

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

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

N° d'ordre :.....

Série :.....

MEMOIRE

Présenté en vue de l'obtention du diplôme de **MAGISTERE**

OPTION : URBANISME

VILLE ET PROJETS URBAINS

Présenté par Monsieur : Boussouf Chihab Eddine

THEME:

**LES ACTEURS DE LA MISE EN ŒUVRE
DE LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI**

Sous la direction du Dr : B.Belabed-Sahraoui

Jury d'examen

Président de jury : N.MESSACI.

Rapporteur : B.BELABED- SAHRAOUI

Examineur : Dj. ROUAG- SAFIDDINE

Examineur : N. MEGHRAOUI

soutenu le/..../2008

MC. Université de Constantine

MC. Université de Constantine

MC. Université de Constantine

MC .Université de Constantin

REMERCIEMENTS

Je remercie :

Tout d'abord mon directeur de thèse Dr **Badia Belabed Sahraoui** qui a bien voulu diriger cette étude, qui m'a encouragé et m'a aidé dans cette recherche, je ne peux que vous exprimer ma gratitude et mon profond respect.

Egalement à ma mère, toujours là, dans les moments pas toujours faciles. Je ne saurai la remercier assez.

Mes frères et sœurs, mes beaux frères et mes belles sœurs ainsi que leurs enfants.

Tous mes collègues de travail de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction, pour la documentation et les renseignements qu'ils ont mis à ma disposition, toute l'aide qu'ils m'ont apporté dans l'élaboration de ce travail.

Toute personne ayant contribué à la réalisation de ce travail

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	1
PROBLEMATIQUE.....	2
LA METHODOLOGIE D'APPROCHE.....	5
PEMIERE PARTIE LA MISE EN ŒUVRE DES VILLES NOUVELLES DANS LE MONDE : EXEMPLES DES VILLES ANGLAISES, FRANCAISES ET ALGERIENNES	
CHAPITRE I : VILLES NOUVELLES : CONCEPTS ET THEORIES.....	
INTRODUCTION.....	9
-I-1- ORIGINE DES VILLES NOUVELLES	10
-I .1.1-LES VILLES NOUVELLES MODERNES.....	12
a. Projets Réalisés.....	12
b. PROJETS NON ABOUTIS:.....	13
-I- 2- FINALITE ET OBJECTIF DES VILLES NOUVELLES :	13
-I-3- TAILLE DES VILLES NOUVELLES :	14
-I-4- LOCALISATION :	15
-I-5- VILLES NOUVELLES ET PLANIFICATION URBAINE	15
-I-6- HABITAT ET EMPLOI DANS LES VILLES NOUVELLES :.....	16
-I-7- TYPE DE POPULATION DANS LES VILLES NOUVELLES.....	17
-I-8- REALISATION ET FINANCEMENT DES VILLES NOUVELLES.....	17
-I-9- VILLES NOUVELLES ET PROJETS URBAINS.....	19
CONCLUSION.....	21
CHAPITRE II: LES VILLES NOUVELLES ANGLAISES PLANIFICATION ET GESTION DES « TOWNSCAPE »	22
INTRODUCTION.....	22
II-1- ORIGINES DES VILLES NOUVELLES AU ROYAUME UNI.....	22
II-2- LOCALISATION DES VILLES NOUVELLES.....	25
II-3- FINANCEMENT DES VILLES NOUVELLE.....	25
II-4- ETUDE D'EXEMPLE	26
II-4-1- LA VILLE NOUVELLE DE HARLOW.....	26
II-4-1-a/ LOCALISATION DE HARLOW.....	27
II-4-1-b/ LE MASTER PLAN.....	28

II-4-1-c/ LA MISE EN ŒUVRE :	30
II-4-1-d/ LE VIEUX HARLOW , L'IDEE D'UN PROJET URBAIN POUR LA VILLE NOUVELLE ?.....	38
II-5- ETUDE D'EXEMPLE	40
II-5-1- LA VILLE NOUVELLE DE HATFIELD	40
II-5-2 LOCALISATION DES EUX VILLES	40
II-5-3 LE MASTER PLAN.....	42
II-5-4 LA MISE EN ŒUVRE DE LA VILLE.....	44
CONCLUSION.....	45
CHAPITRE III VILLES NOUVELLES FRANCAISES DE GRANDS PROJETS URBAINS	46
D'ARCHITECTURE ET D'INNOVATION.....	46
INTRODUCTION.....	46
III-1-ORIGINES ET POLITIQUE DES VILLES NOUVELLES FRANCAISES.....	46
III-2- INSTRUMENTS DE MISE EN ŒUVRE.....	47
III-3- MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE »VILLESNOUVELLES ».....	49
III-4- LA PLANIFICATION.....	50
III-5- LES VILLES DES GRANDS PROJETS URBAINS.....	51
III-7- LES PRINCIPAUX CHIFFRES.....	51
III-8- ETUDE D'EXEMPLES.....	52
III-8-1- LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE	52
III-8-1-a/ CERGY CENTRE : le montage d'un projet urbain	55
III-8-1-b/ PERSPEVTIVES DE DEVELOPPEMENT	60
III-8-2- LA VILLE NOUVELLE DE SAINT QUENTIN-EN-YVELINES	62
III-8-2-a/ LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA VILLE	63
III-8-2-b/ LE CENTRE DES SEPT MARRE :.....	66
III-8-2-c/ L'INNOVATION ARCHITECTURALE.....	69
III-8-2-d/ LA VILLE DES GRANDS PROJETS URBAINS.....	71
CONCLUSION.....	73
CHAPITRE IV : VILLES NOUVELLES EN ALGERIE : LA DIFFICILE MISE EN ŒUVRE	
D'UNE POLITIQUE.....	
INTRODUCTION.....	
VI-1- LA POLITIQUE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.....	75
VI-2- VILLES NOUVELLES : OUTIL DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.....	78

VI-3- LOCALISATION DES VILLES NOUVELLES.....	80
VI-3-1- LA PREMIERE COURONNE.....	80
VI-3-2- LA DUEXIEME COURONNE.....	80
VI-3-3 LA TROISIEME COURONNE	82
VI-3-4 LA QUATRIEME COURONNE	82
VI-4-INSTRUMENTS LEGISLATIFS ET INSTITUTIONNEL DES VILLES NOUVELLES.....	83
VI-5- ETUDE D'EXEMPLE.....	86
VI-5-1- LA VILLE NOUVELLE DE BOUGHZOUL :.....	86
VI-5-2- BOUGHZOUL bis : la relance.....	88
VI-5-3- LA VILLE NOUVELLE DE SIDI ABDELLEH :	90
CONCLUSION.....	94

**DEUXIEME PARTIE : LA VILLE NOUVELLE DE ALI MENDJELI, UN CAS
PARTICULIER**

CHAPITRE V : Evolution urbaine de Constantine par les instruments d'urbanisme.....	
INTRODUCTION.....	96
V-1- EVOLUTION URBAINE DE CONSTANTINE PAR LES INSTRUMENTS D'URBANISME.....	98
V-1-1-URBANISATION NON PLANIFIEE	98
V-1-2-PLAN DE CONSTANTINE	99
V-1-3- P.U.D de CONSTANTINE.....	100
V-1-4- P.U.D de 1974 ET LA CREATION DES ZHUN.....	101
V-1-5- L'URBANISME OPERATIONNEL.....	101
V-1-6- LE DERNIER PUD 1982.....	102
V-1-7- LE P.D.A.U.....	104
V-2- UNE METROPLE EN DIFFICULTE.....	106
V-2-1-Les SIGNES DE SATURATION DE LA METROPOLE	107
V-2-2- SATURATION DU CENTRE VILLE.....	107
V-2-3-SATURATION DES RESEAUX.....	107
V-2-4- DEFICIT DANS LES DOMAINES VITAUX.....	107
V-3 : L'OPTION VILLES NOUVELLES.....	112
CONCLUSION	115

