fonction commerciale, et de la fonction administrative.

Demain, Châteaudun-du-Rhumel, ville relais, centre commercial, doit voir son importance s'accroître dans le cadre du développement de l'Est Algérien.

### EN CONCLUSION :

Les fonctions de marché et de centre transitaire de Châteaudun-du-Rhumel méritent d'être développées. Toutefois, l'économie locale gagnerait à s'adjoindre de petites industries de transformation, des produits d'une agriculture et d'un élevage rationalisés et intensifiés. Ces implantations ainsi que l'extension des activités du secteur tertiaire permettraient en outre d'employer une part importante des 2.000 chômeurs de la commune (11% de la population totale).

Châteaudun-du-Rhumel est au centre d'une vaste région céréalière (V. carte ci-dessous) qui s'étend des environs de Sétif (Hautes Plaines) aux frontières Est du Tell.



## **II-5**

### **Les affaires indigènes.**

La colonisation n'avait de but que l'exploitation du territoire algérien, en ressources et en hommes. De ce fait, tout le long de l'occupation, les autorités françaises n'avaient de soins que pour les colons et pour leurs biens et bien-être. Les Algériens étaient tout au plus considérés comme un moyen de production (et selon les circonstances comme appoint de défense, tel fut le cas des grandes guerres et celle d'Indochine).

Relégués au statut d'indigènes (au sens péjoratif de sous-hommes), ils n'eurent droit d'égard qu'après d'âpres combats plus ou moins épisodiques. Ces combats ont parfois été armés (et ce sont les révoltes de Bouamama, l'O.S. etc.), ou sous forme de soulèvements (événements du 8 mai 45) ou d'actions politiques (syndicats, formations politiques comme le PPA et autres avec des dirigeants illustres comme Ferhat Abbas et Hadj Massali) ou d'essais d'émergence de l'identité nationale algérienne à travers les œuvres littéraires (Mouloud Feraoun, Mohamed Dib, Malek Haddad etc.), dramatiques, musicales et sportives.

La seule vraie action positive de la France à l'égard du peuple algérien fut le Plan de Constantine qui n'était qu'une tentative de faire échouer la Guerre de Libération Nationale, déclenchée le 1<sup>er</sup> novembre 1954 par une poignée d'hommes déterminés sous la direction de Mohamed Boudiaf et des autres fondateurs du FLN. Rudement rejeté et renvoyé chez lui en 1962, l'occupant laissa derrière lui un pays meurtri et déchiré.

## **1- GRANDES PERIODES DES AFFAIRES INDIGENES.**

Des affaires indigènes (1830-1962), nous distinguons trois grandes périodes.

### **1- PREMIERE PERIODE - L'OCCUPATION (1830-1844).**

C'est la période à proprement parler militaire. Occupation tour à tour d'Alger en 1830, d'Annaba, d'Oran et avec la chute de Constantine en 1847 c'est pratiquement la prise de tout le pays intérieur et le commencement réel de la colonisation.

C'est l'époque de la sortie de la première ordonnance appuyant l'appropriation des terres au profit des colons avec des interventions revêtant un caractère de spoliation musclée ; transformations et aménagements des mosquées en casernes et hôpitaux ou infirmeries militaires, cela dépendait de la surface de ces constructions.

Le peuplement se faisait lentement à cause de la situation instable dans le pays ; De manière stratégique, les militaires planifiaient (à l'instar des légionnaires romains) la fondation d'étapes, de relais tout le long des grands axes existants ou projetés, notamment là où la terre est bonne et l'eau est présente. Ce fut le cas de la fondation des villes comme Guelma (axe Annaba – Constantine par l'intérieur), Batna (route du Sahara), Skikda (port), Sétif, etc.

Partout là où sont passés les colonisateurs (militaires ou civils), les habitants d'origine ont été chassés et dépossédés de leurs terres, même dans les grandes villes comme Alger, Oran, Constantine et Annaba.

Dès le début la France a joué la carte de vassalisation de certains membres de la société algérienne, cela pour mieux contrôler et maîtriser la situation.

### **2- DEUXIEME PERIODE - LA COLONISATION (1844-1954).**

On assiste à des opérations qui prennent de plus en plus de grandes dimensions, notamment sur le plan spatial.

Sur le plan urbanistique les opérations menées à cette époque étaient limitées à des travaux d'embellissement, d'adaptation et d'extension des villes arabes pour répondre aux besoins des européens.

La population Algérienne était exclue et par conséquent on est loin d'une organisation globale de l'espace c'est à dire d'une politique urbaine d'aménagement. Ce n'était que des interventions ponctuelles dans lesquelles le pouvoir public n'a joué presque aucun rôle.

Cette politique au « coup par coup » va avoir des conséquences graves puisque des les années 1930 on assiste à une dégradation des conditions d'habitations des populations Algériennes.

Les solutions qui ont été donnée au problème de logement, dans le cadre de la Politique de Relogement des Indigènes, ne sont que des opérations isolées qui ne s'inscrivent dans aucune politique urbaine d'aménagement, et par conséquent leur effet est resté superficiel et limité.



### **3- DERNIERE PERIODE -GUERRE DE LIBERATION (1954-62)**

L'accélération de l'exode rural sous l'effet de la guerre a mis les villes Algériennes dans une situation difficile. Le déséquilibre ancien entre les villes et les campagnes crée

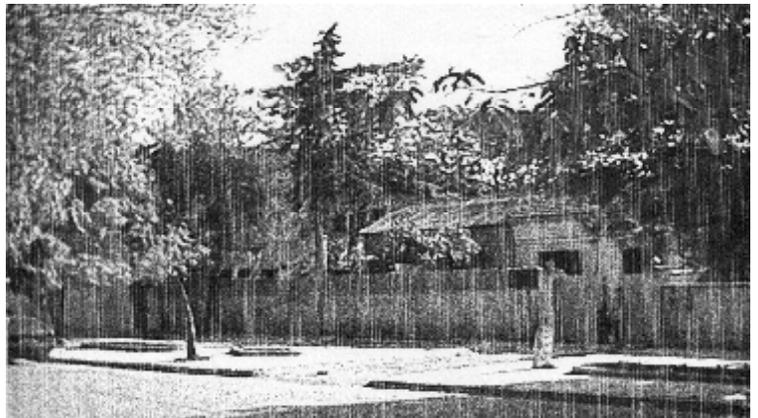
suite aux destructions des économies rurales va crée en début des années 1950 au sein même des villes un déséquilibre nouveau que nous pouvons qualifier de « Crise Urbaine » .

Quelles ont été les réactions de l'Administration française face à cette crise ?

Les premières tentations d'aménagement concernaient l'habitat Informel. Elles se sont traduites par la réalisations de centres de regroupement et cités de recasement.

Les cités construites répondaient plus aux préoccupations des militaires et de l'administration à savoir l'intégration, l'encadrement et le contrôle des populations des quartiers informels qu'aux besoins réels de ces populations, notamment l'amélioration des conditions de vie de celles-ci .La recherche de la rentabilité a poussé les promoteurs à réduire les surfaces habitables et le niveau de confort des logements. En plus, les logements réalisés ne sont pas adaptés à la situation socio-économique des habitants ; ils n'ont fait l'objet d'aucune étude préalable en ce sens.

Le transfert partiel de la législation urbaine française à partir de 1955 en introduisant le permis de construire puis la procédure Z.U.P , les logements verticaux et certains équipements dans le but de maîtriser et d'orienter la croissance urbaine n'ont pas apporté les résultats escomptés. Les raisons c'est que le transfert des procédures n'était pas suivi par le transfert des moyens (Surtout financiers) nécessaires à leurs applications<sup>1</sup>. On a obtenu finalement des logements économiquement et socialement inadaptés.



**Photo 8 : Cité El Bordi (Ex Prison) . (cliché A.Boudraa)**

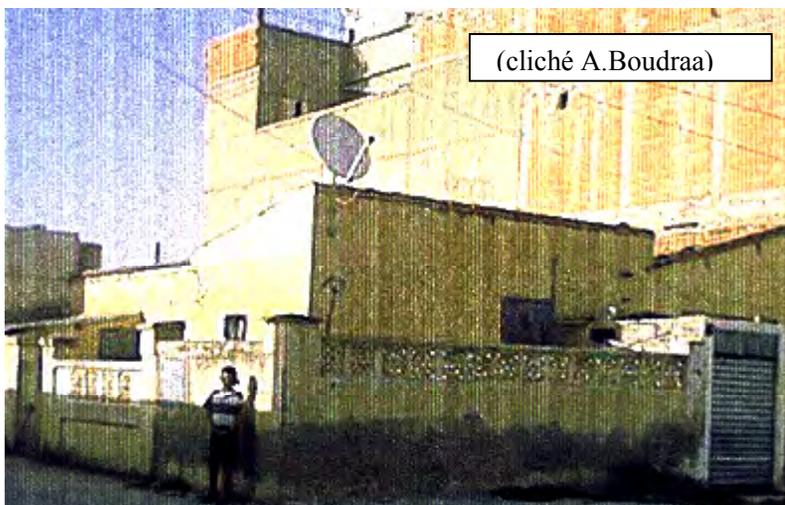
## **2- QUELQUES PSEUDO-FAVEURS ENVERS LES INDIGENES**

<sup>1</sup> A.HAFIANE, Dynamique urbaine et planification ; l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine thèse de doctorat de 3ecycle en urbanisme. Université de Grenoble II, Oct. 1983, p.65

Pour le cas de Chelghoum, et c'est un cas isolé parmi tant d'autres en Algérie de l'époque, l'administration française a essayé de diviser le peuple pour mieux le dominer. C'est le cas du leurre démocratique qu'est la création du 2e collège et des soins apportés à ses vassaux comme les responsables issus de la population et les anciens combattants pour la France (construction de la cité BEN MHIDI).

## **A- ORGANISATION ADMINISTRATIVE.**

Au départ la Commune Mixte (administration française et l'appui des caïd au niveau des douars) de Châteaudun-du-Rhumel regroupait Châteaudun (Chelghoum Laïd), Saint-Donat (Tadjenanet) et Aïn Melouk ; elle a été érigée en tant que Commune de plein exercice (administration uniquement française) en 1922.



**Photo 9** : Cité Zighoud Youcef : les changements aujourd'hui

### **COMMUNE MIXTE DE CHATEAUDUN-DU-RHUMEL.**

#### **Administrateur de la Commune Mixte :**

M. LAUSSEL Maurice, Administrateur de classe exceptionnelle des Services Civils d'Algérie.

M. DUPUI Maurice, Administrateur en second

M. BIENFAIT Romain, Secrétaire.

#### **Société Indigène de Prévoyance :**

Président : M. LAUSSEL Maurice, Administrateur des S.

Agent comptable : M. SCIULARA Pascal, Conseiller Municipal de Constantine.

Agent technique : M. GOURSIER Jacques.

#### **ELUS LOCAUX :**

Conseillers Généraux :

M. FRANCESCHI Paul, Maire de Châteaudun.

M. AIT-CHAALAL Amar, fils de l'ancien Conseiller Général M.AIT CHALAL Idir

**Délégués à l'Assemblée Algérienne :**

M. AIT CHAALAL Amar, Conseiller Général 2ème Collège Membre de l'U.A.

M. DELRIEU Marcel, Conseiller Général, 1er Collège,

La Commune mixte de Châteaudun-du-Rhumel est divisée en dix douars dirigés chacun par un Caïd assisté d'une Djemaa élue.

Elle comprend en outre trois centres de colonisation et un lot de cinq fermes dont la représentation élue comprend un adjoint spécial par centre et des conseillers municipaux.

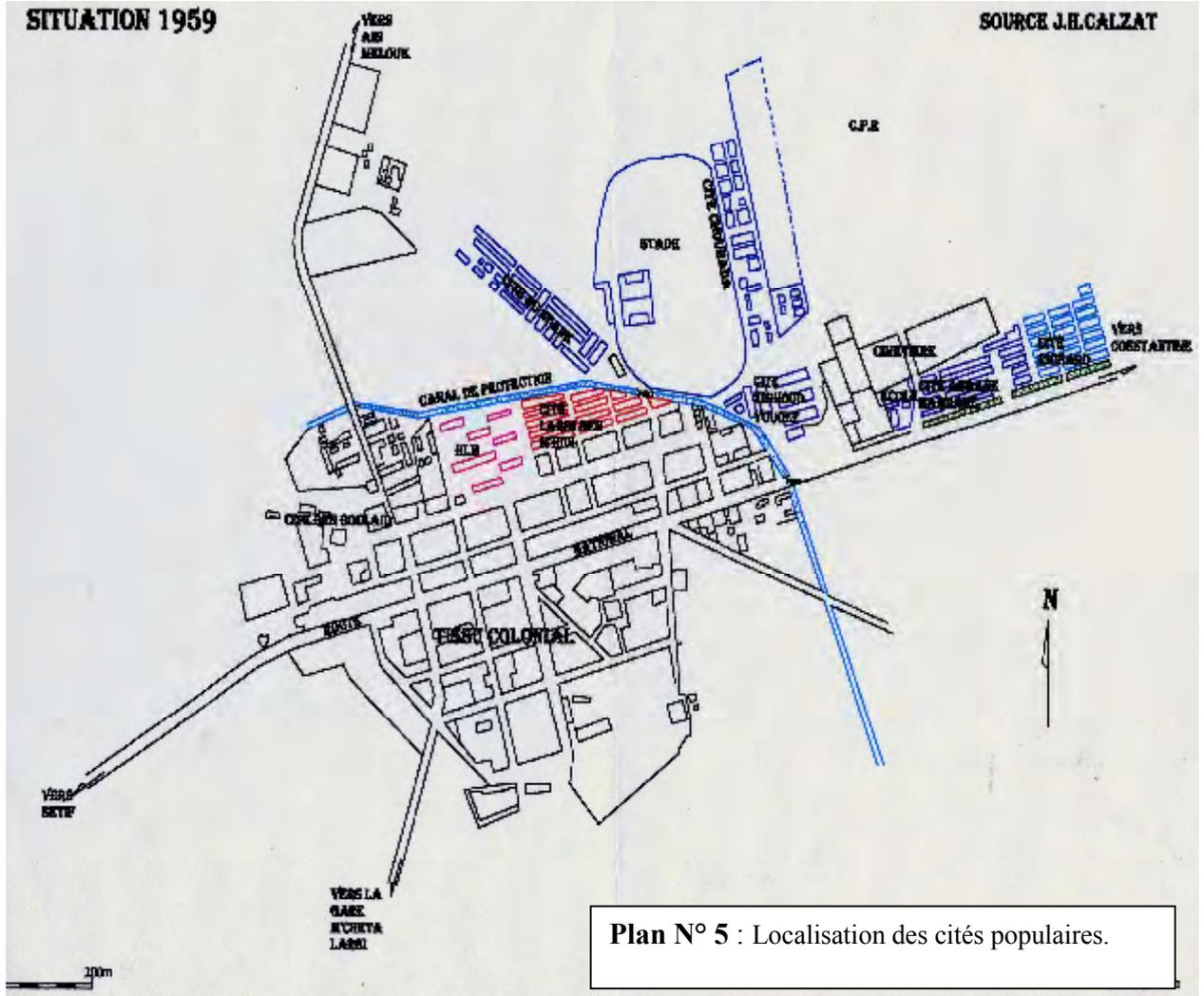
**B- QUELQUES CITES INDIGENES.**

<u>CITES</u>	<u>DATE DE CREATION</u>	<u>REGULARISATION</u>	<u>NBRE DE LOTS</u>	<u>SURFACE FONCIERE</u>
CITE RICHARD	1948	Non Régularisée (ILLICITE)	178	1.8ha 879a 9.2ca
CITE DU FOSSE (CITE BEN M'HIDI)	1952	Régularisée		2.3ha 8a 27.15ca
CITE DES CASTORS /CITE OUVRIERE (ZIGHOUD YOUCEF)	1955	Régularisée	38(1ère Tranche) 39(2ème )	1ha 300a 88.9ca
CITE MILITAIRE (GROUPE MILITAIRE DE SECURITE)	1958	Article de l'ordonnance 67/188 du 27/09/1967 (Transfert A.P.C)	115	2ha 73a 76ca
CITE DE RECASEMENT (ABBANE RAMDANE)	1958	IDEM (CITE MILITAIRE)	196	3ha 4a 98ca
CITE DE RECASEMENT (CITE DU STADE)	1958	IDEM (CITE MILITAIRE)	198	01ha 86a 12ca
HLM (collectif)	1958	Régularisée	329 log	3ha 9a 45.8ca

**TABLEAU N° 03 : Caractéristiques** des cités construites en période coloniale. Source : APC

SITUATION 1959

SOURCE J.H.CALZAT

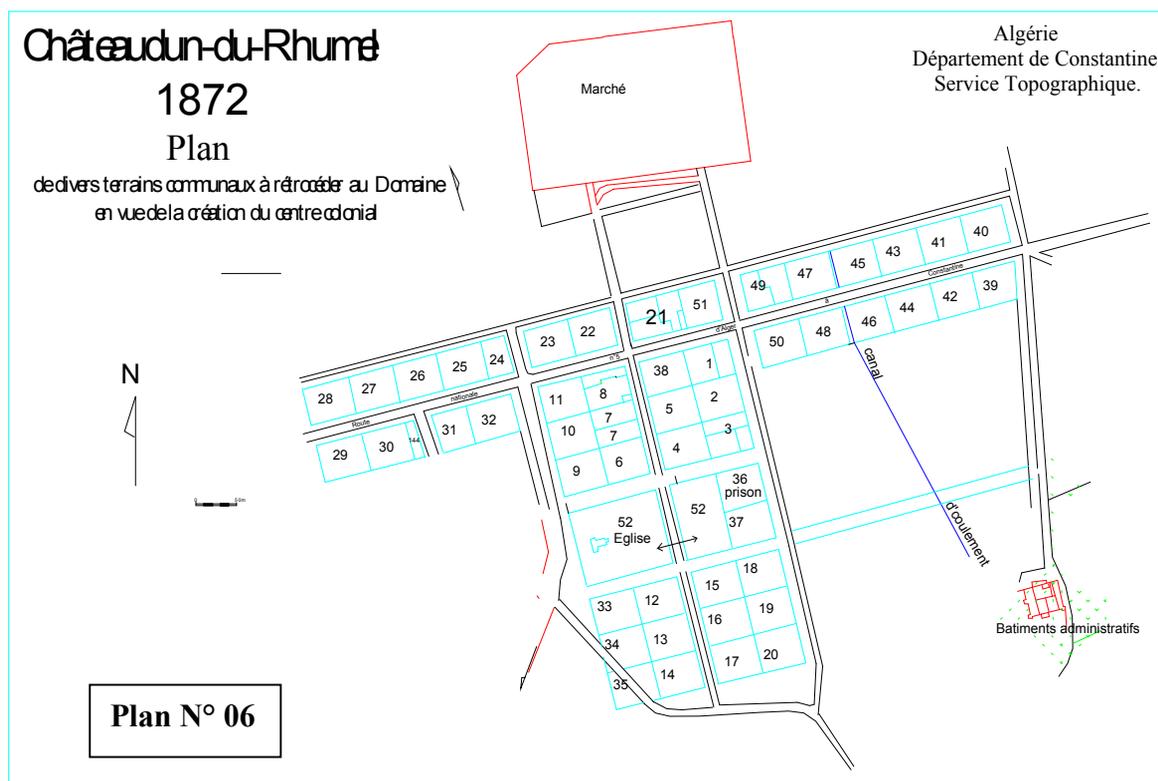


Plan N° 5 : Localisation des cités populaires.

# II-6

## La consommation d'espace selon le développement du village.

Le noyau urbain d'origine, plan en damier, est fondé vers 1870. Conçu pour abriter les premiers colons, près du relais et du marché indigène. Des terres agricoles furent distribuées et au niveau du centre de colonisation une cinquantaine



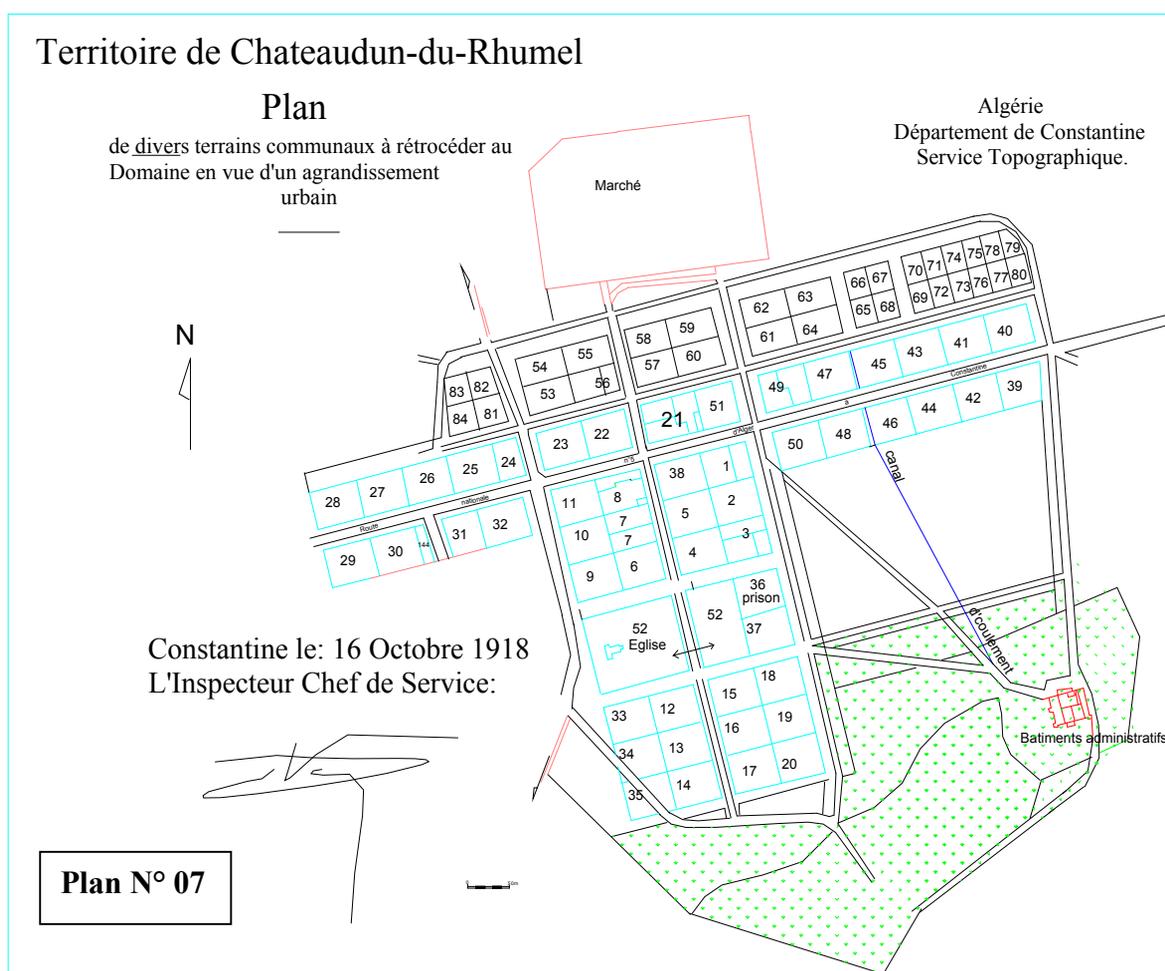
de grandes parcelles furent projetées (lots-jardins), prévues pour les habitations et les premiers équipements.

Avec la création du bordj administratif (Dar el - Hakem) en 1971, l'agglomération commença à se développer. C'était un lieu-dit connu sous le nom de Relais Seigle.

En 1872, Le plan d'implantation du centre prévoit pour une superficie de 3.340 ha (33,4 km<sup>2</sup>) dont 1.940 réservés aux fermes et le reste (40%) à l'agglomération (1.400 ha) ; 20 familles s'installèrent déjà ( 7 Alsaciennes Lorraines, 4 immigrantes et 9 Algériennes).

En 1875 une nouvelle extension du village et 25 lots sont distribués. La population est de 103 habitants.

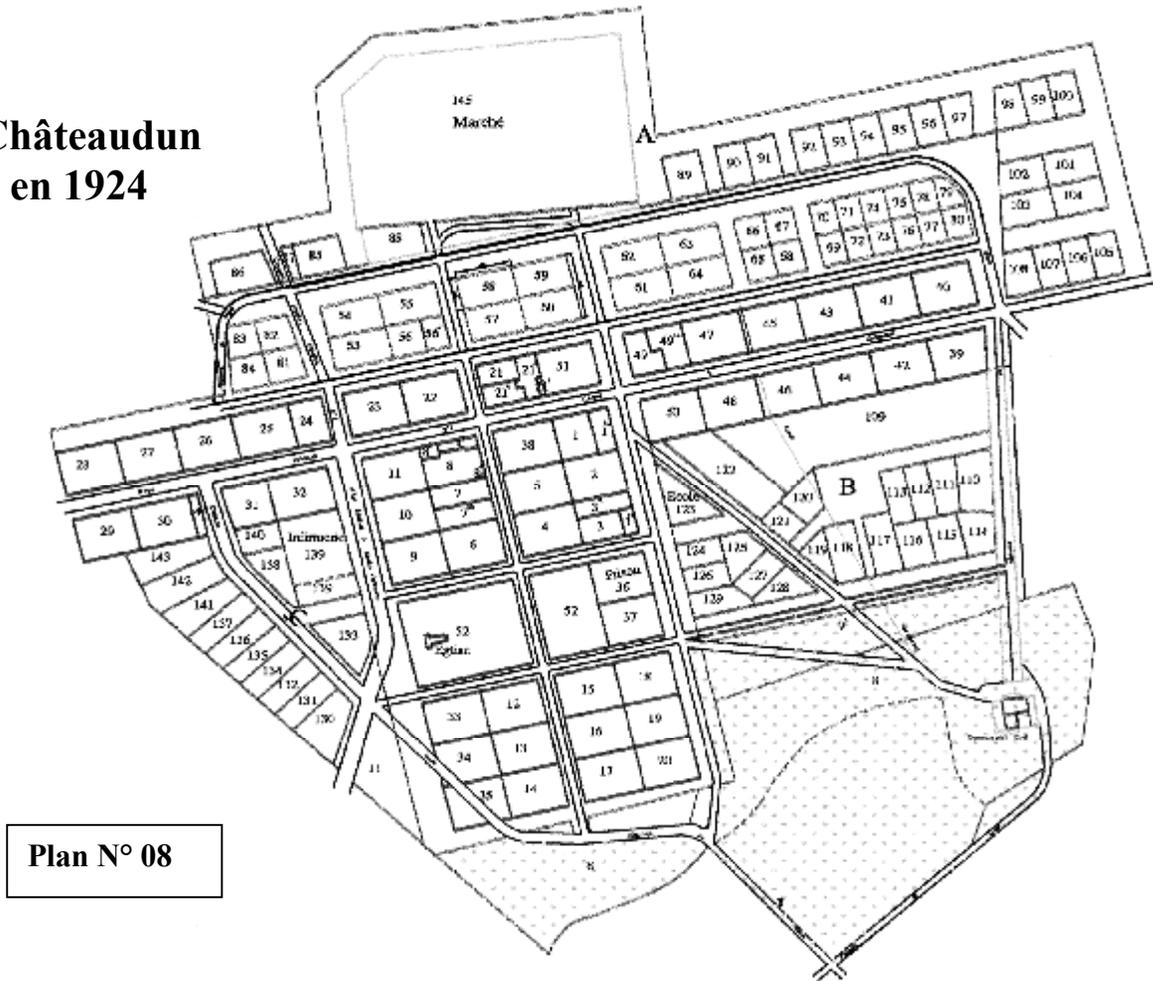
En 1905, la population totale atteint 1.340 habitants dont 356 Européens (30%).



Dès le début du siècle, Châteaudun ne cessa de s'agrandir. Bientôt un besoin de nouvelles parcelles se fit encore sentir. Sur la carte ci-dessus, c'est un nouveau lotissement conçu pour absorber la forte demande de terrain, ce qui traduit indéniablement l'intérêt croissant pour ce nouveau centre de colonisation. Ainsi en moins d'un demi-siècle tous les lots prévus à la création du centre ont été occupés et au-delà des attentes, Châteaudun a vu sa surface urbaine augmenter de 25%.

Bientôt, avec son programme de maisons individuelles, la poste et l'église Châteaudun accéda en 1921, au statut de commune de plein exercice, sous le nom

## Châteaudun en 1924

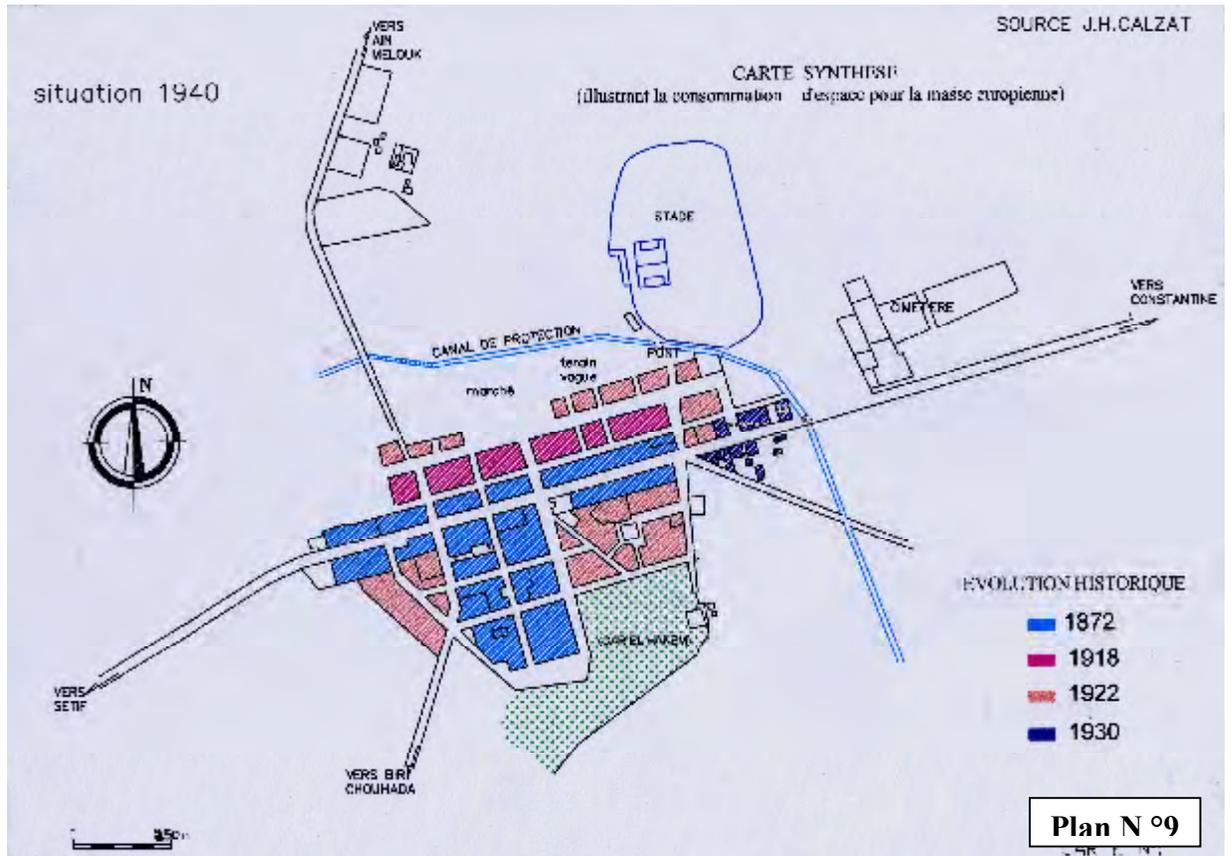


officiel du Châteaudun du Rhumel. L'organisation spatiale du village répondant à des besoins objectifs de l'époque coloniale, rues larges et orthogonales, maisons basses à toits rouges, le village était dominé par le clocher, à l'écart se trouvait le cimetière et le champ de course, l'actuel stade Bendjaballah .

Depuis sa promotion au statut de commune, jusqu'aux années 1950, Chelghoum Laid a connu une période très lente en matière d'urbanisation, tandis que la population a presque triplé. Cette urbanisation est illustrée par quelques habitations périphériques du noyau ancien et des cités de recasements. Ce n'est que peu de temps avant l'indépendance que Chelghoum Laid a bénéficié d'un programme de logements dans le cadre du plan de Constantine, caractérisé par des immeubles à caractère locatif et de maisons individuelles :

- L'habitat collectif, situé à l'emplacement de l'ancien marché.

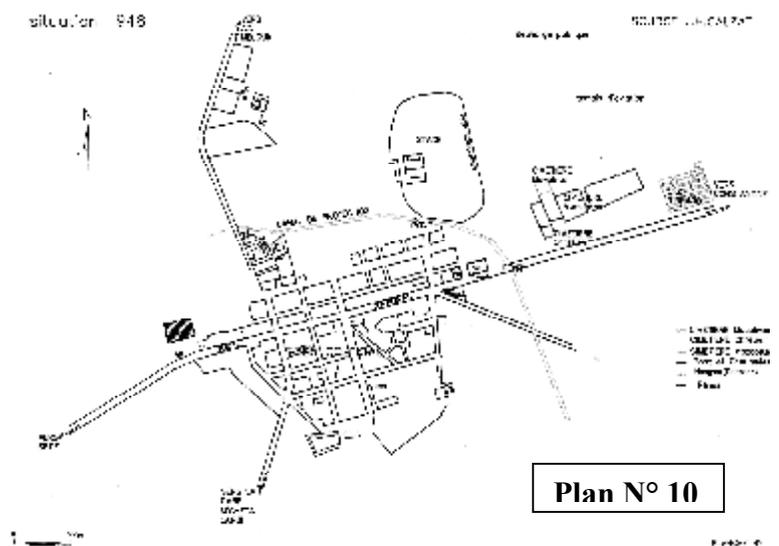
- L'habitat individuel (ex cité des Castors) situé à l'est du village.



La participation des Algériens auprès des Français dans les deux Guerres et celle d'Indochine, va inciter l'Administration occupante à considérer avec un meilleur égard les anciens combattants et les *serviteurs indigènes* de la France. C'est une politique sociale limitée à 2 cités indigènes ( comme celle implantée au-delà des cimetières, loin de la masse urbaine coloniale - V. plan ci-contre) : Cité Richard en 1948 et Cité du Fossé en 1952.