CHAPITRE VI : ALI MENDJELI, LES ACTEURS DE LA DECISION, A LA CONCEPTION, A LA REALISATION.....	
INTRODUCTION.....	116
VI-1 LE TEMPS DE LA DECISION.....	116
VI-2 DES DECISIONS ET DES CONCEPTIONS.....	118
VI-3 LES ACTEURS DE LA REALISATION.....	127
VI-3-1 LA MISE EN ŒUVRE DE LA VILLE.....	120
VI-3-2 LES ACTEURS DE LA VILLE	128
VI-4- LA CELLULE DE AIN-EL-BEY : CHEVILLE OUVRIERE DE LA VILLE.....	150
CONCLUSION.....	152
CHAPITRE VII : ETUDE PROSPECTIVE ET PROJETS DE VILLE	154
INTRODUCTION.....	154
VII-1- ALI MENDJELI, BILAN D'UNE DECENIE.....	155
VII-2- LES ACTEURS DE L'APRES REALISATION.....	160
VII-3- LE ROLE DU CENTRE DANS LA VILLE NOUVELLE.....	161
VII-4- LE ROLE LA VILLE NOUVELLE DANS LE GRAND CONSTANTINE.....	170
CONCLUSION	176
CONCLUSION GENERALE	177
BIBLIOGRAPHIE.....	181
LISTE DES PHOTOGRAPHIES.....	I
LISTE DES TABLEAUX.....	II
LISTE DES FIGURES.....	III-IV
LISTE DES ABREVIATION.....	
ANNEXE	
RESUME EN ARABE	
RESUME EN ANGLAIS	
RESUME EN FRANCAIS	

LISTE DES ABREVIATIONS

SDAURP	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région de Paris
EPA :	Etablissement Public d'Aménagement
OIN	Opération d'Interet National
SCA	Syndicat Communautaire d'Agglomération
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
SRAT	Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
PAW	Plan d'aménagement de Wilaya
PAC	Plan d'Aménagement de la Commune
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
PMU	Plan de Modernisation Urbaine
ZHUN	Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle
ANAT	Agence Nationale d'Aménagement du Territoire
CNAT	Centre National d'Aménagement du Territoire
DUC	Direction de l'Urbanisme et de la Construction
DLEP	Direction du Logement et des Equipements Publics
OPGI	Office de Promotion et de la Gestion Immobilière
AADL	Agence d'Amélioration et de Développement du Logement
DHW	Direction de l'Hydraulique de la Wilaya
DTP	Direction des Travaux Publics
SONELGAZ	Société nationale de l'Energie et du Gaz
APC	Assemblée Populaire Communale
ADE	Algérienne Des Eaux
ONA	Office National de l'Assainissement
URBACO	Bureau d'Etude d'Urbanisme de Constantine
SAU	Societe d'Aménagement et d'Urbanisme

INTRODUCTION GENERALE

Les villes ne cessent de se développer, les populations augmentent de plus en plus créant ainsi des déséquilibres et des dysfonctionnements urbains : saturation et vieillissement des centres, incapacité de ces derniers à répondre aux besoins des sociétés qu'ils abritent, prolifération des constructions anarchiques en périphérie, multiplication des quartiers informels.

Devant cet état de fait, les urbanistes se sont toujours attelés à y remédier par la recherche de solutions appropriées.

En urbanisme, plusieurs concepts et théories ont vu le jour. Le choix principal des pays développés durant les décennies qui ont suivi la deuxième guerre mondiale fut celui des villes nouvelles ; cette idée a été importée par la suite par les pays en voie de développement.

En Algérie, et au vu du constat des différentes politiques en matière de production de logement, une rupture avec l'approche de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire doit être faite. L'option des villes nouvelles est présentée comme solution, un mot d'ordre, une mode urbaine. C'est dans cette vision que la politique d'aménagement du territoire se déploie autour de grands chantiers de construction de nouveaux pôles urbains destinés à s'insérer dans la démarche globale de développement.

Aussi, nombreuses sont les wilayas voulant maîtriser la croissance de leurs villes ont planifiée des nouvelles. Constantine en a fabriquée une : la ville nouvelle Ali Mendjelli.

PROBLEMATIQUE

La politique des villes nouvelles a été mise en œuvre, à l'origine, pour absorber la croissance démographique des grandes métropoles.

L'expérience mondiale, qui a débuté à la fin du dix-neuvième siècle en Angleterre, s'est propagée et influencée plusieurs pays ; la France, le Brésil, l'Égypte...etc.

Ces expériences ont donné des résultats nombreux, riches en enseignements, qu'il faut savoir exploiter dans les différentes phases de montage du projet : de la conception, du financement, de la réalisation et enfin la gestion.

Ces villes nouvelles ont toutes des spécificités qu'il serait intéressant de voir, l'étude d'exemples de villes nouvelles permettra de nous renseigner sur la mise en œuvre de celles-ci du point de vue institutionnel, urbanistique et production architecturale.

Le processus de création des villes algériennes après l'indépendance a été caractérisé par l'absence de stratégie dans l'aménagement du territoire ainsi qu'aux normes spécifiques des villes modernes.

La crise urbaine en Algérie est le résultat de plusieurs facteurs dont celui de la démographie qui a fait pression sur les agglomérations urbaines en matière de logement, ce qui a poussé l'État algérien depuis les années 70 à adopter une multitude de politiques :

- Création des Z.H.U.N qui selon leurs concepteurs présentaient un signe de modernité lié à la rapidité de mise en œuvre ;
- Création des lotissements, politique entamée dès 1974 sur les réserves foncières communales ;
- Création de nouveaux segments de logement (logement social locatif, logement social participatif, logement promotionnel...etc.).

La conséquence de cette succession de politiques est le délaissement des anciens centres urbains engendrant la vétusté du parc immobilier donc accroissement permanent du déficit en matière de logement, d'où le développement désordonné de l'habitat et des villes algériennes. Sous l'effet de la pression créée par le logement, la ville enregistre des tissus anarchiques, un habitat informel et inesthétique, une urbanisation incontrôlée et des centres congestionnés par une grande concentration démographique en milieu urbain.

En fait, la politique Algérienne était fondée jusque là sur la centralité étatique ; cette politique va connaître des bouleversements importants par le biais de loi 87/01 relative à l'aménagement du territoire, la loi 90/29 relative à l'orientation foncière et la loi 90/29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Celles-ci vont modifier la production de l'espace urbain et son mode de gestion.

L'état ne devient plus le seul intervenant, d'autres acteurs ont émergé pour jouer un rôle prépondérant dans la production et la gestion des villes Algériennes

Dans la démarche des nouvelles orientations, la loi sur l'aménagement du territoire préconise l'option villes nouvelles comme outil d'aménagement dans la politique de développement urbain. Ces nouveaux pôles urbains devront organiser et réguler la croissance des grandes villes algériennes, ainsi que la déconcentration des activités et de l'habitat concentrés au nord.

Constantine en tant que métropole régionale, a connu ces grands changements, marqués notamment par l'initiation de son P.D.A.U en 1992 qui ne sera approuvé qu'en 1998. Le PDAU consacra la ville nouvelle de Ain el Bey comme outil d'aménagement et d'urbanisme du groupement de Constantine

L'idée de cette Ville Nouvelle pour Constantine est née de la convergence de trois éléments :

- Constantine vivant une situation alarmante due à un déficit en logements de près de 40.000 unités imposée par une croissance démographique grandissante .