**DE 1922 à 1956.**

La planche ci-dessous donne l'image de la ville en 1955. l'occupation du centre n'a évolué que vers le nord à côté de l'emplacement du marché et vers l'Est:



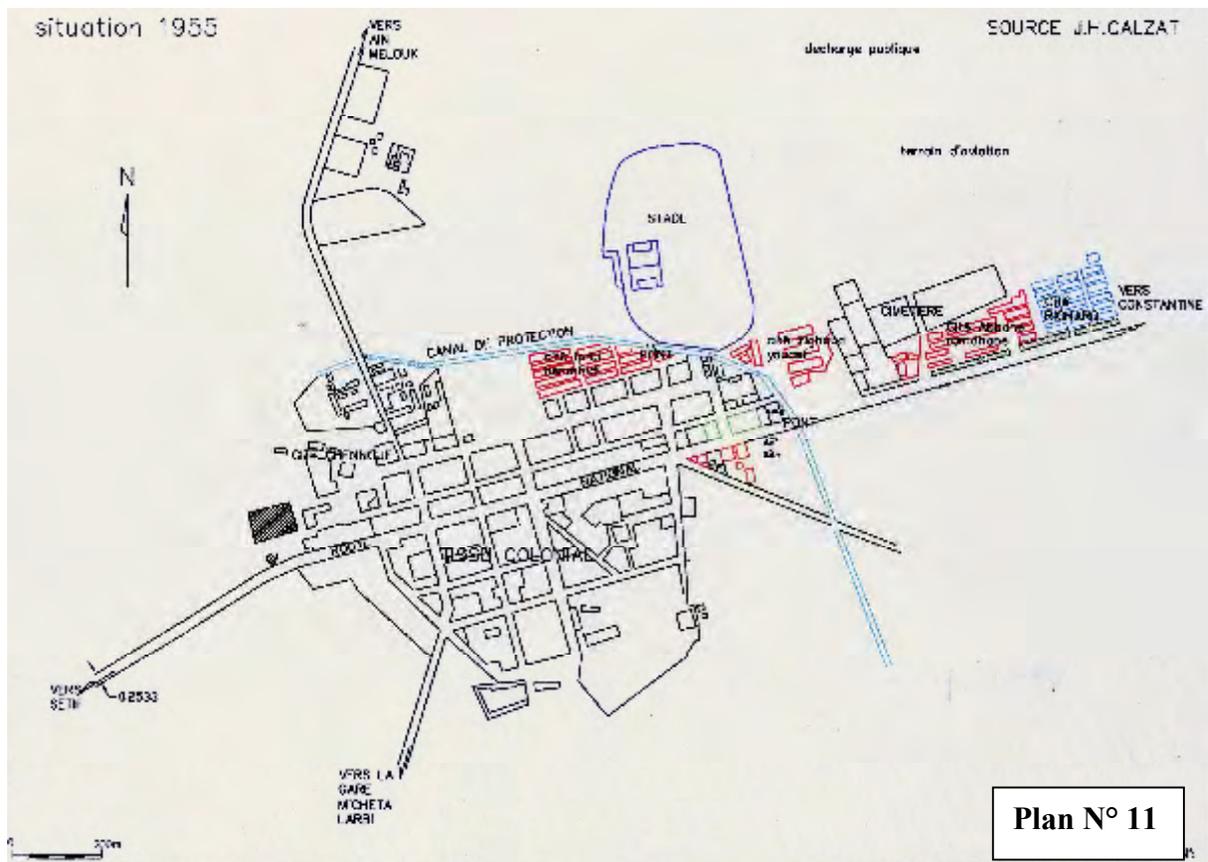
implantation de la gendarmerie et de l'actuelle subdivision des ponts et Chaussées. le nouveau cimetière est implanté en 1954, en même temps commencent les premières constructions de la cité Richard (actuelle partie Est de la cité Abane Ramdane).

1955, premières constructions de la cité des Castors actuelle cité Zighout Youcef.

L'évolution de l'emprise de la ville est donc faible en 34 ans, en même temps la population a presque triplé, elle était pour l'agglomération de Châteaudun de 6.800 habitants en 1954. Il est intéressant de noter, qu'en dehors de la cité des H.L.M., le centre en 1954 avait déjà sa physionomie actuelle, tous les équipements administratifs et sanitaires se trouvent toujours dans ce même périmètre.

Parmi les facteurs qui furent à la base de la réussite de Châteaudun-du-Rhumel, figure l'absence de toute entrave foncière.

## 4- LE FONCIER.



Le développement du peuplement français a suivi avec une fidélité frappante celui de l'implantation des services administratifs. L'initiative privée s'est toujours montrée impuissante à faire du peuplement.

En 1876, des lots furent attribués à des artisans et commerçants.

A partir de 1892, les terrains urbains furent vendus, ce qui est la preuve de l'enracinement de la ville.

Des propriétés de l'ancienne commune mixte, il ne reste que les terrains du Bordj administratif.

Il ne semble pas que l'extension de la ville puisse présenter des difficultés foncières, compte tenu des importantes propriétés de la commune de Châteaudun-du-Rhumel.

La carte de 1955 (en plein Guerre de Libération) montre la ville à son stade de développement pratiquement à l'état laissé à l'Indépendance ou peu, comparé avec la carte de 1959, on voit notamment les premières réalisations du Plan de Constantine, telles la Cité des Castors, la Cité militaire et les cités de recasement.

## SYNTHESE :

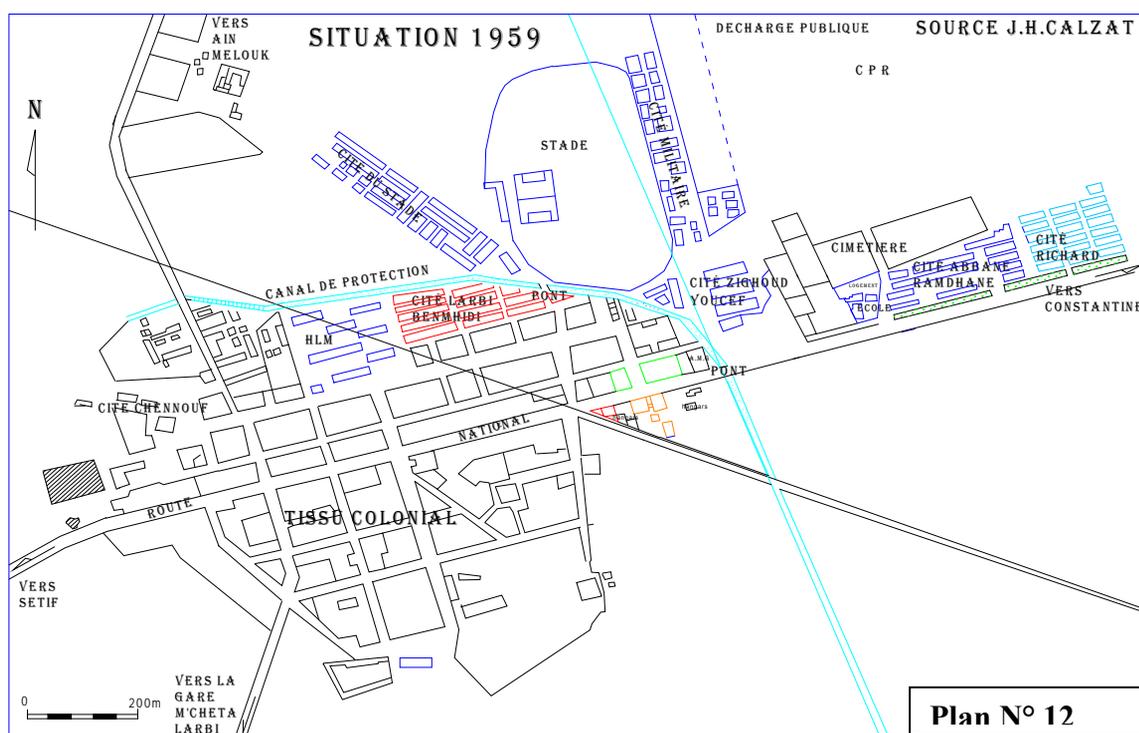
Est-ce que la consommation coloniale a hypothéqué le développement de la ville post-coloniale ?

Oui dans la mesure où à l'époque coloniale c'était une consommation positive (favorable à la logique coloniale) grandes parcelles, stade, cimetière et cité indigènes

Aujourd'hui cette consommation est négative car cela a incité les élus à aller chercher les terrains ailleurs et le comble c'est que ces cités ont été régularisées.

Ces cités occupent actuellement une place stratégique c'est à dire en plein centre ville

Certes on peut reprocher au planificateur colonial la grandeur des premiers lots (2.000 m<sup>2</sup>) et la constructions des cités ouvrières et celles de recasement avec si peu d'intérêt architectural, social et voire humain (absence de servitudes).



# CHAPITRE III

LA PERIODE POST-  
INDEPENDANCE

# Chapitre III :

## (La période post-indépendance.)

III- 1 : Période de flottaison.(1962-1974)

III- 2 : Développement planifié.

III- 3: Evolution démographique

III- 4: Le développement urbain de la seconde Période.

III- 5 : La z.h.u.n. et les lotissements.

III- 6 : La zone industrielle et les investissements Prives.



Il ressort de ces données que la surface totale des terres agricoles représente 97 % de l'étendue de la commune mais qu'en réalité, seuls 10 % en sont à fort rendement. En outre la surface urbanisée n'occupe que les 2 % du total.

Faisant partie d'une pénélaine, d'une altitude moyenne de 850 m et largement inclinée vers le sud, à la limite des Hautes Plaines septentrionales, la commune de Chelghoum Laïd fait partie de la zone sud de la wilaya de Mila.

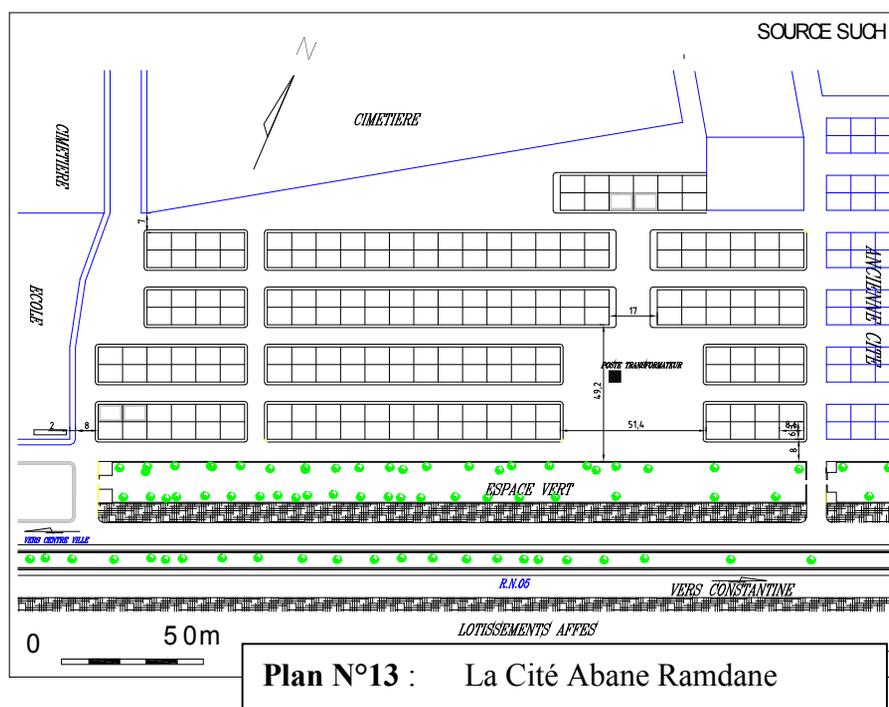
Cette pénélaine est bordée de reliefs montagneux :

- Au nord : le Djebel Grouz (1.188m).
- au sud : le massif de Djebel Toukoula (1.106 m) - entre le Rhumel et la voie ferrée.
- Le massif du Djebel Meziout (1.119 m) -entre la voie ferrée et la plaine de l'Oued Segnia et une série de hauteurs de Djebel Dahmane et Tarf..

Le climat de Chelghoum Laïd est dans l'ensemble semblable à celui des Hautes Plaines, hiver froid et été chaud (+ 36° à 40°).

## 2- HERITAGE DU VILLAGE DE COLONISATION.

Avant la colonisation, Chelghoum Laïd était essentiellement occupé par un souk qui se tenait le jeudi. Le premier noyau urbain en forme de damier est apparu





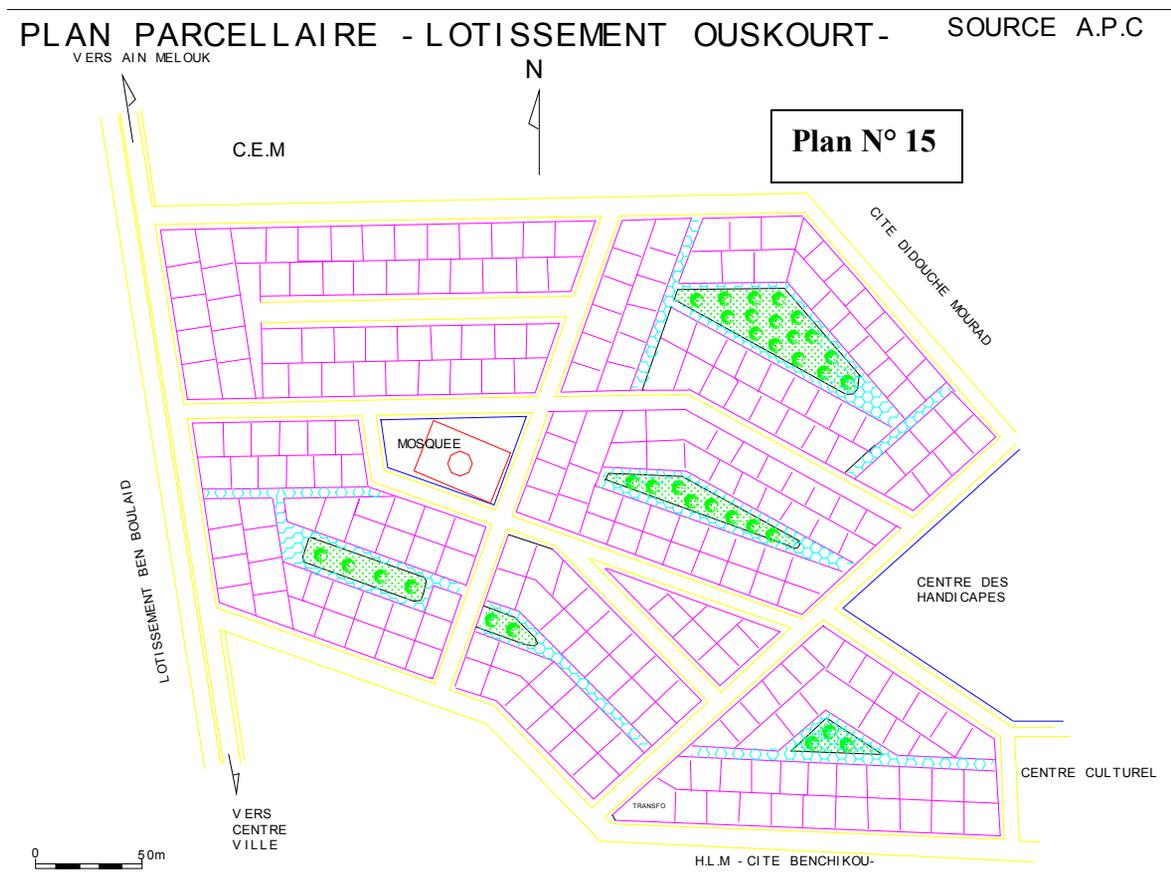
- L'habitat collectif, situé à l'emplacement de l'ancien marché.
- L'habitat individuel (ex cité des castors) situé à l'est du village.

Dès l'indépendance, les biens vacants laissés par les colons (logements, commerces, divers locaux) ont été occupés par les Algériens nouvellement libérés du colonialisme. D'importants équipements étaient déjà opérationnels ainsi que des domaines agricoles et des installations techniques et sociales.

### 3- EVOLUTION MODEREE ENTRE 1962-1972.

(voir carte synthèse n°01)

La première phase de l'évolution spatiale de Chelghoum Laïd allant de 1962 à 1972 a été caractérisée par l'achèvement des constructions laissées en état de carcasses, avant l'indépendance par l'office des H.L.M, et par une densification du noyau initial. Toutefois quelque 38 ha ont été consommé autour de l'ancien tissu durant cette période. Cette urbanisation a concerné surtout :



- Le nord-est de Chelghoum Laïd, par le lancement du 1er lotissement «cité nouvelle » initié par le maire en prolongement avec la cité de recasement Didouche Mourad a cause de l'existence de la conduite des eaux usées.

Pendant cette période d'autre réalisation ont vu le jour , il s'agit :

- Construction d'un centre pour l'enseignement de l'agriculture (C.E.A)

- Construction d'une école primaire

- Construction de la grande mosquée de Chelghoum laid

- Construction du C N E T FILLES et C F P A

- Réalisation du parc communal

- Création du marché à bestiaux

- Lors de la construction de la cité ouvrière Zighoud Youcef le reste de terrain entre cette cité et la route nationale est devenu dans le temps une décharge publique. La maire de cette époque pour y remédier a décidé l' octroie du lotissement 1/13 pour embellissement de la route nationale.

## **III-2**

### **PERIODE DE DEVELOPPEMENT PLANIFIE.**

#### **1- URBANISATION ACCELEREE ENTRE 1977 ET 1987.**

- La promotion de Chelghoum Laïd au statut de daïra à partir du premier découpage administratif de 1974.

La commune s'est dotée d'un PUD en 1974, il a dégagé le court terme, le moyen terme et le long terme

- constitution des réserves foncières au profit des communes.

**-court terme :** création de logements sociaux éducatif R+2 avec rétrécissement du stade total (370 CA 775A).il fallait peut être rétrécir de la route entre ces logements et la cité Chouhada ou on constate une création d'une autoroute qui n'a aucun sens ( résultat de la consommation) lancement. du lotissement Ouskourt Abdelkarim avec injection d'équipements Construction d'habitat collectif : cité 150 logts et cité de 200 logts construite en préfabriqué ,

**- moyen terme :** , En 1982, la commune s'est dotée d'une ZHUN , Z.I et d'une ZAC relance de 1109 logts.au niveau de cette ZHUN.

. Les facteurs qui ont contribués à ce développement accéléré sont :

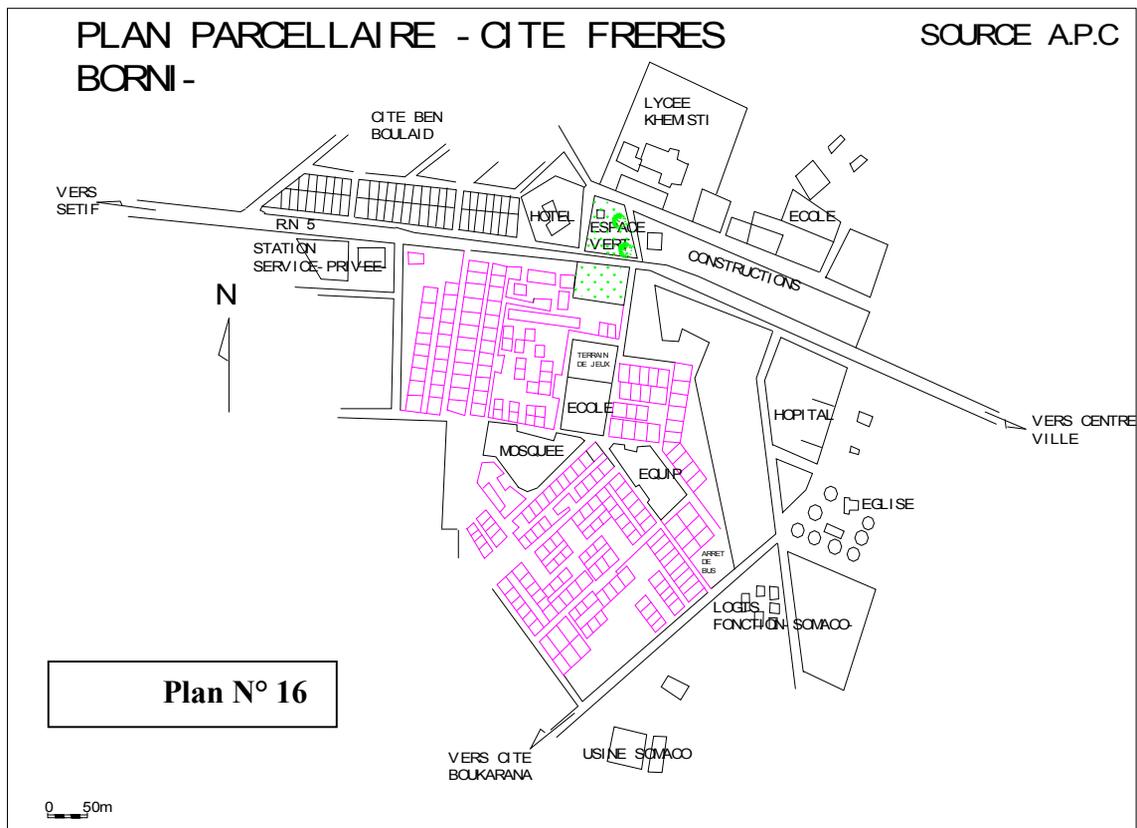
- La relance de la construction pour répondre à la crise de logement qui a atteint son paroxysme durant cette période.

En ce qui concerne l'habitat individuel, un lotissement initié par la commune dans le cadre des réserves foncières, a vu le jour durant cette période, il s'agit de lotissement des frères Borni. Parallèlement à ce programme de logements, un nombre assez important d'équipement et d'habitat a été réalisé, tels que :2 lycées 3

C.E.M, centre de formation, maison déjeune, logements sociaux éducatifs, cité 150 logts, cité 200 logts, SOMACO(construite en pleine zone inondable)

1984 : découpage administratif entraîne le passage de Chelghoum laid de la wilaya de Constantine vers Mila. Ce qui a entraîné dans le temps l'annulation de 4851 logts collectifs et 1000 individuels

La loi 90/25 stipule que tout terrain n'étant pas consommé revient à son propriétaire authentique (d'où la naissance des lotissements privés)



## 2- RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION 1987-1994

Cette période diffère de la précédente, car le rythme de réalisation a baissé. En effet 53.3 ha seulement ont été urbanisés en 7 ans. Ce ralentissement est dû à :

- La crise économique que traverse notre pays et qui a eu des conséquences néfastes sur le secteur du bâtiment.
- Les terrains consommés durant cette période ont concerné :

- une partie de la première tranche de la ZHUN : (1109 logts)
- 500 logements collectifs de la CNEP.
- Logements collectifs de la cité militaire. 30 logements collectifs ENAD.
- 100 logements individuels préfabriqués.
- 52 Blocs R+1 Ces logements par leurs horizontalité ont consommé énormément d'espaces .(3 ha 30a 0ca) pour 208 logts
- Lotissement Boudiaf Mohamed de 188 lots, qui fait partie de l'habitat individuel de la ZHUN.
- Lotissement Houari Boumediene de 288 lots, en continuité avec le lotissement «cité nouvelle ».

L'ensemble de ces réalisations est implanté dans la partie nord et nord-est, ou la ville possède d'assez vastes terrains d'urbanisation du point de vue constructibilité et disponibilité.

### **3- RELANCE APRES 1994.**

#### **E- RELANCE DE LA CONSTRUCTION APRES 1994**

Après 1994, la ville a bénéficié d'un programme très important en matière d'habitat et d'équipements de base, les 86 ha réservés à cet effet se trouvent répartie du coté nord, nord-ouest et sud -est de la ville. Entre 1994 et 2000, il a été réalisé, outre d nombreux lotissements, les logements suivants :

- 300 logements collectifs SPIE (promotionnel).
- 128 logements semi collectifs.
- 140 logements collectifs (OPGI) situés sur la route de Ain Melouk.
- 20 logements collectifs pour les cadres de la wilaya.

#### **CHELGHOUIM – ETAT DE LIEUX :**

La consommation de l'espace, dont le caractère *fini* apparaît de plus en plus clairement dans la ville de Chelghouim suite à l'attribution massive de terrains pour la construction de maisons individuelles dans le cadre de la politique encourageant les coopératives immobilières et les investissements privés Sous la direction des D E C

La rareté des terrains *utiles* se fait sentir déjà dans la région où l'espace, à ce rythme, sera d'ici peu intégralement urbanisé. La non satisfaction des 73 coopératives immobilières (pourtant agréées) et le rejet de dossiers de nombreux investisseurs, traduit clairement cette rareté qu'essaient de combler les décideurs par l'attribution des poches et friches urbaines (même et tant mieux dans la ZHUN).

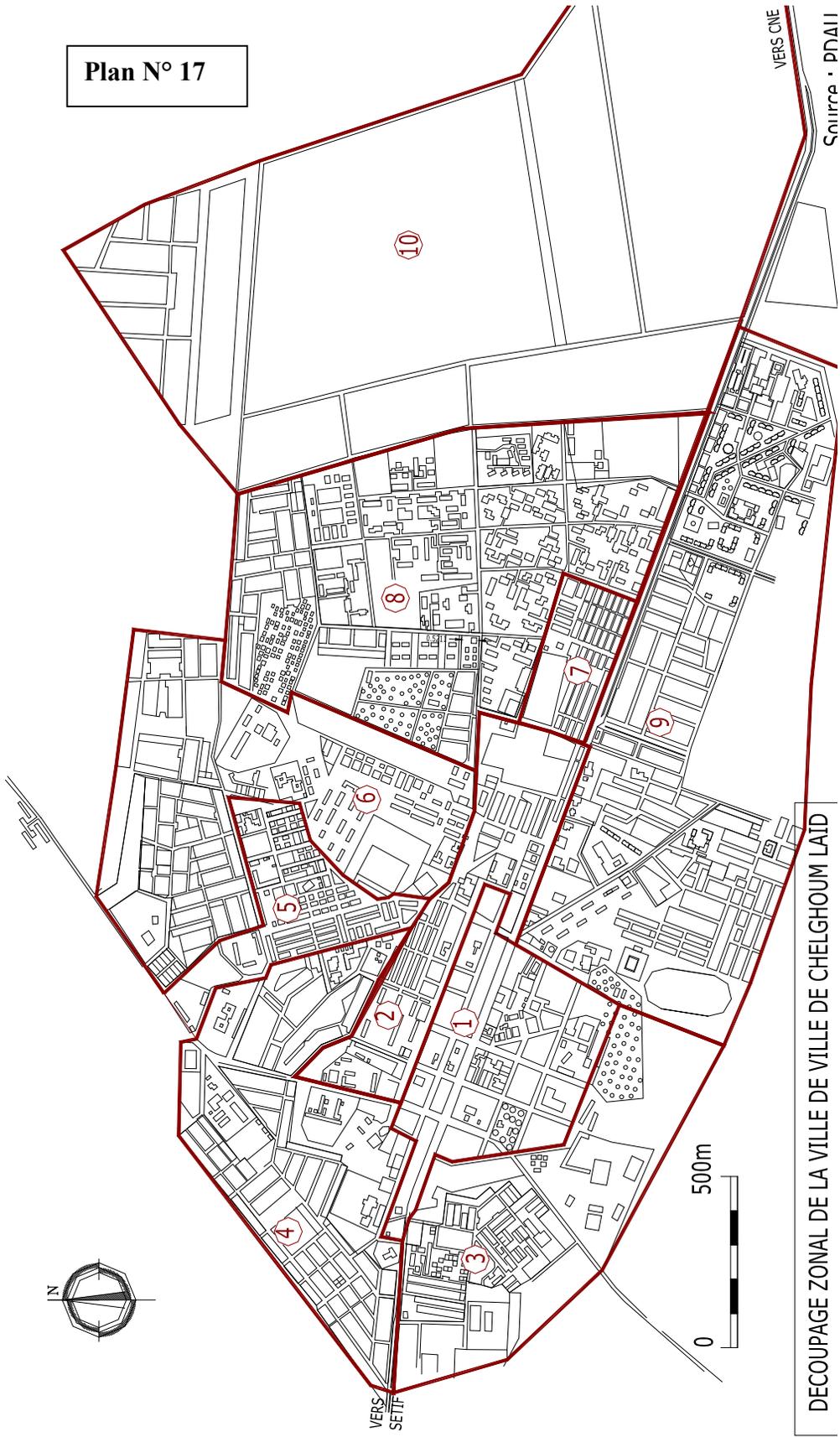
Il y a tout de même des torts occasionnés au centre-ville par l'attitude de certains élus comme l'attribution d'un terrain pour les Enfants de Chouhada, l'aménagement d'un cimetière (à l'encontre des prescriptions légales), la construction de terrains de jeux à l'intérieur des cités. Tout cela a créé des tensions et des frictions entre responsables et investisseurs friands de terrains stratégiques. Cela est d'autant plus paradoxal que la commune a dû payer un prix fort pour l'acquisition d'un terrain en vue de l'implantation d'une école.

La rareté foncière, en impliquant une brusque inflation, a fortement pénalisé la production du logement social et des équipements. Les besoins d'une ville prospère, comme l'est Chelghoum, sont immenses : habitat social évolutif, préfabriqué pour résorber les constructions précaires, lotissement social, lotissement promotionnel, extension de la ZHUN, ZAC et ZI. Parfois, ces besoins divers peuvent provoquer des mélanges assez peu harmonieux (mélange baraquement - promotionnel).

A travers ces différentes réalisations nous constatons que l'habitat individuel a pris de l'essor dans l'évolution spatiale de Chelghoum-Laïd. Ceci s'explique par la priorité accordée à ce type d'habitat dans les nouvelles orientations politiques de l'Etat en ce domaine.

- 1** NOYAU CENTRAL
- 2** CITE ZIGHOUIT YUCEF  
CITE BENCHICOU  
CITE DU 1 MAI
- 3** CITE ALMI  
CITE BORNJ
- 4** CITE BENBOULAID  
CITE OUSKOURT
- 5** CITE DIDOUCHE MOURAD
- 6** CITE DES CHOUHADAS  
CITE ALIN  
CITE DU STADE
- 7** CITE ABANE RAMDAINE
- 8** CITE ABDELLAH BACHA  
CITE 500 LOGTS
- 9** CITE DU 20 AOUT
- 10** ZONE INDUSTRIELLE  
ZONE D'ACTIVITE

**Plan N° 17**



DECOUPAGE ZONAL DE LA VILLE DE CHELGHOUM LAID

# III-3

## EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.

### EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION DE CHELGHOUM LAÏD JUSQUE 2015 :

Promue chef-lieu de daïra lors du premier découpage de l'année 1974, Chelghoum dépendait alors la wilaya de Constantine. Elle se composait de 05 communes CHELGHOUM LAID , TADJANANET , TELEGHMA , OUED ATHMANIA , OUED SEGUEN et 03 agglomérations secondaires OULED KHELLOUF, M'CHIRA et AZZIZ BEN TELLIS ( actuellement BENYAHIA ) devenues communes en 1984.

La daïra de Chelghoum Laïd est rattachés lors du découpage de 1984 à la wilaya de Mila. Elle ne regroupait plus que 3 communes : CHELGHOUM LAID, OUED ATHMANIA ET AIN MELOUK. Le territoire de la commune de Chelghoum Laïd, quant à lui, s'étend sur une superficie de 254 km<sup>2</sup>, soit 25.400 ha.

<b>ANNEE</b>	<b><u>NOMBRE D' HABITANTS</u></b>
<b>1954</b>	10. 814
<b>1959</b>	15. 000
<b>1973</b>	17. 560
<b>1987</b>	29. 711
<b>1989</b>	35. 212
<b>1993</b>	36. 883
<b>1995</b>	39. 124
<b>1997</b>	41. 713

**Tableau N°04 :** Evolution de la population de Chelghoum 1954-1997.

### **BREF APERÇU HISTORIQUE SUR L'EVOLUTION DE LA POPULATION (PERIODE COLONIALE).**

En 1870 l'emplacement actuel de Chelghoum laïd ( ex Châteaudun-du-Rhumel ) servait de marché et c'est en 1871, lors de la création du bordj administratif, que l'agglomération prit son essor.

- L'année 1875 voit l'extension de la ville : 103 habitants y demeurent.

- En 1905, un habitant sur trois est européen, et la population totale atteint 1340 habitants dont 356 européens. Depuis la population des européens est en constance diminution : 4% De la population totale en 1954, elle m'atteint point 3.5 % en 1958 – 1959.

Il est remarquer qu'une très forte augmentation de la population musulmane depuis 1954 était 10814 habitants pour atteindre les 15.000 habitants.

La population de Châteaudun-du-Rhumel est composée :

- Pour les musulmans : De gens d'origine berbères plus ou moins arabisés (tribu de Telergma et de Abdenour) grande majorité de la population, des mozabites originaires du M'zab particulièrement de Ghardaïa, de quelque kabyles et Tunisiens.

pour les européens : Presque tous originaires de la Corse. Ce sont des fonctionnaires, des militaires, des commerçants, des artisans mais la plupart sont agriculteurs.

## **Evolution de la population post-coloniale 1962 à 1998 :**

### **- période 1962 à 1977 :**

Les logements du tissu coloniale et de la cité militaire abandonnés par les Européens ont provoqué un important exode de la population rurale vers la ville.. Par cette disponibilité de logements, le taux d'accroissant s'est élevé considérablement (entre 6 et 7 %).

Entre 1967 et 1973 : la population était de 17.560 pour atteindre les 21.376 habitants en 1977. Le taux d'accroissement avoisine alors le 3.8 % ( moyenne nationale : 3.5) . En cette période Chelghoum Laïd, ville-relais, avec son marché à bestiaux est un centre de transit pour les produits de l'élevage et des cultures céréalières locales.

### **Période 1977 à 1987:**

lors du recensement de 1977 , la commune de Chelghoum Laïd compte près de 33.000 personnes dont près de 21.500 au chef-lieu de commune et près de 1.200 à Boukarma , le reste c'est à dire plus de 10.000 dans la zone.

LOCALITE	POP. 1977	POP. 1987	ACCROISSEMENT		
				relatif	Migration
CHEF LIEU	21448	29896	8448		
BOUKARM	1194	4986	3792	.3.37	+ 0.29
A				15.36	+ 12.28
ZONE	10258	13290	3032	2.62	- 0.46
ESPACE					
COMMUNE	32900	48172	15271	3.88	+ 0.80

**Tableau N° 05:** Données démographique de la commune de Chelghoum en 1977 et 1987.

Dix années après, au recensement de 1989, la population de la commune a dépassé les 48.000 personnes (dont 62 % en chef-lieu) avec un taux d'accroissement avoisinant les 3.4 %. L'agglomération secondaire de Boukarma a gagné près de 4.000 habitants, dépassant au total les 5.000 habitants (avec un taux d'accroissement annuel record de plus de 15 %) Cette migration globale est due essentiellement à un important programme de logements (lotissements).

- Période 1987 à 1994:

INTITILE LOCALITE	POP. 1987	POP. 1994	ACCROISSEMENT		
			ABSOLU	RELATIF	MIGRATION
CHEF-LIEU	29.896	38.000	8.104	3.04	+ 0.24
BOUKARA NA	4.986	6.140	1.154	2.63	- 0.17
ZONE	13.290	16.470	3.180	2.71	- 0.09
ESPACE					
LA COMMUNE	48.172	60.610	12.438	2.91	+ 0.11

**Tableau N° 06 :** Données démographiques de la commune de Chelghoum 19 87 et 1994

La population de la commune de Chelghoum Laïd avoisine les 61.000 personnes dont 38.000 au chef-lieu. Le taux d'accroissement naturel est estimé relatif global durant la période 1987 à 1995 avoisine les 2.9 % (avec un solde migratoire de 0.1% indiquant un léger recul par rapport à la décennie passée où il était de 0.3%).