- La volonté de resserrer l'urbanisation, d'éviter l'éparpillement en des sites multiples .
- L'existence d'un site d'urbanisation unique et vaste sur lequel il est possible de regrouper les urbanisations à venir.

Mon insertion dans le milieu du travail en tant qu'architecte chargé de coordonner les études de la ville nouvelle au niveau de la direction de l'urbanisme et de la construction et de plus membre de la cellule de suivi des chantiers de cette ville au niveau de la wilaya de 2000 à 2005 m'a permis de voir de près comment a été mise en œuvre cette ville, de connaître ses acteurs ; institutionnels, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre et de saisir les problèmes et les difficultés ayant surgis lors de sa fabrication.

Aujourd'hui la ville a plus d'une décennie et le constat de sa fabrication est le suivant :

-L'ampleur du programme (réalisation d'une ville nouvelle) impliquait une décision (financement) nationale, ce n'est qu'en 1988, dans le cadre du PUD qu'un décret ministériel retient l'option (Ville Nouvelle) confirmée dans le cadre du PDAU.

La Ville Nouvelle fut officialisée lors de son baptême « Ali Mendjeli » par le président de la république en 2000.

-Pendant ce temps et en attendant les différentes prises de décision, l'étude était en cours.

Qui était le maître d'ouvrage ? Qui sont les acteurs principaux impliqués dans la conception de cette ville ? Quel est l'impact du contournement des décisions nationales sur la réalisation de la ville nouvelle ?

-La ville une fois conçue, il fallait la construire. Cette construction fût l'œuvre des politiques du ministère de l'habitat de la wilaya et particulièrement des communes. Ces mêmes acteurs qui avaient participé dans les phases précédentes dans la prise de décision de la création de cette ville deviennent par là les acteurs majeurs dans sa fabrication.

-La première tâche était la définition des opérateurs et des programmes de construction. Les opérateurs importants sont publics, ils sont particulièrement l'O.P.G.I,

l'A.A.D.L et la C.N.E.P. qui seront rejoint par d'opérateurs occasionnels : Coopératives Immobilières et les Promoteurs Privés.

Parallèlement des différents chantiers de construction de logements et d'équipements publics et privés naissent. La ville sortit de terre devait être viabilisée pour qu'elle soit habitée, et là d'autres acteurs publics appartenant à des ministères différents viendront, et chacun dans son domaine, avec ses méthodes et ses contraintes. Chacun d'eux était mobilisé pour un chantier tel que le raccordement aux réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable, en énergie électrique, en gaz ainsi que les aménagement des routes, trottoirs, parkings, espaces verts...etc.

La ville nouvelle Ali Mendjelli a fait l'objet d'un intérêt particulier de la part des intellectuels qui lui consacrent beaucoup de travaux de recherche, de la société civile qui voit en elle l'espoir d'acquisition d'un logement, une opportunité pour les entreprises de réalisation qui voient leurs carnets de commande se remplir et une chance pour les concepteurs de faire étalage de leur savoir faire.

Dix années après le démarrage du chantier de la ville nouvelle, quel regard peut on avoir sur ce qui a été fait ? Une Ville Nouvelle ex nihilo est difficile à faire. Maintenant, qu'elle est habitée, ses habitants pourront ils se l'approprier ?

Notre recherche s'intéressera précisément aux acteurs qui ont participé dans la mise en oeuvre de la ville nouvelle de Ali Mendjeli : création par décision locale, conceptions et réalisation dans le temps par les différents programmes sectoriels qui l'on fait naître

Elle sera guidée par des questions principales :

- Comment a été décidée la ville nouvelle et dans quel contexte elle a été créée ?
- Qui sont les acteurs principaux impliqués dans la conception de cette ville ?
- Qui sont les maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvres qui depuis plus d'une décennie la construisent et comment se sont-ils pris pour coordonner les travaux ?
- Quelles sont les perspectives d'une ville à la recherche d'un statut et d'un rôle qu'elle doit jouer dans le grand Constantine.

APPROCHE METHODOLOGIQUE

Notre approche méthodologique se fera en rapport avec la problématique et l'objet de la recherche.

La première partie du travail consistera afin de mieux cerner le sujet, de voir ce qui s'est fait à travers le monde comme fabrication de ville nouvelle. Il serait intéressant de voir les concepts utilisés, la politique des ces villes, leurs modes de conception, la réalisation et les moyens humains et matériels qui ont été engagés. En d'autres termes les actions qui ont été menées et les acteurs mobilisés pour produire ces villes.

L'étude de cas concrets de villes nouvelles anglaises et françaises sera nécessaire. La mise en œuvre de ces villes et les résultats auxquels elles sont parvenues seront examinés à partir de la littérature et la cartographie existante. Ces résultats permettront de servir comme références à d'éventuelles comparaisons ou analogies avec ce qui se fait en Algérie et la politique mise en place, surtout du point de vu institutionnel et au type de villes nouvelles auquel on est arrivé. L'étude des exemples de Boughzoul et sidi Abdallah contiendra la réponse a beaucoup de questions que l'on se pose sur la réalité de la difficile mise en œuvre des villes nouvelles en Algérie.

La deuxième partie sera consacrée à l'étude de la croissance urbaine et spatiale de Constantine qui nous mènera au pourquoi d'une ville nouvelle. Cette ville est-elle une ville planifiée, à quel moment elle a été décidée et à quel niveau ?

Un éclairage nouveau sera apporté sur les différentes phases de sa production (décision, conception et réalisation). Bien entendu ces phases se chevauchent, s'enchevêtrement, les acteurs empiètent sur les missions des uns et des autres

Pour mieux la connaître, une présentation s'impose à travers les différentes phases d'élaboration de ses plans, certains acteurs majeurs ont été déterminants, qui sont-ils dans quelle conditions ont-ils travaillé ? Quel a été le résultat de plusieurs années de tractions.

Un travail de terrain auprès des différentes administrations de la wilaya notamment la direction de l'urbanisme et de la construction , la direction du logement et des équipements publics, de l'hydraulique , des travaux publics, les opérateurs économiques étatiques (OPGI. AADL, CNEP IMMO...) et privés, ainsi que les services des A.P.C est nécessaire. Comment les acteurs se sont ils pris pour coordonner leurs travaux ? Qui approuve l'étude ? Qui construit ce projet ? Qui le suit ?

Du plan global, à l'exécution du détail, un va et vient incessant entre les différents opérateurs est essentiel pour faire aboutir les différents projets

Cette recherche nécessitera aussi et surtout la connaissance des chantiers en accompagnant les maîtres d'ouvrages et les maîtres d'œuvres dans le suivi de ces grands chantiers. Ceci permettra de comprendre comment cette ville est née, par qui et comment elle est entrain de se faire. La connaissance des acteurs leurs méthodes de travail, les moyens financiers et humains mis pour la réalisation de cette ville seraient d'autant de pistes pour la connaître d'abord, la comprendre ensuite et essayer enfin de proposer les aménagements essentiels à une vision prospective afin de la terminer dans les meilleures conditions. Ces dernières lui permettraient de jouer un rôle et pas des moindres dans l'équilibre de l'armature urbaine de la métropole de Constantine.

Cette ville qui attend toujours son statut, aura à jouer un rôle important dans la configuration prochaine du grand Constantine, quel sera son rôle ? N'a-t-elle pas besoin d'un projet urbain pour confirmer son autonomie d'abord, son identité après.

Grâce La ville nouvelle qui absorbe la totalité des besoins en logement, les responsables peuvent se retourner sur Constantine pour enfin soigner son image et procéder à un renouvellement urbain par la réalisation de projets structurants de la taille d'une métropole régionale.