<b>INTITULE DATE</b>	<b>POPULATION URBAINE</b>	<b>POPULATION GLOBALE</b>	<b>INDICE CONCENTRATION URBAINE</b>
<b>1977</b>	22.642	39.900	68. 82 %
<b>1987</b>	34.882	48.172	72. 41 %
<b>1995</b>	44.140	60.610	72. 82 %

**Tableau N° 07 :** Indice de concentration urbaine. Chelghoum 1977-1987-1995.

ON constate alors une stabilité dans l'évolution de la population urbaine  
 Estimation de la population à moyen terme (horizon 2004 - 2005) –  
 L'accroissement attendu est donc de 8 donc de 8 en moyenne par année.

<b>INTITULE LOCALITE</b>	<b>POPULATION 1994</b>	<b>ACCROISSEMENT NATUREL</b>	<b>ACCROISSEMENT ABSOLU</b>	<b>POPULATION 2004-2005</b>
<b>Chef-lieu</b>	38000	2.80	12085	50085
<b>Boukarna</b>	6140	8.00	7115	13255
<b>Zone espace</b>	16470	2.70	5030	21500
<b>Commune</b>	60610	3.42	24230	84840

**Tableau N° 08 :** Chelghoum. Les taux d'accroissement de la population et projections 2004.

Sur la base des hypothèses précitées, la population à moyen terme dans la commune de Chelghoum Laïd avoisinera les 85.000 dont 50.000 personnes au chef-lieu, plus 13.250 à Boukarna et le reste -soit 21.500- habitants seront repartis sur les différentes localités – mechtas et douars- de la zone espace.

## **III-4**

### **LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA SECONDE PERIODE.**

#### **1- MODE D'URBANISATION ENTRE 1974 ET 1987.**

Depuis sa promotion au statut de commune, jusqu'aux années 1950, Chelghoum Laid a connu une période très lente en matière d'urbanisation, tandis que la population a presque triplé. Cette urbanisation est illustrée par quelques habitations périphériques du noyau ancien et des cités de recasements.

Ce n'est que peu de temps avant l'indépendance que Chelghoum Laïd a bénéficié d'un programme de logements dans le cadre du plan de Constantine, caractérisé par des immeubles à caractère locatif et de maisons individuelles :

- L'habitat collectif, situé à l'emplacement de l'ancien marché.
- L'habitat individuel (Cité Abane Ramdane et Didouche Mourad).

Dès l'indépendance, les biens vacants laissés par les colons (logements, commerces, divers locaux) ont été occupés par les Algériens nouvellement libérés du colonialisme. D'importants équipements étaient déjà opérationnels ainsi que des domaines agricoles et des installations techniques et sociales.

C'est la période la plus faste de Chelghoum Laïd en matière d'urbanisation. En effet 322 ha ont été progressivement urbanisés entre 1974-1987, occupant alors des terrains libres situés à l'est, à l'ouest et au nord du village. Ainsi le petit noyau urbain va se transformer en ville, dotée d'un programme d'habitat et d'équipements très important, inscrit dans le cadre du plan d'urbanisme directeur de 1974. Les facteurs qui ont contribué à ce développement accéléré sont :

- La promotion de Chelghoum Laïd au statut de daïra à partir du premier découpage administratif de 1974.

- La relance de la construction pour répondre à la crise de logement qui a atteint son paroxysme durant cette période.

- La constitution des réserves foncières au profit des communes.

Cette période diffère de la précédente, car le rythme de réalisation a baissé. En effet 53.3 ha seulement ont été urbanisés en 7 ans. Ce ralentissement est dû à :

- La crise économique que traverse notre pays et qui a eu des conséquences néfastes sur le secteur du bâtiment.

- L'annulation de la deuxième tranche de la ZHUN,

Les terrains consommés durant cette période ont concerné :

- une partie de la première tranche de la ZHUN : (1109 logts) on constate des R+3 et R+4 et la distance entre deux bâtiments est exagéré. Donc c'est une cité sous densifiée. Tous ses équipements ont été accordés plus tard aux investisseurs plus le vide qui existe entre les bâtiments malgré le refus des locataires. L'APC n'a réservé aucun équipement en cas de besoin.

- 500 logements collectifs de la CNEP.

- Logements collectifs de la cité militaire.

- 30 logements collectifs ENAD.

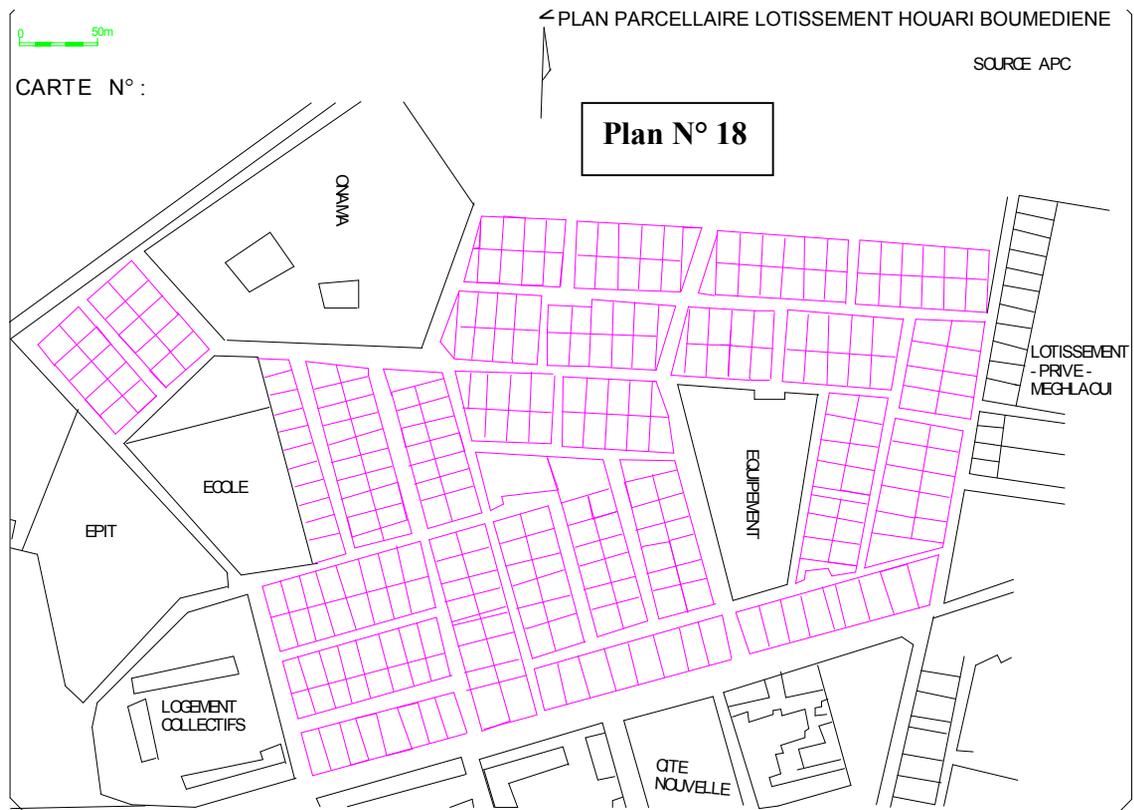
- 100 logements individuels dont la surface est trop réduite ou il y'a aucun équipement de base. Son emplacement loin du village pose énormément de problèmes au matière de ravitaillement.

- Lotissement Boudiaf Mohamed de 188 lots, qui fait partie de l'habitat individuel de la ZHUN.

- Lotissement Houari Boumediene de 288 lots, en continuité avec le lotissement «cité nouvelle ».

L'ensemble de ces réalisations est implanté dans la partie nord et nord-est, où la ville possède d'assez vastes terrains d'urbanisation du point de vue constructibilité et disponibilité.

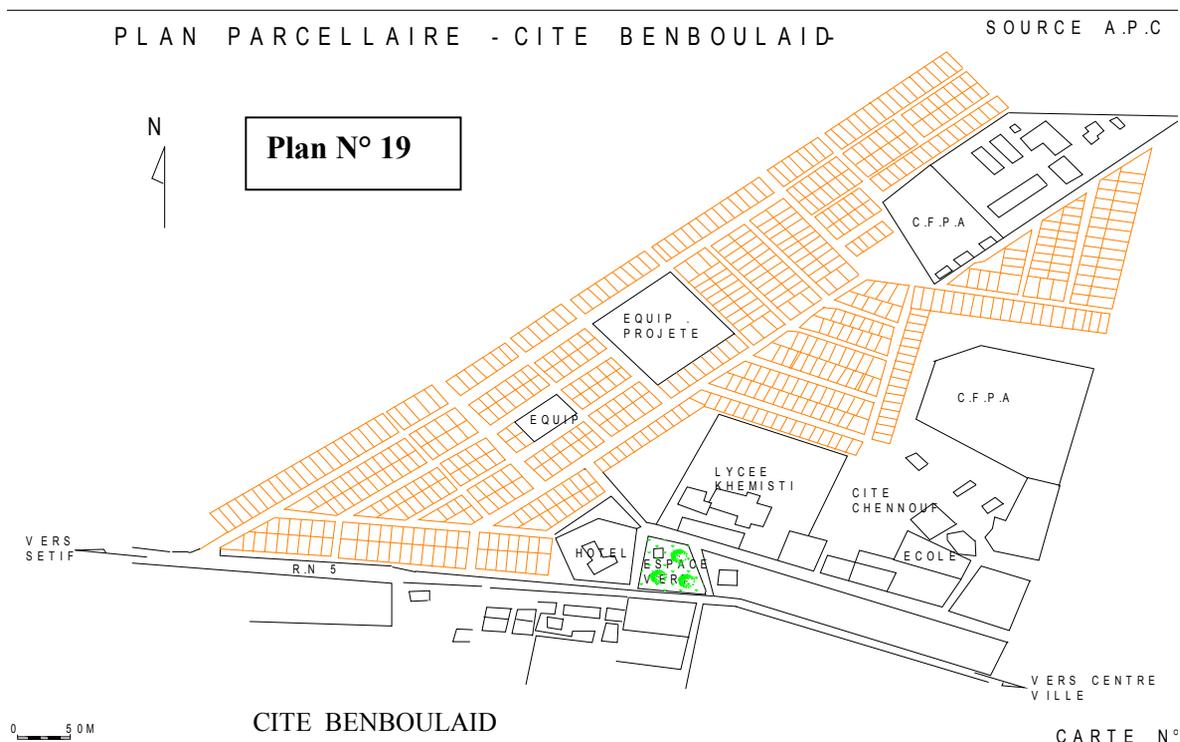
Après 1994, la ville a bénéficié d'un programme très important en matière



d'habitat et d'équipements de base, les 86 ha réservés à cet effet se trouvent répartie du coté nord, nord-ouest et sud -est de la ville. Entre 1994 et 2000, il a été réalisé les logements suivants :

- 300 logements collectifs SPIE (promotionnel).
- 128 logements semi-collectifs.
- 140 logements collectifs (OPGI) situés sur la route de Ain Melouk.

- 20 logements collectifs pour les cadres de la wilaya. Quant à l'habitat individuel, plusieurs lotissements et coopératives immobilières ont vu le jour durant cette période il s'agit de :



- Lotissement Benboulaïd 616 lots.
- Lotissement Meghiaoui 208 lots.
- Lotissement frères Affes 105 lots.

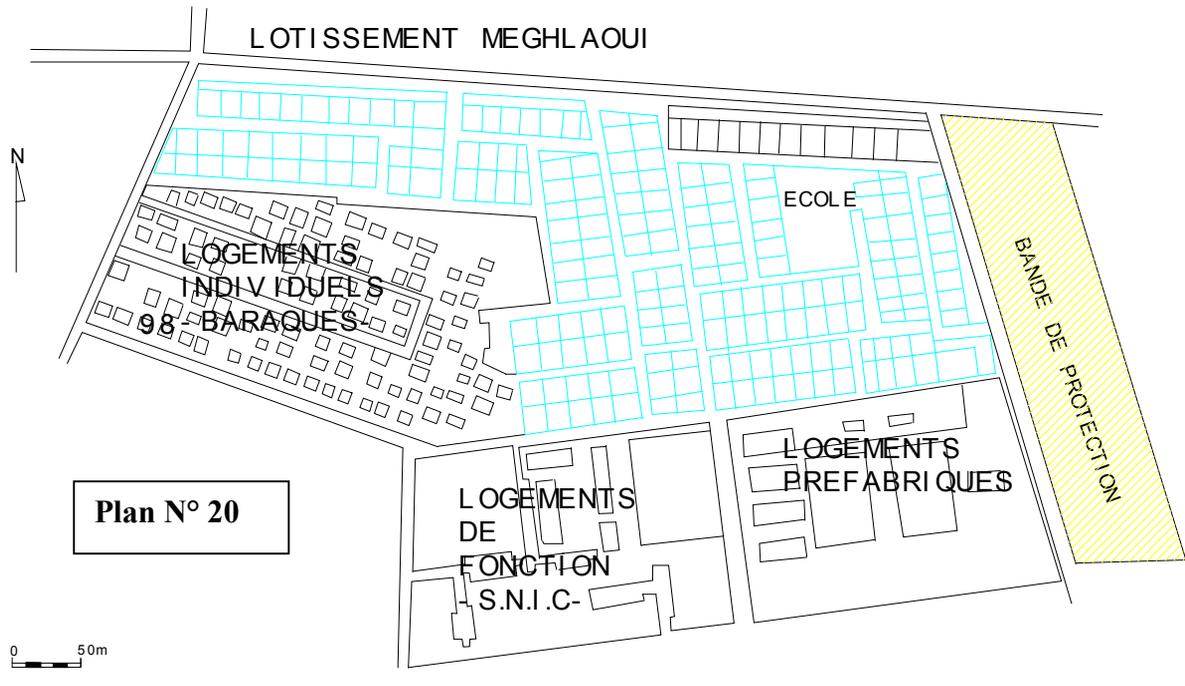
- Plusieurs coopératives immobilières d'une taille moyenne de 16 lots, soit environ 558 lots, situées essentiellement au sud -est de la ville. Actuellement d'autres lotissements sont, soit en cours d'approbation, soit en cours d'étude , et concerne :

- Lotissement situé entre le canal et la maison de rééducation (en cours d'approbation) de 160 lots
- Lotissement situé entre la route qui mène à Ain Melouk et le lotissement Houari Boumedienne (en cours d'approbation) de 293 lots.

- Lotissement situé entre le canal et la route qui mène à Ain Melouk (en cour d'étude) de 140 lots.

**PLAN PARCELLAIRE -LOTISSEMENT MOHAMED BOUDIAF-**

SOURCE SUCH

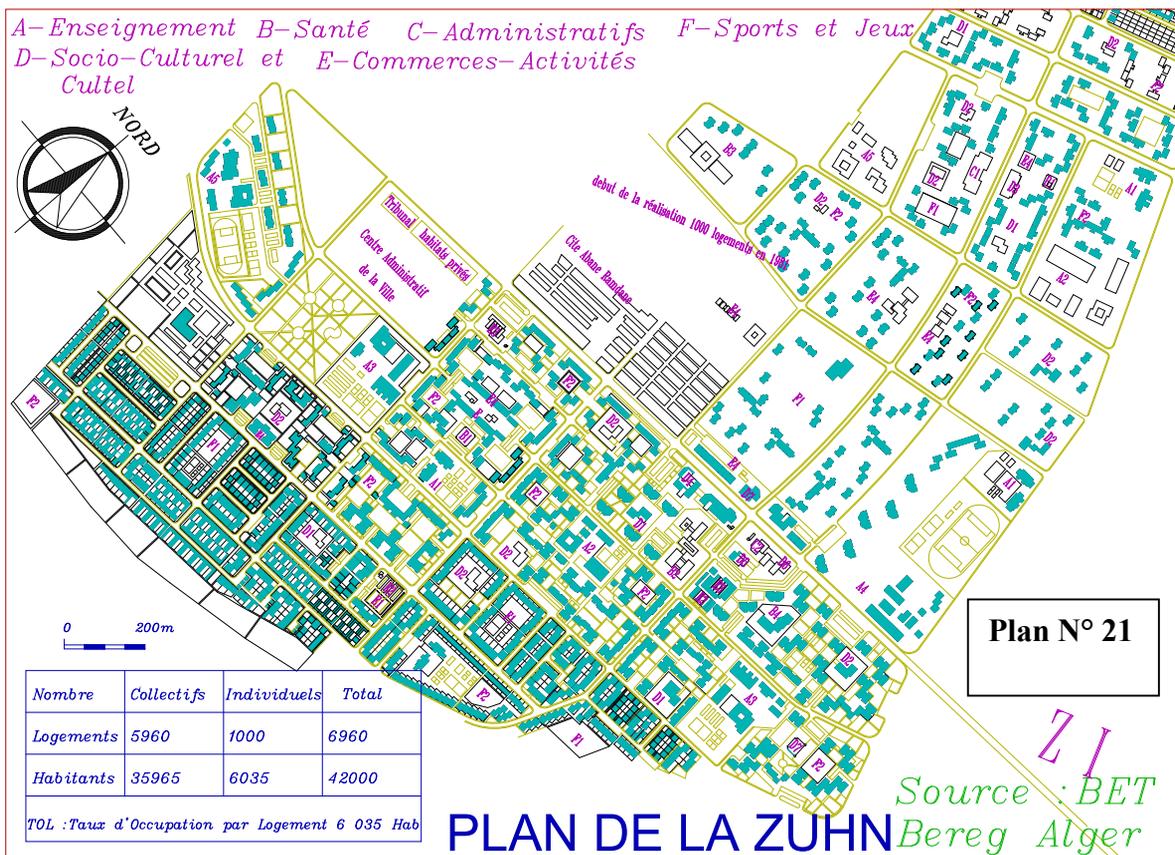


A travers ces différentes réalisations nous constatons que l'habitat individuel a pris de l'essor dans l'évolution spatiale de Chelghoum Laïd. Ceci s'explique par la priorité accordée à ce type d'habitat dans les nouvelles orientations politiques de l'Etat en ce domaine.