La ville une fois conçue, les chantiers démarrent ; ou ?, comment ? et par qui ?, une enquête nous permettra de comprendre comment cette ville est née, par qui et comment elle est entrain de se faire, la connaissance des acteurs leurs méthodes de travail, les moyens financiers et humains mis pour la réalisation de cette ville seraient d'autant de pistes pour la connaître d'abord, la comprendre ensuite et essayer enfin de

proposer les recommandations nécessaires à une vision prospective afin de la terminer dans les meilleures conditions qui lui permettraient de jouer son rôle et pas des moindres dans l'équilibre de l'armature urbaine de la métropole constantine.

Enfin la ville nouvelle Ali Mendjeli n'a-t-elle pas besoin d'un projet urbain afin d'asseoir son identité et son autonomie ? Quelle vision de gestion stratégique pourra-t-on lui conférer dans un processus de développement durable qui impliquera forcément celui de Constantine.

PREMIERE PARTIE :

**LA MISE EN ŒUVRE DES VILLES
NOUVELLES DANS LE MONDE :
EXEMPLE DES VILLES
ANGLAISES, FRANCAISES ET
ALGERIENNES**

CHAPITRE I :

**VILLES NOUVELLES
CONCEPTS ET THEORIES**

INTRODUCTION :

Les grands ensembles sont confrontés à une multitude de problèmes, saturation de sites urbains, développement anarchique, centres congestionnés, une population en constante croissance et qui devient de plus en plus urbaine.

Les programmes urbains antérieurs (grand ensembles – ZUHN.....) n'arrivant plus à prendre en charge tous ces dysfonctionnements urbains, que soit à l'échelle nationale ou régionale, la formule "ville nouvelle" semble trouver réponse à la forte demande de logements sociaux, ainsi que l'émergence d'une politique de recherche urbaine, plusieurs pays

Dans le monde beaucoup de pays ont déjà adopté le concept et (le chantier des villes nouvelles est devenu un chantier de recherche) des villes nouvelles se constituent tous les jours, alors quel contenu doit-on mettre à "ville nouvelle" ?

L'expérience mondiale, a débuté au XX^e siècle en Grande-Bretagne où est née la notion moderne de "ville nouvelle", d'autres pays ont suivi, alors quels enseignements peut-on tirer des données et concepts pratiques utilisés dans la fabrication de ces villes ?

Quelles données et quelles circonstances politiques, sociales, démographiques invitent à urbaniser en "ville nouvelle" plutôt qu'en extension ou en densification.

Dans ce chapitre, nous essaierons de voir les spécificités de la ville nouvelle, de sa taille, sa location, l'équilibre habitat/ emploi qu'elle pourrait assurer, ses habitants, ses centres et ses fonctionnements.

Les villes obéissent-elles à un processus universel qui peut être repris dans tout pays désireux de faire des villes nouvelles ?

-I-1- ORIGINE DES VILLES NOUVELLES

A travers l'histoire, fonder et construire une ville fut souvent un désir de souverains et des hommes, il y'a eu des villes nouvelles a toutes les époques et depuis l'antiquité, a un moment de forte croissance, a la suite d'une guerre pour une reconstruction, lors d'une colonisation d'un pays.¹

Dans l'antiquité, la création de villes est principalement liée à l'extension territoriale des civilisations. On construit des villes (des colonies) pour s'implanter sur de nouveau territoires. Dans le bassin méditerranéen en particulier, de nombreuses villes sont ainsi créées par les Créés (Asie mineure, Italie, Sicile...), les carthaginois (Afrique du nord, péninsule ibérique) ou les Romains (Afrique du nord, Gaule...), on peut citer:

- Alexandrie (Egypte), qui a gardé le nom de son fondateur Alexandre le grand.
- Marseille (France), qui conserve le souvenir de son origine grecque dans l'expression cité phocéenne, qui fait référence à la ville de Phocée en Asie mineure, aujourd'hui disparue, dont étaient originaires ses fondateurs .
- Carthagène (Espagne), dont le nom rappelle clairement l'origine carthaginoise

A l'époque féodale, la création d'une ville sur son domaine est le moyen, pour un seigneur, de générer une activité économique (commerce et artisanat) plus lucrative fiscalement que l'agriculture. La plupart des villes ou villages de France portant des noms comme Villeneuve ou Neuville, datent de cette époque.

Dans certains cas, les villes fondées proposent des exonérations fiscales à ceux qui viennent et s'y installent; les seigneurs se faisaient en effet concurrence pour peupler leurs fondations de villes et de bastides, C'est l'origine des appellations ville franche, ville franque ou franchville (franc signifiant à l'époque libre, et plus particulièrement exempté d'impôts).

Après le moyen Age en Europe, les pouvoirs se centralisent progressivement. Les dirigeants ont besoin de contrôler des territoires de plus en plus vastes, et ils ont besoin d'y organiser des réseaux urbains qui soutiennent leur puissance. Ainsi seront créées

¹ Batiste Jean et Dessert Bernard, la ville, édition Masson, paris 1991

des villes dans des régions considérées comme stratégiques, ou données en gage aux populations pour leur fidélité. Bien souvent, leurs initiateurs ont laissé leur nom à ces villes par exemple:

- Vitry –le François (reconstruite sur ordre de François 1er après avoir été brûlée)
- Charleville (créée par Charles de Nevers)
- Richelieu, créée par le cardinal Richelieu en 1631 Saint- Pétersbourg (ville fondée en 1703 par le tsar Pierre le Grand)

La colonisation de l'Amérique par les Espagnols, les Portugais, les Anglais puis les Français et les Néerlandais entraîne la création de nombreuses villes, nécessaire à une implantation durable. Elles rappellent souvent le nom d'une ville de métropole (Carthagène en Colombie, La Nouvelle –Orléans, la Nouvelle- Amsterdam), ou encore d'une personnalité ou idéal (Bismarck en hommage au chancelier allemand Otto von Bismarck, ou Philadelphie qui signifie amour fraternel).

Au XIX siècle, de nouvelles villes se développent très rapidement, mais beaucoup plus pour des raisons économiques que par une volonté politique. C'est surtout le cas dans toutes les régions d'extraction minière, de grandes cités sont construites spécialement pour y loger les mineurs toujours plus nombreux. De nombreuses villes naissent ainsi dans le bassin de Ruhr, en Allemagne.

En France, on peut citer Lens dans le bassin minier du Nord ou Decazeville dans le Massif Central. Beaucoup plus tardivement, on peut citer aussi Moureux, dans les Pyrénées- Atlantiques,

Sous le Second Empire, le Vésinet, une cité- jardin, est créée dans l'ouest parisien par Charles de Morny, demi- frère de Napoléon III. Cette spéculation immobilière liée à la transformation de la forêt du Vésinet en une ville nouvelle n'est réalisable que grâce à l'arrivée du chemin de fer ²

² Batiste Jean et Dessert Bernard, la ville, édition Masson, paris 1991

-I .1.1-LES VILLES NOUVELLES MODERNES

.a. Projets Réalisés

A partir des années 1960, l'urbanisation rapide dans certains pays incite les autorités à planifier le développement des plus grandes agglomérations par la création de villes nouvelles à leur périphérie, pour limiter la centralisation dans les plus grandes villes et essayer d'en faire des centres multipolaires.

Cette politique volontariste est tout particulièrement menée au Royaume- Uni exemple (Crawley et Milton Keynes près de Londres) et en France (Cergy- Pontoise, Evry, Marne- la- Vallée, Sénart et Saint- Quentin-en- Yvelines), près de Paris.

Paul Delouvrier, Délégué général au District de la Région de Paris de 1961 à 1969, est considéré comme le père des villes nouvelles en France.

L'idée de créer des villes nouvelles est aussi inspirée du concept des cités- jardins, développé par Ebenezer Howard.

De nombreuses cités à vocation purement industrielle sont aussi créées dans les pays socialistes (URSS, Pologne, Roumanie...) un peu à la façon des cités minières d'Europe occidentale pendant la révolution industrielle. D'autres sont davantage à vocation scientifique et universitaire comme la ville de Louvain- la Neuve et son université, en Belgique.

Enfin, certaines pays ont créé une nouvelle capitale pour éviter la concentration de trop de pouvoirs (à la fois économiques et politiques) dans une seule ville, pour promouvoir une meilleure répartition de la population sur le territoire, pour placer la capitale au centre du pays, ou simplement pour mettre fin aux convoitises entre villes:

- Australie: Canberra
- Brésil: Rio de Janeiro remplacée par Brasilia
- Canada:Ottawa pour mettre fin aux rivalités entre Montréal et Toronto.
- Cote d'Ivoire : Abidjan remplacée par Yamoussoukro

- Etat –Unis: Washington est crée pour éviter la concurrence entre les principales villes qui pouvaient prétendre eu statut de capitale, comme Philadelphie (qui l'est temporairement) ou Boston.
- Kazakhstan: Alamaty remplacée par Astana.
- Nigeria: Lagos remplacée par Abuja.
- Turquie: le nouvel état se donne Ankara comme capitale à la chute de l'Empire ottoman.

b. PROJETS NON ABOUTIS:

Certains pays voulant emboîter le pas a la nouvelle tendance des villes nouvelles capitale ont échoué dans leur entreprise par manque de politique claire ou moyens intellectuels et financiers pour accompagner un projet d'une telle envergure

- Algérie : Projet de remplacer Alger par une ville entièrement nouvelle à l'intérieur des terres, Algeria.
- Argentine: projet de remplacement de Bue nos Aires par Viedma.
- Tanzanie: projet de remplacement de Dar-Essalam par Dodoma ³

-I- 2- FINALITE ET OBJECTIF DES VILLES NOUVELLES :

La politique de création des villes nouvelles peut s'intégrer dans toute la politique d'aménagement du territoire, cette politique vient en réponse aux maux et problèmes de croissance des métropoles (Croissance démographique, Asphyxie des centres, besoins en espace industriel, culturel, de détente ...etc. disparition des espaces verts mordus par les extensions informelles, sous équipement des banlieues, transport et gestion chaotique des centres urbains ...)

Les villes nouvelles deviennent une solution, elles doivent êtres réaliser de façon complète non seulement sur le plan urbanistique mais aussi sur le plan fonctionnel et des activités.

³[http : / www. Villes nouvelles..wikipedia .org](http://www.Villesnouvelles..wikipedia.org)

Les Objectifs poursuivis d'un pays à l'autre différent, ils sont politique par le transfert des fonctions de la capitale, vers une autre localisation pour une ville nouvelle capitale, le cas de Brasilia au Brésil ou Abudja au Nigeria ou encore Cambera en Australie

Pour des raisons économiques par la création de nouveaux pôles industriels exemple de Hong Kong et Shanghai en Chine Al Jaibail et Yanber en Arabie Saoudite.

Pour un Objectif stratégique par la réalisation de cité Scientifique, le cas de Tsukuba au Japon au Louvain-la neuve en Belgique.

Pour un objectif social, par le rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi, le cas de la métropole Londres en Angleterre 1949 (l'objectif de création de villes nouvelles autour de Londres et de décongestionner cette dernière), celui des villes franciliennes autour de Paris ou encore le cas du Caire et ses 11 millions d'habitants, en engageant la Construction de villes nouvelles sur les terres désertiques au pourtour de celle-ci en application du master plan de 1970.

-I-3- TAILLE DES VILLES NOUVELLES :

L'objectif de population pour les villes nouvelles était de calibrer ces villes en fonction des perspectives démographiques, les objectifs assignés à celles-ci ont été ajustés à plusieurs reprises, en fonction des nouvelles données démographiques ainsi que les adaptations locales du projet lui-même.

On observe des situations diverses sur la taille des villes nouvelles d'un pays à l'autre, si pour l'Angleterre, les huit premières new towns du plan d'Abercrombie étaient prévus pour recevoir entre 20 000 et 60 000 habitants, celles des autres pays étaient destinées à recevoir entre 110 000 et 200 000 habitants.

En France et d'après le RGP 1999⁴ la taille des villes nouvelles se situe en moyenne entre 100 000 et 150 000 habitants

⁴ SGGOU, INSSE, bilan villes nouvelles françaises, [http : // www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)

La détermination de la taille d'une ville nouvelle quelque soit son emplacement, depend assez souvent des métropoles pourvoyeuses de croissance démographique

-I-4- LOCALISATION :

Le Choix du site d'implantation d'une ville nouvelle à toujours été problématique, trois cas de figure ont cependant orientés les différentes politiques dans différents pays

-Implantation dans régions déjà urbanisées par la création de villes en continuité avec les grandes agglomérations, ce choix de localisation à été adopté par les pays scandinaves tels le Denmark, la Finlande et la Suède.

-Implantation dans des régions peu ou pas urbanisées par le regroupement d'un ensemble de villages ou de bourgs, , se situant dans l'environnement des métropoles et grandes villes, l'objectif majeur est de décongestionner ces métropoles, absorber les croissance urbaine pour l'arrêt du développement anarchique en périphérie de ces villes. Les villes nouvelles sont souvent distantes de la ville mère de 20 – 100 Km sans discontinuité avec cette dernière, c'est le cas de la grande Bretagne avec les new towns autour de Londres et les villes nouvelles autour de Paris.

-Le troisième choix est celui d'une ville créer ex-inhilo sur un site vierge, il s'agit des villes dites indépendantes dont les raisons sont assez souvent économiques, autours ou aux alentours de sites industriels afin de développer les activités industrielles c'est le cas notamment des pays de l'est de l'Europe l'URSS, la Pologne, la Hongrie⁵

-I-5- VILLES NOUVELLES ET PLANIFICATION URBAINE

Dans toutes les villes nouvelles, la recherche de la plurifonctionnalité a été la volonté affirmée de toutes les conceptions. Au delà de la logique d'habitat, l'émergence de centre urbain est un objectif de planification urbaine. Ces villes sont dotées d'équipements structurants, de bureau, d'administrations et autres bien desservies par

⁵ Farhi Abdellah, villes nouvelles et villes d'équilibre, these de doctorat en urbanisme, universite de Constantine 1998

les transports, un centre auquel il faut donner un pouvoir d'attractivité sur l'ensemble de la ville, d'autres centres secondaires sont nécessaires pour le bon fonctionnement des différents quartier composant la ville.

Les villes nouvelles devrait créer une base de loisirs, développer les zones d'activités, diversifié leurs paysage urbain par une architecture variée et innovante

-I-6- HABITAT ET EMPLOI DANS LES VILLES NOUVELLES :

Une des difficultés des villes nouvelles est de réaliser l'équilibre habitat, emploi, comment peut on implanter à coté des logements, des activités suffisantes pour offrir des emplois aux résidents de ces villes nouvelles et réduire ainsi les migrations alternantes vers les villes mères et métropoles.