# III-5

## LA Z.H.U.N. ET LES LOTISSEMENTS .

En matière d'habitat, la ville a bénéficié d'une ZHUN de 6.700 logements, répartie en deux tranches. La première qui s'étale sur une surface de 110 ha, comprend 3.178 logements dont 1.109 logements collectifs ont été réalisés durant cette période avec leur équipement d'accompagnement. Il a été réalisé durant cette période aussi la cité de l'ALN et celle du 20 août avec un total de 220 logements collectifs.



Quant à l'habitat individuel, plusieurs lotissements et coopératives immobilières ont vu le jour durant cette période il s'agit de :

- Lotissement Benboulaid 616 lots.
- Lotissement Meghiaoui 208 lots.
- Lotissement frères Affes 105 lots.

- Plusieurs coopératives immobilières d'une taille moyenne de 16 lots, soit environ 558 lots, situées essentiellement au sud -est de la ville. Actuellement d'autres lotissements sont, soit en cours d'approbation, soit en cours d'étude 7, et concerne :

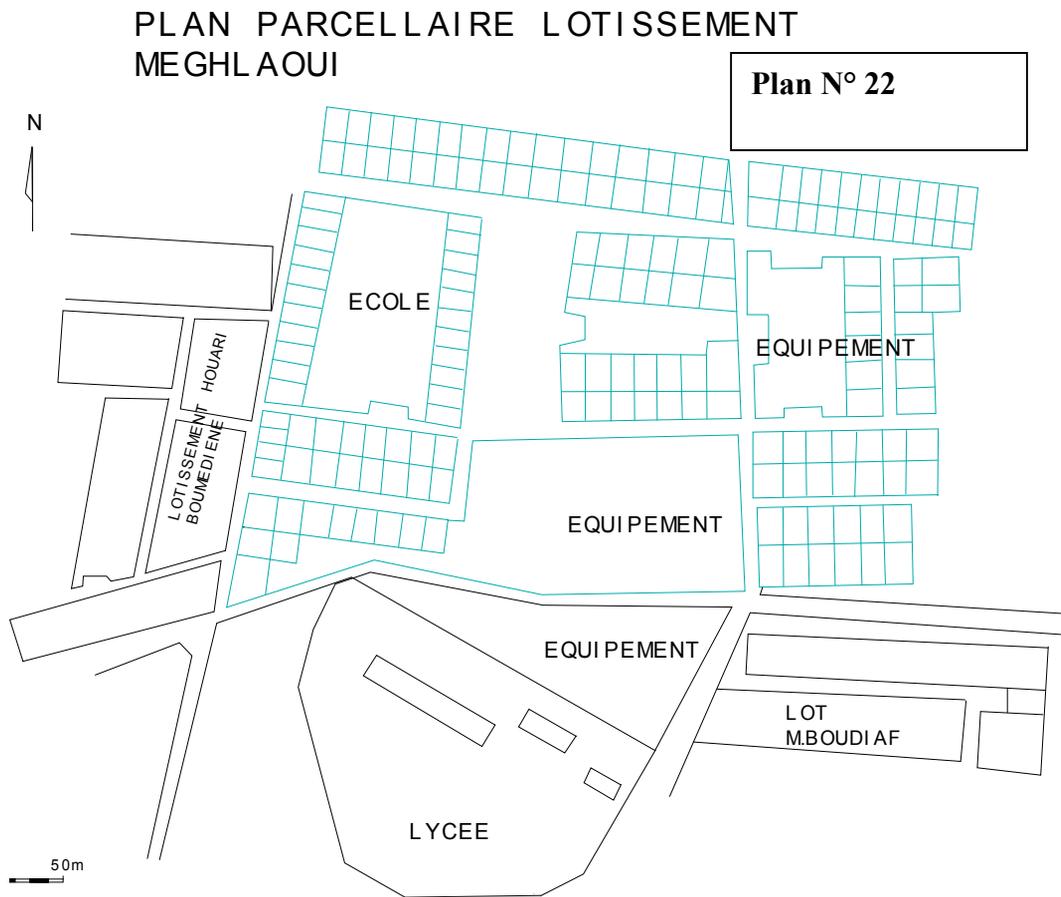
- Lotissement situé entre le canal et la maison de rééducation (en cours d'approbation) de 160 lots

- Lotissement situé entre la route qui mène à Ain Melouk et le lotissement Houari Boumedienne (en cours d'approbation) de 293 lots.

- Lotissement situé entre le canal et la route qui mène à Ain Melouk (en cours d'étude) de 140 lots.

A travers ces différentes réalisations nous constatons que l'habitat individuel a pris de l'essor dans l'évolution spatiale de Chelghoum Laïd. Ceci s'explique par la

priorité accordée à ce type d'habitat dans les nouvelles orientations politiques de l'Etat en ce domaine.



## **COOPERATIVES IMMOBILIERES**

Pour une ville moyenne comme Chelghoum Laïd, la présence de 28 coopératives est chose étonnante (en moyenne 1 coopérative par fraction de 1.800 habitants). Cela doit traduire soit une impulsion externe à la ville (mentalité spéculative héritée de deux grandes ville proches : Sétif et surtout Constantine vers laquelle traditionnellement Chelghoum est tournée) soit la présence d'une bonne couche sociale moyenne (enseignants, fonctionnaire, commerçants, artisans).

Le nombre de coopératives est significatif mais la superficie qui leur est octroyée (pour l'ensemble des 151 parcelles acquises) n'atteint pas les 20 ha (4 % de la surface urbanisée).

N°	COOPERATIVES	Nbre LOTS	DATE APPROBATION	SURFACE m2
01	ESSALEM	26	19/09/94	14. 000
02	ENOUR	14	01/06/95	5. 971
03	ANNASSER	12	13/07/96	3. 894
04	NOUDJOUR	18	19/10/96	6. 435
05	FIRDAOUS	19	13/01/97	5. 792
06	EL -AMANI	23	02/12/97	9. 393
07	EL -AMIR	25	26/08/97	9. 564
08	EL-HIDAB	23	01/12/98	8. 898
09	RAHALA	21	30/03/98	7. 350
10	OURIKA	25	06/02/99	6. 750
11	BELOUZDAD	22	06/04/97	6. 480
12	EL-KALAA	32	12/11/97	15. 900
13	H. BOUMEDIENE	16	12/11/97	5. 332
14	RADJA	16	11/11/97	6. 733
15	RAHMA	16	17/12/97	5. 190
16	BOUDIAF	12	29/09/96	5. 332
17	TADAMOUNE	22	23/03/97	6. 900
18	SAADA	29	01/12/97	5. 332
19	EL-WISSAM	16	11/07/2001	5 332
20	CHOUROUK	26	annulée	5. 332
21	ELISTIQUALAL	16	12/11/97	5. 084
22	S.AMIRAT	18	04/01/98	4. 842
23	MIMOUZA	32	Non régularisé	10. 974
24	EL-DJAZAIR	17	06/06/98	Terrain privé
25	BENBOULAID	16	12/11/97	5. 084
26	EL-AMAL	16	04/07/99	5. 084
27	ENNADJAH	16	07/09/99	5. 332
28	EL-HOUDA	16	14/10/98	5. 750
<b>TOTAL</b>		<b>252 Parcelles</b>	188. 060 m2	

**Tableau N°09** : Les cooératives immobilières Source APC 2005

# LOTISSEMENTS CHELGHOUIM LAID

Les lotissements recensés couvrent une surface de plus de 112 ha, ce qui représente 20% de la surface urbanisée totale. Nous sommes loin d'une ville pavillonnaire (comme certaines villes anglaises ou australiennes) mais cela indique une certaine dominance de l'habitat individuel (ce qui représente, à première vue, 50%<sup>1</sup> de l'habitat est sous cette forme dans la ville de



(cliché A.Boudraa)

**Photo 10** : Lotissements 1/13 pour l'embellissement de la RN°5

Ces lotissements abritent une population d'environ 14.000 habitants, soit 28% de la population totale de la ville.

Les nouveaux lotissements ont joué un rôle de densification des zones périphériques. En effet le centre reste sous-densifié tandis que tout autour le sol



(cliché A.Boudraa)

**Photo 11** : Cité ouvrière Des Castors (Etat modifié) act. Cité Zighoud Youcef

urbain se spécialise en habitat (plutôt qu'en équipement, comme c'était auparavant).

<sup>1</sup> D'après nos propres calculs.

**Tableau N° 10 : Données sur les divers lotissements de la ville.** Source APC 2005.

<b>LOTISSEMENTS</b>	<b>Date de créations</b>	<b>Régularisation</b>	<b>Nombre de lots</b>	<b>Surface foncière</b>
DIDOUCHE MOURAD	11/07/1967	11/04/1993	142	7ha 50a 89ca
OUSKOURT	26/05/1977	En régularisation	269	11ha 29a 91ca
ZIGHOUD YUCEF	1972		20	
Fres BORNIA(SABALOT)	19/09/1982	11/04/1995	231	14ha 68a 15ca
Med BOUDIAF (C.P.R)	28/05/1987	25/10/1998	188	10ha 82 2ha 6a 40ca privé
(CAPCS) - HOUARI BOUMEDIENNE	16/12/1987	06/12/1997	285	14 ha 82a
BEN BOULAID (616)	1995	16/04/1995	616	22ha 64a 49ca
MEGHLAOUI (PRIVE)	19/07/92	régularisé	208	30ha 63a
AFFES HACHEMI	01/09/99	régularisé	31	
AFFES AHMED	01/08/99	régularisé	10	
AFFES FATIMA	06/03/99	régularisé	21	
AFFES HACHEMI	18/04/99	régularisé	51	
<b>TOTAL</b>			<b>2. 072 lots</b>	<b>112ha 40a 44ca</b>

# III-6

## LA ZONE INDUSTRIELLE ET LES INVESTISSEMENTS PRIVÉS.

### 1- PRESENTATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE.

La zone industrielle se trouve, au Nord-Est de la ville de Chelghoum Laïd, à 3 Km en direction de Constantine sur la R.N. 5.

Elle est déterminée par :

- Au Sud : Le tracé actuel de la R. N. 5.
- A L'est : Le chemin Vicinal Ordinaire N° 11
- Au Nord-Ouest : L'ancienne ligne SONELGAZ 150 KV (Nouveau tracé de l'Autoroute Est-ouest).

Au Sud-Ouest : La zone de protection entre la Zone et la ville « ZHUN » secteur « B ».

- Au Nord : Oued Dekri.

Ces limites sont celles qui déterminent la zone déclarée d'Utilité Publique.

Réalisateur du projet : URBACO (Ex CADAT).

Les travaux d'aménagement de la zone se décomposent suivant ce tableau :

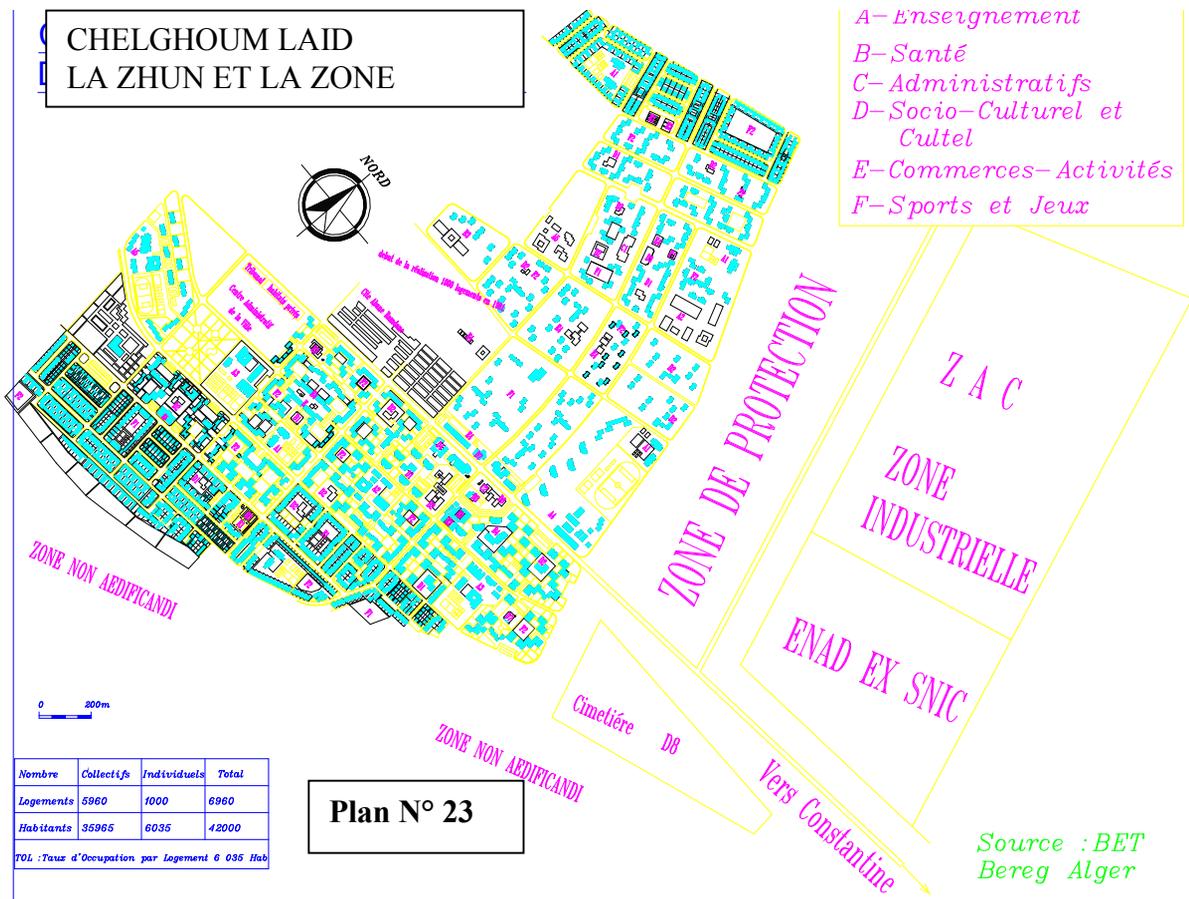
**SOURCE :** ETABLISSEMENT DE GESTION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE CHELGHOUM LAID

**Tableau N° 11 :** Les réalisations de VRD dans la Zone Industrielle.

INTITULE	UNITE	QUANTITE
Routes	Km.	6.4
Assainissement Eaux Usées	Km.	4.7
Drainage des Eaux Pluviales	Km.	7.5
Alimentation en Eau Potable	Km.	6.9
Réservoir + Château d'Eau	m <sup>3</sup> .	2.500
Eclairage Public	U	7 Postes Transfo.

La « SORECCO » a réalisé les travaux de VRD ainsi que le réservoir et château d'eau.

Le réseau d' A.E.P. a été réalisé par « S.G.T. » Alger (privé).



Quant au réseau d'éclairage public a été réalisé par l'E.N.E.L (ce réseau ne fonctionne pas, il nécessite une reprise pour sa mise en service , l'E.N.E.L. à été mis en demeure par l'U R B A C O en date du 15 Octobre 1989 de reprendre les travaux de remise en état de fonctionnement.)

L'E.N.E.L. a décidé de reprendre les travaux en date du 07/11/1989 dont ils ont commencé l'approvisionnement du matériel nécessaire à la remise en état de ce réseau, et les travaux seront entamés à compter du 19/11/1989 en attendant de réparer leurs camions à échelle qui est en panne sur le Chantier de la zone industrielle de Chelghoum Laid depuis le 07 Novembre 1989.

Quant au réservoir et château d'eau ne sont pas alimentés par manque d'adduction d'eau.

## **2- CARACTERISTIQUES DE LA ZONE.**

Etude Préliminaire : Dossier technique transmis au M.T.P.C. et Autorités locales le 1<sup>er</sup> Septembre 1975 et approuvé par l' A.P.C. le 21 Novembre 1975.

Décision de Création : Arrêté n°06 du 02 Janvier 1976 du M.T.P.C.

Enquête préalable : Arrêté n°507 DAGRAL du 06 Mars 1976.

Déclaration d'Utilité Publique : Arrêté interministériel du 29 Octobre 1978.

### **A- SUPERFICIE.**

Superficie Totale Brute de la Zone..... 210 ha 47 a 50 ca.

Superficie de la Zone de Protection..... 33haA 00 a 00ca.

Superficie de la Zone non aedificandi..... 21 ha 00 a 00 ca.

Superficie des Routes..... 14 ha 47 a 50 ca.

Superficie cessible (d'Occupation par les Unités Industrielles ..... 142 ha

Superficie attribuée au 15 Novembre 1989..... 102 ha 76 a 42 ca

Superficie disponible (non attribuée au 15/11/ 1989)..... 39 ha 23 a 78 ca.

Prix Prévisionnel du Mètre Carré..... 41 DA/ m<sup>2</sup>.

Les travaux d'aménagement de cette Zone ont été inscrits dans le programme « B » du Deuxième Plan Quadriennal.

### **B- VOIE FERREE.**

L'URBACO (Ex CADAT) avait préparé en 1985 un dossier relatif au raccordement ferroviaire de la Zone Industrielle avec trois Variantes à partir de la Gare Mechtet Larbi.

1<sup>ère</sup> Variante : 17Kms d'un Montant de ..... = 93.353.000,00 DA.

2<sup>ème</sup> Variante : 17Kms d'un Montant de ..... = 89.801.000,00 DA.

3<sup>ème</sup> Variante : 16Kms d'un Montant de ..... = 77.376.000,00 DA.