La balance habitat, emploi est souvent dictée par la politique de création des villes nouvelles, dans le cas des villes autour d'industrie, la balance penche forcément vers l'emploi et c'est la réalisation de logement qui doit suivre (cas des pays de l'Europe de l'Est Hongrie- Pologne ...), dans ce cas la dominance de l'habitat collectif est significative (80% de l'ensemble des réalisations)

En économie libérale, et malgré les incitations des pouvoirs publics, l'implantation des activités économiques relèvent des entreprises privées dont le souci majeur est la rentabilité, attirer l'investissement, revient à créer un environnement adéquat par un bon marché des terrains, des équipements de service, des logements pour le personnel, structures autoroutières performantes, proximité d'aéroport ou de chemin des fer, l'équilibre habitat, emploi c'est la création dans une ville nouvelle les fonctions génératrices d'emploi.

En grande Bretagne et malgré la politique de - un emploi équivaut à un logement- l'équilibre à été affecté du fait des migrations alternantes,

-I-7- TYPE DE POPULATION DANS LES VILLES NOUVELLES

Quel type d'habitants les villes nouvelles peuvent-elles attirer en périodes de crise ?

Les populations qui y arrivent n'ont pas le choix, ils sont attirés par la possibilité d'avoir un logement ou un emploi, en plus les logements des villes nouvelles sont plus accessibles en terme de loyer que ceux des métropoles, ainsi les jeunes ménages avec des enfants à bas âges sont la couche dominante cette même couche s'estompera au bout de deux décennies pour une normalisation lente.

En période normale, c'est le bon marché du logement, le cadre de vie agréable, l'emploi et sa localisation, les équipements et services disponibles, qui attirent les populations. Pour le peuplement des villes nouvelles.

Ces politiques ont été définies selon les conjonctures du moment, attribution du logement conditionnée par une offre d'emploi sur place (Angleterre, pour les villes nouvelles de première génération), départ de populations vivant dans des conditions précaires (pays du tiers monde), flux des populations dirigé (pays de l'Europe de l'est)

Dans les Sociétés occidentales, l'attractivité sous toutes ses formes faisait venir des populations d'un certain standing à la recherche d'une qualité de vie meilleure.

La Question qui reste cependant posée est, doit-on opter pour la diversification sociale, niveau intellectuel, tranche d'âges par la recherche d'homogénéité humaine ?

La naissance de groupes sociaux (appartenance sociale ou ethnique) par cette diversité a souvent été interprétée de manières différentes

-I-8- REALISATION ET FINANCEMENT DES VILLES NOUVELLES

Réaliser des villes nouvelles dans un laps de temps court est un problème épineux

Les anciennes cités ont mis des décennies voir des siècles à se constituer, alors que les villes nouvelles doivent être réalisées en quelques années pour répondre aux

objectifs qui leur sont assignés, pour cela les pays ont adoptés diverses solutions pour financer, réaliser et gérer leurs villes nouvelles.

Les techniques de mise en œuvre industrielles ou autres permettent la réalisation de milliers de logements rassemblés, pour ce faire, des montages financiers judicieux doivent être trouvés.

Pour les pays de l'est de l'Europe, c'est pratiquement l'état par le biais d'organismes publics qui prend en charge le financement et la réalisation des villes nouvelles.

Dans les pays nordiques, assez souvent, ce sont les communes et municipalités qui prennent en charge la réalisation, sur les terrains appartenant à la commune

Si le terrain se situe sur plusieurs communes, une régie communale sera chargée de la conduite des travaux (Allemagne- Danemark) , en Finlande, la maîtrise d'ouvrage de la cité a été prise en charge par une association privée sans but lucratif.

En France, pour déclencher et ensuite accompagner la croissance des villes nouvelles, l'état a apporté un certain nombre d'aides financières par le biais de dotations spécifiques comme le financement des logements sociaux, le financement des transports internes et des dotations pour les équipements

En Angleterre, la création des 'développement corporation' a été pour beaucoup dans la réussite des villes nouvelles que ce soit au niveau de la conception, de la réalisation et même de la gestion de ces dernières grâce à la loi sur les villes nouvelles, les 'développement corporation' empruntaient les fonds nécessaires à la réalisation auprès du trésor à des taux d'intérêt de 5 – 6% étalés sur 60 ans⁶

⁶ Farhi Abdellah, villes nouvelles et villes d'équilibre, thèse de doctorat en urbanisme, université de Constantine 1998

-I-9- VILLES NOUVELLES ET PROJETS URBAINS

La redéfinition des rapports entre les édifices de la ville, qui jusqu'à lors restaient confinés entre une architecture formaliste et un urbanisme technocrate, s'exprime à travers des revendications formulées en terme de projet urbain qui interpelle les politiques et techniciens de l'aménagement de se doter de nouveaux outils conceptuels et de nouvelles techniques de projet.

La réconciliation de la ville et de l'architecture dépend en premier lieu de notre capacité à imaginer un nouveau projet pour la ville dont les instruments de mise en œuvre sont à découvrir, le plan d'urbanisme et ses règlements garantissent un modèle qu'il faut dépasser

Le projet urbain se place comme instrument de médiation entre la ville et l'architecture qui peut produire son plein effet de différence.

Le projet urbain peut permettre de renouer avec le projet durable qui se réalise dans la longue durée autour de données culturelles et sociales.

Autre l'architecture, l'espace urbain et sa prise en charge est une autre approche du projet urbain, l'espace public est permanent et la maîtrise techniques concernant les différents réseaux de viabilités doit être possible afin de repenser l'espace dans sa globalité.

L'espace du projet urbain comme celui de la ville, n'est pas homogène, il est ponctué et rythmé par des alternances : zones d'activités, cites résidentielles, équipements, institutions

Lieux symboliques, tissu banal, parc, terrains en friche et réserves foncières qu'il faut identifier ; s'y reconnaître pour pouvoir engager des actions.

Les techniques du projet urbain : tracé, découpage, implantation de bâti, localisation des activités ordonnancement des espaces publics ; devraient permettre une meilleure

maîtrise de la production de l'espace aussi bien urbanistique et architectural qu'économique en évitant les gaspillages inconscients.

L'expérience du projet urbain comme alternative à l'urbanisme et à l'architecture de plan de masse a commencé à l'intérieur des villes existantes à partir des années soixante dix avec les revendications d'utiliser ces notions dans les urbanisations nouvelles.

L'expérience des villes nouvelles aurait pu fournir matière à réflexion et impulser au concept de projet urbain une autre dimension, elle a plutôt brouillé les cartes sans doute au fait que les villes nouvelles (au sens moderne) sont venues comme solutions nouvelles à des problèmes nouveaux.⁷

L'analyse historique du phénomène de création des villes nouvelles nous renseigne que les théories officielles de l'urbanisme ont été beaucoup plus préoccupées de programmation, de schéma de circulation et de répartition du flux que de la compréhension des phénomènes morphologiques et de leur rapport avec le site.

Les plans d'origine de dizaines de villes nouvelles nous permettent de comprendre les mécanismes de création, de développement de ces villes ; du modèle anglais au modèle suédois, de la version d'Athènes au landscape, les villes nouvelles proposent toutes en amont les délices de la planification plus en plus sophistiquées et à l'arrivée la prédominance des formes architecturales et du plan de masse

.

⁷ Mangin P, P.Panerai; projet urbain, édition Masson; paris 2000

CONCLUSION:

D'un pays à l'autre, les approches différentes car les acteurs sont différents, ce qui peut être considéré comme réussi dans un pays ne l'est pas forcément dans un autre.

C'est dans la lecture des enjeux disciplinaires, stratégies des acteurs politiques et culturels qu'on pourrait comprendre, mesurer les tenants et les aboutissants qui participent dans la faisabilité d'une ville nouvelle

Le choix de site d'implantation d'une ville nouvelle, sa capacité d'accueil, sa taille n'obéissent à aucun modèle préconçu.

Chaque pays a adopté selon ses données propres le modèle qui sied le mieux à la meilleure façon de faire aboutir le projet

La réussite d'une ville nouvelle dépendra sûrement des stratégies mises en place dans sa réalisation, elle dépendra aussi de la manière dont des habitants se l'approprient.

L'étude d'exemples concrets de villes nouvelles anglaises et françaises par le détail nous permettra sûrement de mieux cerner les modèles ; la mise en œuvre de celles-ci serait un indicateur pour l'évaluation de l'expérience algérienne

**CHAPITRE II:
LES VILLES NOUVELLES
ANGLAISES**

**RIGUEUR ADMINISTRATIVE
POUR DES CONCEPTIONS
SIMPLES ET FONCTIONNELLES**

INTRODUCTION:

L'objet de ce chapitre est d'analyser comment sont produites les villes nouvelles en grande Bretagne , l'exemple de ce cas nous permettra d'envisager deux aspect; celui de la conception, c'est-à-dire la place et le rôle donnés a l'organisation de la ville ainsi que les perspectives d'évolution; celui de la réalisation; le cadre juridique et institutionnel a l'intérieur duquel sont produites ces villes, les acteurs qui interviennent et leur méthodes de travail, le mode de rapport entre les différents acteurs.

Aussi, il s'agira de voir à travers quelques exemples et de comprendre dans quel contexte national sont prises les décisions de création des villes nouvelles?

Quels types de conceptions ont été retenus pour ces unités urbaines nouvelles (maîtrise d'œuvre), qui sont les acteurs de ces réalisations urbaines (maîtrise d'ouvrage).

Des comparaisons entre les expériences des uns et des autres nous aidâmes à mieux comprendre les acteurs de fabrication d'une ville nouvelle d'un pays à l'autre et le degré de réussite des unes et des autres.

II-1- ORIGINES DES VILLES NOUVELLES AU ROYAUME UNI

L'expérience des villes nouvelles au royaume uni fut un laboratoire où tous les essais sur les villes ont été concoctés, l'avènement des citées jardins d'Ebenezer Howard a influencé l'Angleterre, d'abord le reste du monde après.¹

L'expérience anglaise repose sur les recommandations d'une étude menée par une commission d'expert (1937-1940) dont les résultats préconisaient:

- La nécessité d'aménager les zones urbaines congestionnées
- L'établissement d'une politique de décentralisation et de déconcentration industrielle

¹ Demonstration disc ; the new towns 1946-1996 ; planning exchange ; tontine house Glasgow

- La recherche de l'équilibre entre les régions par une planification du territoire en matière de diversité industrielle.
- Les recommandations de la commission Reith insistaient sur le fait que les villes nouvelles (cas de Londres) devaient être distantes des centres urbains de 32 à 49 km, aussi elles devaient être implantées sur des sites vierges mais plus tard d'autres villes ont été construites à partir de noyaux existants (loi de 1951) acte de développement des villes.²

La plupart des villes nouvelles de grande Bretagne ont été construites en Angleterre, elles sont au nombre de 21 d'un total de 33 villes, à l'échelle du royaume, c'est durant les années 30 qu'on a vu l'émergence des premières villes nouvelles en Angleterre.

Auparavant, l'exemple des cités jardins de Letchworth et de Welwyn avait suscité l'intérêt du gouvernement Britannique qui en premier lieu avait créé le Marley comité afin d'examiner l'expérience du Golden Cities, pour voir s'il était possible de reconduire ce modèle pour la création de nouvelles entités urbaines et ce afin de répondre aux dangers sociaux et maux économiques que vivait la grande Bretagne en cette période.

Le comité Marley ne préconise pas la création de villes nouvelles intérieures en modifiant les lois du foncier tel que proposé par le père du mouvement des cités jardins Ebenezer Howard (1878) mais plutôt une stratégie de planification de villes nouvelles au-delà des périmètres urbains.

Ce concept de ville nouvelle, subit à son tour d'autres changements sous la commission du temps de guerre (The Barlow report 1940) qui préconisait la distribution de la population industrielle sur ces nouvelles villes.

Cette nouvelle approche a permis de programmer le grand plan de Londres d'après guerre qui proposait de régler le problème de la suburbanisation en créant dix villes nouvelles autour de Londres à (30-50 km) du centre avec une ceinture verte pour séparation.

² Demonstration disc ; the new towns 1946-1996 ; planning exchange ; tontine house Glasgow

En 1946, la loi sur la ville fut voté au parlement et un comité sous seigneur Reich à été nommé afin de promouvoir les villes nouvelles dans une politique de décentralisation pour les secteurs urbains congestionnés qui pourraient bénéficier de la création et le développement de villes équilibrées qui prendraient en charge les populations en proposant travail et vie social adéquate.

En 1951, le gouvernement des travaillistes propose d'élargir le concept des villes nouvelles aux petites villes de providence et permettre aux élus locaux d'opérer des extensions urbaines en leurs octroyant des aides financières dans la réalisation du logement social, des équipements et des services ainsi que l'encouragement pour la création des zones industrielles, le choix des cités, de la conception ou du développement et l'extension de la ville n'impliquait en aucun cas le gouvernement central.

La loi de 1952 relative au développement de la ville, fut adoptée en aval de avec le parlement des conservateurs qui succède aux travaillistes préférant l'extension des petites villes au lieu de la réalisation des villes nouvelles.

La plupart des villes qui se sont vues agrandir ont bénéficié d'avantages dans l'acquisition du foncier.

Contrastant avec la loi de 1946 des villes nouvelles, les politiques locales ont produit une grande variété dans le développement urbain de leurs villes allant de l'expansion suburbaine aux villes satellites et aux centres ruraux de croissance à l'image de Walsall, Wolverhampton, Salford et Bristol.

Le début des années soixante, a vu le retour à la planification des villes, la démographie en hausse, les perspectives de développement étaient autant d'arguments pour un retour sur les plans de développement régionaux. Il était devenu claire que la loi de développement de villes ne pouvait faire face a la demande en matière de développement urbain, la loi sur les villes nouvelles fut réintroduite et les années 60 ont vu l'inscription de dix sept (17) autres villes nouvelles dans le royaume

uni afin de répondre à la croissance démographique et ce grâce à des plans régionaux pour une politique nationale de villes nouvelles jusqu'à la fin du siècle.

II-2-LOCALISATION DES VILLES NOUVELLES

Le souci majeur du choix des sites était dicté par le fait de vouloir garder une relation avec les villes mères au lieu de villes ex-nihilo donc autonomie, les raisons sont sociales d'abord par le sentiment d'appartenance à un noyau déjà existant et fonctionnelle. Financières par la suite, réseau de communication existant, facilité d'alimentation en eau potable, possibilités d'assainissement et sauvegarde des terres de haute valeur agricole.

II-3-FINANCEMENT DES VILLES NOUVELLES

L'administration et le financement des villes nouvelles en grande Bretagne est un exemple de réussite, pour ce faire, les pouvoirs publics s'appuyant sur la loi sur les new towns a créé une cellule pour chaque ville nouvelle appelée la "développement corporation",

la mission de la "développement corporation" était d'acquérir des terrains, de concevoir les aménagements, de diriger les constructions, cette cellule était placée sous le tutelle du ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, elle était dotée de prérogatives qui lui permettaient de négocier les acquisitions de terrains, la préparation des plans et la direction des chantiers en toute concertation avec les collectivités locales.

Le financement des villes nouvelles se fait sur la base d'un prêt auprès du trésor remboursable sur une durée de 60 ans avec des taux d'intérêt variable (entre 3% et 10%), en moyenne le taux et l'intérêt se situe entre (5 et 6%).

Le remboursement s'effectuait en partie grâce à l'argent de la location, la vente et la promotion immobilière.