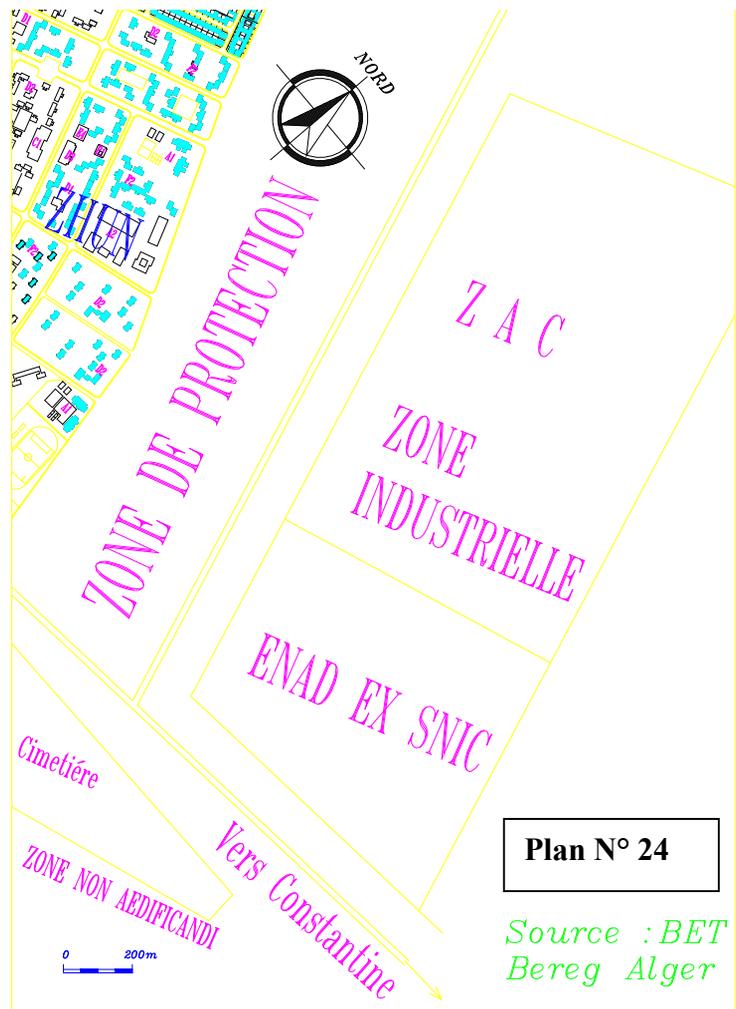
« Variante recommandée par l'Etude »

## LE BUT POURSUIVI SE SITUE A DEUX NIVEAUX :

1)- Permettre un transport des matières premières, matières intermédiaires et des produits finis à un coût économique acceptable (rapidité, élimination, rupture de charge sécurité).

2)- Désengorger le réseau routier national et particulièrement la RN 5 dont le flux de charges transportées est sans cesse croissant.

Ce projet de raccordement avait été repoussé par les organismes concernés dont « la S.N.T.F. » qui ont proposé l'aménagement de la Gare Mechtet Larbi.



## **C- PROBLEMES EN INSTANCE.**

Les unités implantées dans la Zone Industrielle ne sont pas alimentées en Eau excepté l'E.N.A.D. « Complexe Détergents » qui est alimenté par leur forage d'un débit de 18L/S et qui est situé à 10Kms à l'Ouest de la Zone Industrielle ainsi que l'unité Chaussures A.N.P « M.D.N » qui a équipé le forage de l'A.P.C qui est situé à l'Est de la Zone Industrielle en face de la ferme du Domaine Bouaziz Khelifa. Les besoins en Eau Potable de la Zone Industrielle actuellement et horizon 2005 sont estimés à 3500 m<sup>3</sup>/Jours soit 92 l/s. les services de l'Hydraulique doivent régler ce problème dans le plus courts délais.

Le problème des terrains, non occupés par les bénéficiaires, n'est pas réglé à ce jour malgré nos interventions écrites auprès de ces bénéficiaires pour se présenter à notre Etablissement afin d'entamer les travaux de clôture, aucune suite n'a été donnée à ce jour, ainsi que d'autres bénéficiaires, dont leurs lots ont été désignés par l'URBACO le 15 Mars 1989 et n'ont pas encore été implantés malgré le bornage qui à été effectué par les services de l'URBACO en date du 20 Mars 1989, ce problème doit être réglé afin de nous permettre d'adresser les Notes d'Honoraire des Quotas -Part de l'Exercice 1989 à ces Unités.

Le problème d'enlèvement des déchets toxiques et terre excédentaire stockés sur la Zone Industrielle par l'Unité « E.N.A.D » n'est pas réglé malgré les interventions écrites auprès de cette unité. L'E.G.Z.I.CL. sollicite une coordination et coopération jalonnées de lutte antipollution et ce au profit de toutes les Unités implantées dans la Zone Industrielle pour la sauvegarde de l'intégrité physique et morale du citoyen.

**D- ETAT DES UNITES IMPLANTEES DANS LA ZONE INDUSTRIELLE.**

<u>UNITES</u>	<u>ACTIVITES</u>	<u>SURFACE OCCUPEE</u>	<u>OBSERVATIO NS</u>
1- E.N.A.D. détergents	Fab. De Détergent poudre & liq	23 ha 43 a. 63 ca.	En Production
2- S.N.O.A.	Base Logistique	02 ha 56 a.	En Production
3- S.A.P.T.A.	Base Logistique	01 ha.	En Production
4- A.N.P.	Unité Chaussure et Entretien	67 ha 76 a 21 ca.	En Production
5- E.DI.M.CO.	Dépôt de Destruction	50 a 08 ca.	En Production
6- PROTECTION CIVILE	Centre d'intervention	02 ha.	Non encore implanté « proposition »
	SECTEUR PUBLIC/ TOTAL=	97 ha 25 a 92 ca.	
1- Unité privée	Menuiserie Métallique	65 a 01 ca.	En Production
2- Unité privée	Production Marbre Synthétique	87 a 43 ca.	En Production
3- Unité privée	Mobilier Métallique et Sommier	40 a	En Production
4- Unité privée	Fabrication des Clous	30 a.	Construction ext. finie abandonnée
5- Unité privée	Unité de Soudure	20 a	Non démarrée.
6- Unité privée	Charpente Métallique	40 a 69 ca.	En Chantier
7- Unité privée	Fab. Gaines en Plastique	50 a .	En Chantier
8- Unité privée	Réparation et maint. auto.	50 a	En Chantier
9- Unité privée	Fabrication de Pointe	30 a.	Non démarrée
10- Unité privée	Unité de Boissons Fruitières	67 a 37 ca.	En chantier
11- Unité privée	Maintenance Mécanique	30 a.	En bornage
	Maintenance Mécanique	40 a.	En bornage
12- Unité privée			
	SECTEUR PRIVE TOTAL.	05ha 20a 50 ca.	
<b>TOTAL DE LA SUPERFICIE ATTRIBUEE</b>		<b>102ha76a 42 ca.</b>	

**Tableau N° 12 :** Etat des unités implantées dans la Zone.

La zone industrielle occupe 1/5 de la surface de la ville. Sa taille est démesurée : elle est trop grande pour Chelghoum. En fait de zone industrielle, elle ne comporte que deux unités d'envergure, celle de l'ANP et celle des détergents (qui s'étalent sur plus de 89 % de la surface). Mais le réel déséquilibre réside dans l'attribution des parcelles aux privés (en zone d'activités) : à peine 5 %, ce qui n'est pas habituel dans les villes moyennes non impliquées dans une région industrielle lourde (comme le cas des villes autour des sites sidérurgiques, ou celle implantées dans les bassins miniers, etc.). A priori Chelghoum Laid est appelée à exceller dans l'industrie agro-alimentaire et ce n'est pas le cas. Une négligence en matière de programmation de l'Etat à l'époque de la Planification socialiste ou un délaissement de la part de la nouvelle wilaya à laquelle est rattaché Chelghoum en 1974.

### **TABLEAU INVESTISSEMENT CHELGHOUM LAID (ETAT 2000)**

INVESTISSEMENT	LIEU IMPLANTATION	SURFACE m2	DATE APPROB.	AVANCEMENT TRVX
CAFE- RESTAURANT	RUE BOUNAAS	150	25/05/96	fonctionnel
CAFE- RESTAURANT DOUCHE	CITE DIDOUCHE MOURAD	400	05/05/96	70%
CENTRE COMMERCIAL	LOTISSEMENT CAPCS	400	14/06/98	60% (non conforme )
CENTRE COMMERCIAL	ABANE RAMDANE	2654	05/09/95	90%
VENTE MATERIAUX MEDICAUX	CITE OUSKOURT	326	05/10/99	10%
STATION D'ESSENCE	ROUTE DE MCHIRA	3000	08/12/98	20%
STATION D'ESSENCE	R N N°5	715	22/07/95	fonctionnel
IMPRIMERIE	CITE CHOUHADA	600	03/02/98	fonctionnel
MAISON DE CULTURE	CITE OUSKOURT			
CRECHE	500LOGTS	600	18/06/96	
PROMOTION IMMOB	CITE ABANE RAMDANE	6155	06/11/96	50%
BAIN	CITE 1109 LOGTS	300	13/02/96	fonctionnel
BOULANGERIE		200	24/04/96	fonctionnel
GROUPEMENT MEDICAL	CITE 1109 LOGTS	3000	18/03/97	40%
GROUPEMENT MEDICAL	LOTISSEMENT CAPCS	1000	07/02/97	40%
GROUPEMENT MEDICAL	LOTISSEMENT BORNI	1561	22/03/97	fonctionnel

CABINET MEDICAL	CITE DIDOUCHE MOURAD	800	18/06/96	70%
BUREAU D'ETUDE TECHNIQUE	CITE BENCHIKOU	260	08/05/96	fonctionnel
BUREAU D'ETUDE TECHNIQUE	CITE DIDOUCHE MOURAD	800	17/10/96	fonctionnel
CENTRE COMMERCIAL	CITE DU STADE	400	28/05/96	30%
CENTRE COMMERCIAL	CITE 200 LOGTS	500	12/04/97	50%

INVESTISSEMENT	LIEU D'IMPLANTATION	SUPERFICIE ( M2)	DATE APPROB	AVANCEM DES TRX
IMPORTATION VEHICULES	RUE DU 1 <sup>er</sup> NOVEMBRE	2. 800	22/11/95	60%
CENTRE COMMERCIAL	CITE 1109 LOGTS	1. 845	05/12/95	40%
CENTRE COMMERCIAL	CITE 1109 LOGTS	420	22/07/96	Non entamé
CENTRE COMMERCIAL	CITE 1109 LOGTS	400	16/07/96	Non entamé
CENTRE COMMERCIAL	CITE 1109 LOGTS	4. 000	18/06/96	fonctionnel
CENTRE COMMERCIAL	CITE 1109 LOGTS	1. 060	03/02/96	80%
CENTRE COMMERCIAL	CITE 1109 LOGTS	1. 336	26/02/96	5% sans permis de construire
CENTRE COMMERCIAL	CITE 1109 LOGTS	1. 000	13/03/96	Terminé
CENTRE COMMERCIAL	CITE 1109 LOGTS	400	04/12/97	40%
CENTRE COMMERCIAL	CITE ABANE RAMDANE	2. 000	20/04/96	30%
CENTRE COMMERCIAL	CITE ZIGHOUD YUCEF	998	25/11/96	10%
CRECHE	1109 LOGTS	600	13/03/96	
SALLE DE CINEMA	500LOGTS	1. 000	25/11/96	
CENTRE COMMERCIAL	1109 LOGTS	3. 000	30/10/96	50%
RELAIS ROUTIER	R N N°5 VERS CONSTANTINE	1. 000	14/03/98	30%
HOTEL	R N 05 VERS SETIF	600	17/10/95	20%
HOTEL	R N 05 VERS CONSTANTINE	3. 003	22/07/95	Non entamé
CINEMA	CITE CHOUHADA	1. 500	19/09/95	20%

**Tableau N° 13** Source APC - 2005

# CONCLUSION

# GENERALE

SYNTHESE

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

RESUME

RESUME EN ARABE

# CONCLUSION GENERALE.

## **1- PAR SYNTHESE.**

### **1- COMMENT BRIDER L'ETALEMENT.**

Il ne s'agit pas de freiner le développement mais de le gêner. Une des causes essentielles de l'étalement périurbain est l'attrait pour l'habitat individuel. Il semble pourtant que de multiples règlements aient encouragé une taille de parcelles très supérieure aux besoins réels des habitants. Même lorsque la croissance de la population se stabilise, le développement de l'urbanisation se poursuit : chaque individu tend à occuper plus d'espace. La plupart des extensions urbaines se sont faites au détriment des terres agricoles avoisinantes.

Il est illusoire de penser que seul l'aménagement de nouvelles zones plus denses peut limiter l'étalement. Il est urgent de réfléchir à une transformation des règlements dans les zones existantes pour permettre leur évolution et adapter l'habitat à l'évolution des habitants en fonction de leur cycle de vie et aussi à de nouveaux habitants plus exigeants<sup>1</sup> ».

Aujourd'hui, l'objectif majeur pour l'agglomération est de rechercher les moyens d'une meilleure maîtrise du développement urbain périphérique.

L'avenir des villes se joue dans les décisions de ses nombreux acteurs. Qu'ils interviennent à l'échelon d'une entreprise, d'une association, d'un service

---

<sup>1</sup> Anne Sistel- Evolution de l'étalement périurbain.

administratif, d'une commune ou d'une agglomération, tous ont besoin d'une information sur la ville qui soit interprétée, mise à jour, prospective ou comparable.

Il s'agit d'opter pour un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Il faudrait harmoniser le développement des outils fonciers et des mécanismes financiers permettant le contrôle de l'usage des sols et de la maîtrise foncière.

Mais cela serait obsolète s'il n'y aurait pas une bonne protection juridique définitive des sites occupés et planifiés.

## **2- SUGGESTIONS.**

La construction des centres commerciaux sur plusieurs niveaux en périurbain ne semble pas être à l'ordre du jour, de même que la proportion toujours plus grande des parkings bitumés reste de règle. Pourtant, on pourrait réaliser des bureaux, voire des logements au-dessus des surfaces commerciales existantes et des parkings en silos ou en sous-sol. Les courses et la restauration pourraient ainsi se faire sur place.

L'étalement urbain est l'aspect le plus visible de la croissance urbaine : habitations et activités plus éparpillées, d'où consommation excessive d'espace.

Pour autant, la mesure de l'étalement des villes le ramène à de plus justes proportions. Mais si la ville s'étale, elle se densifie également. La densification du parcellaire existant est la seule possibilité de faire évoluer un périurbain déjà largement construit.

Plusieurs facteurs en sont la cause :

- La taille minimale des parcelles,
- La limitation à un seul logement par parcelle.
- L'interdiction de créer plus d'un logement dans une maison individuelle,
- Le recul obligatoire par rapport à la voirie,
- les distances minimales par rapport aux limites séparatives.

### **3- LA MISE EN ŒUVRE DE L'AMENAGEMENT.**

La mise en œuvre de l'aménagement urbain (pour ne pas dire l'urbanisation est notamment tributaire, dans sa forme pratique, de deux facteurs plus ou moins adverses ; les enjeux (qui poussent à l'action) et les contraintes (qui retiennent l'action).

#### **A- LES ENJEUX DE L'AMENAGEMENT :**

Parce qu'il touche les éléments vitaux de la ville, l'aménagement comporte pour l'élu des enjeux essentiels de nature personnelle et de nature collective.

- **Personnelle** : la question de la sanction électorale est centrale : « j'ai des comptes à rendre en fin de mandat » - « Les dernières élections se sont jouées à *pour ou contre* un projet de grande importance » - « Les prix de terrains augmente a tel point que notre électorat ne pourra plus se loger dans la commune. C'est pourquoi nous essayons de maintenir l'existence des logements sociaux ».

- **Collective** : Les maires se soucient également du risque social : « L'aménagement, c'est le devenir de nos enfants ... » - « L'erreur est grave, difficile à effacer, la vie quotidienne s'en ressent ». Mais ils se soucient également du risque financier : « C'est stimulant mais il faut faire face aux soucis financiers ; échéances à rembourser, impôts à collecter, équipements étalés sur des années... »

#### **B- LES CONTRAINTES :**

Dans l'ensemble, les maires sont conscients de la variété des moyens qui sont les leurs. En effet, ils disposent d'une assez large palette d'outils :

- Les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté),
- La déclaration d'utilité publique (DUP), « Avec une DUP on fait ce que l'on veut sur le prix du foncier »
- Les programmes d'aménagement d'ensembles,
- Les PUD,
- Les PDAU,
- Les plans d'occupation des sols (POS).

#### **4- IMPACT A CHELGHOUM DU MODE DE CONSOMMATION**

Certains types d'équipements publics (gendarmerie, Coopératives agricoles, Ponts et chaussées) ont pris énormément d'espace ; la surestimation de leurs terrains d'assiette semble être en contradiction avec une programmation cohérentes de espaces urbains. Elle va à l'encontre d'une politique de rééquilibre.

- La sous densification très accentuée du centre-ville.
- Les densités fortes des cités périphériques.
- La sur-densification critique de la Cité Benboulaïd.
- La sur-densification de la Cité Choubaita

L'analyse des équipements démontre dans tous les domaines, sauf dans le secteur de l'enseignement primaire, des insuffisances graves.

Tous les équipements, de type administratif et commercial, sont regroupés au centre et n'assurent la desserte des quartiers périphériques très peuplés qu'au prix des déplacements quelquefois supérieurs à un kilomètre.

Plus inquiétant encore, le fait q'aucune réserve de terrain n'a été faite pour permettre l'implantation des équipements d'accompagnement des nouvelles habitations (lotissements).

## 2- EN CONCLUSION.

L'Etat, les élus locaux, les urbanistes, les architectes et autres, doivent finir par s'organiser pour arriver à corriger les erreurs passées, fournir des équipements collectifs mais surtout prévoir une croissance ordonnée au moyen d'un plan d'aménagement plus efficace.

Le discours de spécialistes s'appuie sur un vocabulaire technique, s'exprime au présent et cherche à corriger des problèmes spécifiques, à modifier des tracés et des dispositions légales sur les édifications ; il se déplace pour mieux prévoir l'expansion ordonnée de la ville, discute des alternatives toujours liées des propositions techniques. Il y a toutefois une affirmation persistante du caractère éthique de la fonction politique de l'Etat, comme action qui essaie de trouver le point d'équilibre entre les intérêts privés et les biens collectifs ou publics.

La réglementation doit s'adapter à cet état de fait en permettant de diviser le parcellaire pour pouvoir proposer près des centres-villes des lots plus petits donc plus accessibles financièrement. Le choix devient alors réel : à prix égal, petite parcelle près de ville ou grande parcelle plus loin. Il est illusoire d'espérer inverser le processus en le limitant à la seule obligation d'une forte densité dans des zones non encore construites (bien que cela soit bien sûr à encourager).

La maison individuelle est accusée de bien de maux ; on lui reproche d'être consommatrice d'espace, d'encourager une architecture répétitive, de générer des coûts d'infrastructure, de grever les finances locales. En un mot elle serait anti-urbaine. Elle reste cependant la forme d'habitat préférée presque partout dans le monde.

Pourtant, elle pourrait avoir un nouvel avenir en ville, permettre d'offrir une qualité de vie et une tranquillité maximale, offrir des qualités spatiales et une organisation urbaine sans consommer plus d'espace que les immeubles collectifs. Cette idée se confronte toutefois à un ensemble d'idées reçues à la fois des élus et des professionnels : la centralité s'organise avec un habitat collectif dense.

Il ne faut tout d'abord pas assimiler constructions de maisons et faible densité de l'habitat. La majorité des maisons individuelles construites aujourd'hui échappent aux architectes ; ce sont des constructeurs ou des organismes para architecturaux

qui produisent un habitat de consommation, dénué de sens architectural. Ils participent à la dégradation des paysages.

Dans les périphéries urbaines, les lotissements sont composés de pavillons qui se ressemblent tous par leur conception et la reprise en façade des signes superficiels de la tradition rurale, ce qui contribue à un appauvrissement et une régression même de la culture urbaine ; une sorte de néo-« clefs en mains », favorisé par les règlements d'urbanisme.

L'agglomération de Chelghoum Laïd a connu un fort développement depuis 1974.

L'étude analyse les transformations qui ont affecté ce territoire : croissance de la population, consommation de l'espace état du monde agricole, évolution des documents d'urbanisme. Elle observe les projets de développement et les objectifs poursuivis par la municipalité et tente d'établir des scénarios d'évolution dans le cadre de la mise en œuvre du PDAU.

L'agglomération est la ville de demain. Son organisation pose une série de questions qui sont autant de défis. Les périphéries des agglomérations, espace en cours de construction, sont le lieu d'expérimentation de nouvelles techniques de construction, d'équipements (infrastructure) mais aussi de gestion de l'espace, de planification, de contrôle du foncier ; la réflexion sur l'usage des techniques est ici sociale et technique, au sein des acteurs et des modes d'intervention sur l'espace. Les périphéries sont aussi le lieu où des ressources ont pu être utilisées sans souci de préservation des espaces naturels, boisés, terres agricoles, sites et nappes phréatiques.

## **BIBLIOGRAPHIE.**

### **C.A.A.T.**

PDAU DE CHELGHOU M LAID. Phase B- 1984.

### **CAHIERS DE L'INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE LA REGION PARISIENNE.**

PERIODIQUE, N°34-  
I.A.U.R.P.. Paris, 1974.

### **CALZAT J.H.**

Dossier d'étude de la commune de Châteaudun-du-Rhumel.  
Dans le cadre du Plan de Constantine. 1957.

### **CLAVAL Paul,**

LA LOGIQUE DES VILLES.  
LITEC. Paris, 1981.

### **DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT,**

Collectif sous la direction de Pierre Merlin. P.U.F 1988

**DICTIONNAIRE HACHETTE MULTIMEDIA 1998.**

**DICTIONNAIRE LE MICRO-ROBERT- 1971.**

**DICTIONNAIRE LE PETIT LAROUSSE ILLUSTRÉ 1982.**

### **HAFIANE Abderrahim,**

Thèse de Doctorat 3e cycle. Grenoble II 1983.  
Dynamique urbaine et planification ; l'habitat illégal  
dans l'évolution de Constantine.

### **LAREF Tahar ;**

Contribution à l'étude des grands ensembles- Mémoire de  
Magistère, Université de Constantine - 2002.

### **LEFEBVRE Henri**

### **MERLIN Pierre**

Les villes nouvelles- PUF. Paris 1972.

### **PRED ALLAN**

The spatial dynamics of US urban-industrial growth –  
1800-1914. Interpretative and theoretical essay.  
Cambridge (Mass.) MIT Press- 1966

### **ZUCHELLI Alberto,**

INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL, Tomes 1 à 4.  
O.P.U. Alger, 1984.

- HABITAT ET CONSOMMATION D'ESPACE

[www.agorah.com/data/publications/cons\\_ville/synthesetypo.pdf](http://www.agorah.com/data/publications/cons_ville/synthesetypo.pdf)

- Quelle est la consommation d'espace par les transports

[lara.inist.fr/bitstream/2332/1277/2/certu-re\\_07-13t1.pdf](http://lara.inist.fr/bitstream/2332/1277/2/certu-re_07-13t1.pdf)

Habitat

[etat.geneve.ch/.../pdf&Directory=Attachment/Images/&logicalName=15.pdf](http://etat.geneve.ch/.../pdf&Directory=Attachment/Images/&logicalName=15.pdf)

L'analyse de la consommation d'espace et de la densité

[www.observationurbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/1.Buret\\_cle28adc2.pdf](http://www.observationurbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/1.Buret_cle28adc2.pdf)

- Quelle est la consommation d'espace par les transports

[lara.inist.fr/bitstream/2332/1277/2/certu-re\\_07-13t1.pdf](http://lara.inist.fr/bitstream/2332/1277/2/certu-re_07-13t1.pdf)

Habitat

[etat.geneve.ch/.../pdf&Directory=Attachment/Images/&logicalName=15.pdf](http://etat.geneve.ch/.../pdf&Directory=Attachment/Images/&logicalName=15.pdf)

L'analyse de la consommation d'espace et de la densité

[www.observationurbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/1.Buret\\_cle28adc2.pdf](http://www.observationurbaine.certu.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/1.Buret_cle28adc2.pdf)

[Conseil de Pays » Blog Archive » Aménagement Durable de l'Espace ...](#)

[www.projetvaldelorraine.org/](http://www.projetvaldelorraine.org/)

[Bruit : Habitat : RETANET : Réglementation de l'Equipement ...](#)

[www.costic.com/reglementation/listereglementations/reglementation/Habitat & Développement - Eure et Loir](http://www.costic.com/reglementation/listereglementations/reglementation/Habitat & Développement - Eure et Loir)

[www.hd28.com/index.cfm?cont=References](http://www.hd28.com/index.cfm?cont=References)

[Direction Départementale de l'Equipement du Puy-de-Dôme - Qualité](#)

[www.puy-de-dome.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique](http://www.puy-de-dome.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique)

[Outil opérationnel du Département d'Ille et Vilaine](#)

[www.sadiv.fr](http://www.sadiv.fr)

[MARSEILLE, OPAC SUD Mardi 5 décembre 2006, 10h-17h "HABITAT ...](#)

[www.fing.org/servlet/com.univ.collaboratif.utils.LectureFichiergw?ID\\_FICHI](http://www.fing.org/servlet/com.univ.collaboratif.utils.LectureFichiergw?ID_FICHI)

[Direction Régionale de l'Equipement en Rhone-Alpes - Le stockage ...](#)

[www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr/article.php3?id\\_article=115 - 22k](http://www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=115 - 22k)

[Mairie du 11e - Logement et Habitat](#)

[www.mairie11.paris.fr/mairie11/jsp/site/Portal.jsp?article\\_id=13646&portlet\\_](http://www.mairie11.paris.fr/mairie11/jsp/site/Portal.jsp?article_id=13646&portlet_LA_PROBLEMATIQUE_HABITAT_DANS_L'ELABORATION)

[www2.urbanisme.equipement.gouv.fr/actu/scot/reunionsechanges/](http://www2.urbanisme.equipement.gouv.fr/actu/scot/reunionsechanges/)

[Charte Qualité Habitat](#)

[www.sicoval.fr/documents/Charte\\_Qualite\\_Habitat\\_Sicoval.pdf](http://www.sicoval.fr/documents/Charte_Qualite_Habitat_Sicoval.pdf)

[Le marché foncier non bâti, un enjeu de maîtrise publique ?](#)

[www.auat-toulouse.org/IMG/pdf/4Pages\\_Foncier\\_10-2003lite.pdf](http://www.auat-toulouse.org/IMG/pdf/4Pages_Foncier_10-2003lite.pdf)

## R E S U M E

En Algérie la consommation et/ou la fabrication de l'espace urbain semble non seulement liée a la croissance urbaine mais aussi a un aspect technique qui s'identifie à la politique urbaine adoptée en matière de développement et ce dès les premières années de l'indépendance nationale.

Comment comprendre la consommation d'un espace urbain à travers le temps et sous l'action de certaines stratégies locales (le wali, le président de l' A PC et la commission chargée du choix de terrain). Le tissu ne se développe pas d'une manière aléatoire. La consommation de l'espace paraît avoir des soubassements.

Quand on fait des observations bien précises on s'aperçoit qu'à chaque période donnée de la croissance de la ville, il y a des stratégies politiques, .économiques et autres qui orientent le développement de la ville dans tel ou tel sens.

Comment trouver alors tous les dysfonctionnements qui paraissent illogiques en matière de consommation d'espace de manière a en découvrir certains mécanismes et en prévenir la mise en place d'une institution adéquate pouvant éviter que de telles pratiques ne se renouvellent plus.

Chelghoum Laïd avec son centre-ville très aéré, ses larges routes aux grands accotement, ses grandes parcelles et son tracé régulier, cache un grave problème de dysfonctionnement dont le premier signe est la rareté des terrains pour la construction. Une inflation foncière digne de grande ville, une tension permanente responsables - opérateurs privés, une saturation apparente pour une ville moyenne posent la problématique type du mode de consommation et de développement d'une ville.

Nous basant sur les données de terrain, sur des théories et sur une certaines historiographie, nous avons essayé de mettre la lumière sur le mode de consommation (périodes, quantités, bénéficiaires, etc.) de l'espace urbain à Chelghoum Laïd et sa liaison logique avec le développement urbain.

## ملخص:

### استهلاك الفضاء في إطار النمو العمراني شان مدينة شلغوم العيد.

يبدو أن في الجزائر استهلاك و/أو صنع الفضاء العمراني له علاقة على حد سواء مع النمو العمراني و الجانب التقني، الذي هو يتماشى و السياسة العمرانية المتبعة. والبلاد على هذه الظاهرة منذ ا

كيف ندرك استهلاك فضاء عمراني ما، عبر مرور زمن و تحت ضغوطات من المسؤولين المحليين (كمثل الوالي، رئيس البلدية او اعضاء لجنة اختيار ارضية المشاريع) ؟ إن النسيج العمراني لا ينمو بصفة عشوائية بل تخضع إلى بعض العوامل منها موضوعي و منها غير ذلك.

ن تأملات دقيقة ان لكل فترة نمو معينة تقابلها إستراتيجية سياسية، اقتصادية او أخرى لتوجيه نمو المدينة نحو ذا القصد أو ذلك.

ما هي الطريقة لحسن إتباعها للعثور على عوامل تسيء استهلاك الفضاء العمراني و اكتشاف هكذا بعض الميكانزمات لتفادي التعرقل في المستقبل ؟

مدينة شلغوم العيد، رغم وسط مدينتها الشاسع و طرقاتها العريضة و كبر تجزئتها و مخططها المنظم، تخفي مشكل سير أمورها. و الدليل على ذلك قلة وفر الاراضي القابلة للبناء. و هذه البيئة هي من ظواهر اكتظاظ المدن الكبرى، و المعروفة عند الجميع، لا تنطبق على مدينة متوسطة. إذن هناك إشكالية مربوطة بنمط استهلاك الفضاء العمراني.

انطلاقا من معطيات ميدانية، من بعض النظريات و من استنتاج تاريخي، لقد حاولنا سوط الضوء على نمط الاستهلاك - حسب الزمن، الكمية، الخ - للفضاء العمراني بشلغوم العيد و اتصاله العقلاني أو الاالا عقلاني بنمو المدينة.

### الكلمات المفتاحية:

استهلاك الفضاء ، التطور العمراني، المناطق السكنية الحضرية الجديدة، المناطق الصناعية، التخصيص لحداثقي ، شلغوم العيد.

# **A B S T R A C T:**

## **THE CONSUMPTION OF THE SPACE IN THE CONTEXT OF URBAN DEVELOPMENT. THE CASE OF CHELGHOU M LAÏD.**

In Algeria, since the Independence in 1962, the consumption and the manufacture of the urban space seems to be bound, not only that, the urban growth but it has a technical aspect which identifies the adopted urban politics also.

To understand the consumption of an urban space through the time and under the action of some local strategies, the urban growth doesn't develop itself in an uncertain manner and the consumption of the space is ineluctable. To make this precise observation that perceived to every period given the growth of the city, there are political, economic strategies and others that have oriented the development of the city in this way.

How to detect all dysfunctions concerning consumption of space, in order to discover some mechanisms of it to put an adequate institution to avoid in place such practices that can not occur again anymore.

Chelghoum Laïd with its downtown very aired its large streets to the big sidewalks, and its regular tracing of big islets, cache a serious problem of working whose first sign is the rarity of the lands capable to the construction. A fundamental inflation worthy of big city, tension permanent people's responsible - private operators, and an obvious saturation for a small city puts the problematic marks the fashion of consumption and development of a city.

Basing us on the data of land, on theories and on a some historiography, we tried to put in light the fashion of consumption (periods, quantities, recipients, etc.) of the urban space to Chelghoum Laïd and its logical link with the urban development.

**- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET A LA COMPOSITION URBAINNE**

Vol : 1, 2, 3, 4 1983-1984

**- Consommation d'espace par l'habitat et les équipements**

Vol : 34 (ministère de l'équipement)

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne

**- Denise Pumain**

La dynamique des villes

**- Construire en participation** (étude réalisée par Acide Scop)

**- Elie Mauret**

Pour un équilibre des villes et des campagnes édition Dunod

**- ISAAC JOSEPH**

La ville éclatée

Quartiers et peuplement

Sous la direction de Nicole Hammont et Jean Pierre Levy

**- Les villes Françaises**

Pierre Barriere

Micheline Casson-Mounat

**- Enjeux fonciers en Afrique noire**

E. Le Bris, E. Le Roy et F. Leimdorfer

**- Espaces disputés en Afrique noire** (pratiques foncières locales) B. Crousse, E. Le Bris, E. Le Roy

**- Le logement: Un Défi**

Rachid HAMIDOU

**- L'habitat en Algérie**

Stratégie d'acteurs et logiques industrielles

Sid BOUREKEUR

**- L'Appropriation de l'espace à Alger après 1962**

FAROUK BENATIA

**Interviews:**

1- Mr Mechri président d'APC (période 1962)

2- Mr MOUZA président d'APC (période 1974)

3- Mr Sbaa président d'APC (période 1980)

4- Les responsables de la S.U.C.H

5- Directeur des Domaines Chelghoum laïd

6- Service technique (APC)

7- Directeur de Conservation Chelghoum laïd

8- Subdivisionnaire des ponts-et-chaussées

9- Subdivisionnaire de l'OPGI

10- Le responsable de l'antenne d'hydraulique C.H

11- L'ex Directeur de l'agence foncière de Chelghoum laïd

# R E S U M E

En Algérie, dès l'Indépendance, la consommation et/ou la fabrication de l'espace urbain semble non seulement liée à la croissance urbaine mais aussi à un aspect technique qui s'identifie à la politique urbaine adoptée.

Comprendre la consommation d'un espace urbain à travers le temps et sous l'action de certaines stratégies locales (le tissu urbain ne se développe pas d'une manière aléatoire et la consommation de l'espace est inéluctable) et faire des observations précises c'est s'apercevoir qu'à chaque période donnée de la croissance de la ville, il y a des stratégies politiques, économiques et autres qui orientent le développement de la ville dans tel ou tel sens.

Comment détecter alors tous les dysfonctionnements en matière de consommation d'espace, de manière à en découvrir certains mécanismes et de là à mettre en place une institution adéquate appelée à éviter que de telles pratiques ne se renouvellent plus.

Chelghoum Laïd avec son centre-ville très aéré, ses larges rues aux grands trottoirs, et son tracé régulier de grands îlots, cache un grave problème de fonctionnement dont le premier signe est la rareté des terrains aptes à la construction. Une inflation foncière digne de grande ville, une tension permanente responsables - opérateurs privés, une saturation apparente pour une ville moyenne posent la problématique-type du mode de consommation et de développement d'une ville. Nous basant sur les données de terrain, sur des théories et sur une certaine historiographie, nous avons essayé de mettre en lumière le mode de consommation (périodes, quantités, bénéficiaires, etc.) de l'espace urbain à Chelghoum Laïd et sa liaison logique avec le développement urbain.

## Mots clefs:

Consommation d'espace, développement urbain, ZHUN, zone industrielle, , lots jardins, Chelghoum laïd