La réalisation se faisait selon la composition urbaine ou la priorité est donnée d'abord aux travaux de viabilisation des cites, une fois terminés les programmes de logements sont lancés

Selon les orientations du rapport Reith, il était préconisé la réalisation de 2 000 logements par an, seules quelques villes ont répondu aux objectifs tracés, les équipements d'accompagnement (école, commerce, centres..) ont été réalisés graduellement, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de bâtiment.

Les objectifs prescrits pour la réalisation des villes nouvelles n'ont pas tous été atteints, le nombre de logements a été revu à la baisse pour la plupart des villes. L'affluence vers ces villes a vu les plans de beaucoup de centres modifiés, des immeubles à la verticale remplacent les constructions individuelles, les besoins furent tels que les "développement corporations" étaient contraints de dépasser les limites de l'agglomération.

Après achèvement des travaux, la "développement corporation" est remplacée par la commission des villes nouvelles qui assure la gestion.

L'expérience britannique, par sa réussite, en matière d'organisation administrative et gestion financière des villes nouvelles a inspiré le reste des pays à travers le monde dans la fabrication de leurs villes nouvelles.³

II-4- ETUDE D'EXEMPLES

II-4-1 LA VILLE NOUVELLE DE HARLOW

La conception d'une ville est tellement complexe qu'il est difficile de donner une explication claire et simple. Pour le cas de Harlow, la solution adoptée est une forme de conception qui décompose l'espace en plusieurs sections qui se complètent entre-elles en se confondant dans le paysage du site, ainsi donc sont créées des zones d'habitat, des zones de travail, de circulation et la zone centrale.

³ Demonstration disc ; the new towns 1946-1996 ; planning exchange ; tontine house Glasgow

La particularité de la ville nouvelle de Harlow est qu'elle soit conçue ou dessinée à partir d'images des photos des sites, des montages sont effectués à partir de ces photos permettant de donner des vues réelles qui facilitent la conception, une conception qui s'est adaptée à la configuration réelle du site, à la morphologie des terrains pour une approche optimale du théorique.⁴

II-4-1-a/ Localisation de la ville nouvelle de Harlow

Les sites des villes nouvelles en Angleterre, autour de Londres furent proposés en 1944 dans le plan de la région de Londres et furent inscrits deux années plus tard dans le "new Town Act", l'objectif de ces villes nouvelles était la création de logements et d'industrie afin d'absorber le surplus de population de la capitale tout en fixant les populations par la création d'emplois générés par les activités industrielles, services et autres.

Ces villes satellites devaient rester autonomes et éviter une dépendance par rapport à Londres d'où la création de la couronne verte autour de celle-ci.

Harlow est une ville qui a été construite sur le site d'un vieux village du même nom d'ailleurs. Le vieux Harlow se situe au nord-est de Londres, une situation privilégiée par l'existence de voies de communication importantes (le chemin de fer et l'autoroute M1).

Le site est confiné entre des barrières naturelles afin de préserver le caractère rural qu'il est souhaitable de donner tout en préservant les terres agricoles tout autour, ainsi le fleuve comme frontière au nord, les terres du Hertfordshire et la colline de seigle forment la frontière méridionale, au sud la vallée de Stort et le bois de Todd avec quelques hameaux ceinturant le site.

Harlow est une ville presque engloutie dans un environnement paysager et vert, c'est le principe d'Ebenezer Howard qui est mis en exécution.

⁴ F.Gibberd , the design of Harlow, harlow council and harlow development corporation , 1980

Fig. n°1: Plan de situation de Harlow / Londres



Source: F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation, 1980

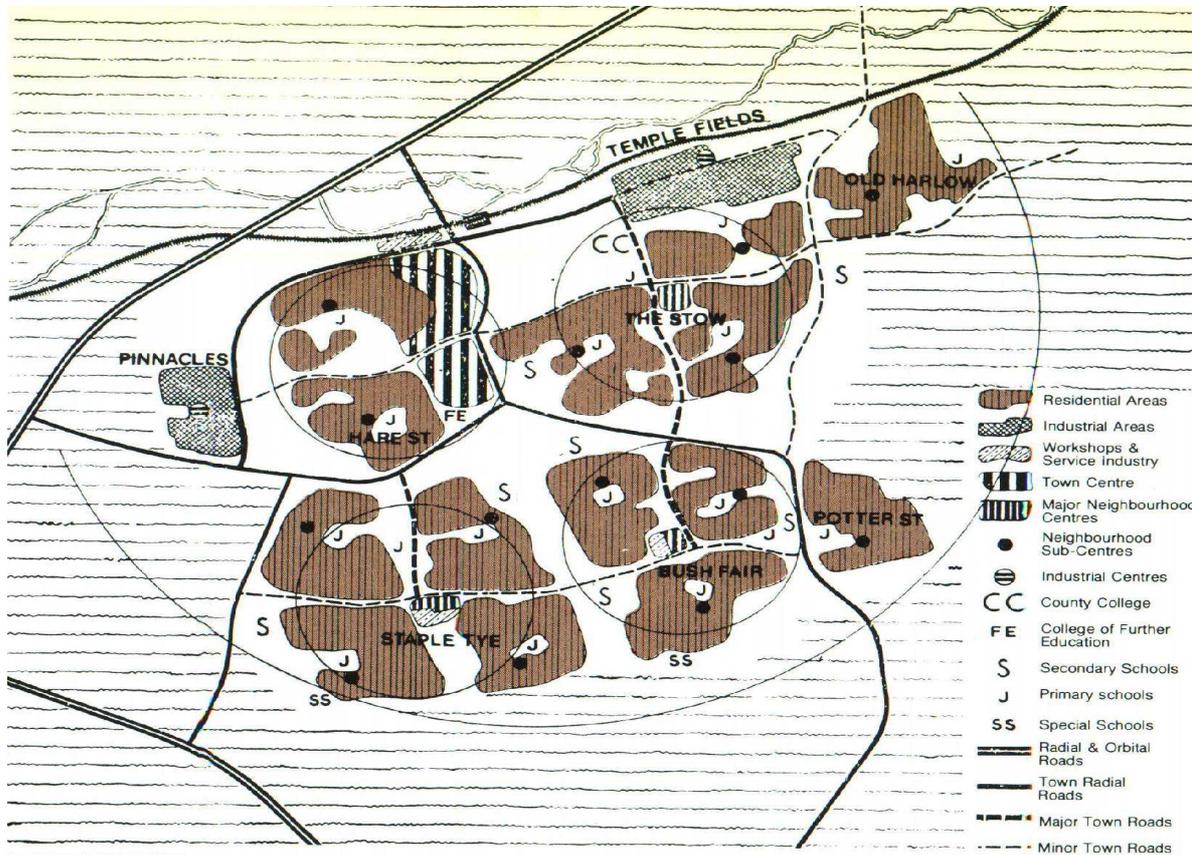
II-4-1-b/ LE MASTER PLAN

La ville nouvelle de Harlow a été désignée pour recevoir une population de près de 60.000 habitants, le plan de la ville a été développé selon le principe des cités jardin ou l'environnement prend une place prépondérante. Le plan définit des sections différentes et distinctes, selon le modèle de gommage, des quartiers formés d'unités de voisinage recevront l'habitat ou les logements s'articulent autour d'école, c'est l'unité de voisinage.

Un ensemble d'unités d'habitat forment le quartier doté d'un centre avec quelques commerces et services, l'ensemble de ces quartiers est séparé par des voies radiales de communication qui aboutissent sur le centre de ville, l'espace central vers lequel

convergent l'essentiel de l'agglomération, les activités industrielles sont placées aux extrémités nord de la ville ⁵

Fig n°2: Le master plan de la ville nouvelle de Harlow



Source : F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation, 1980

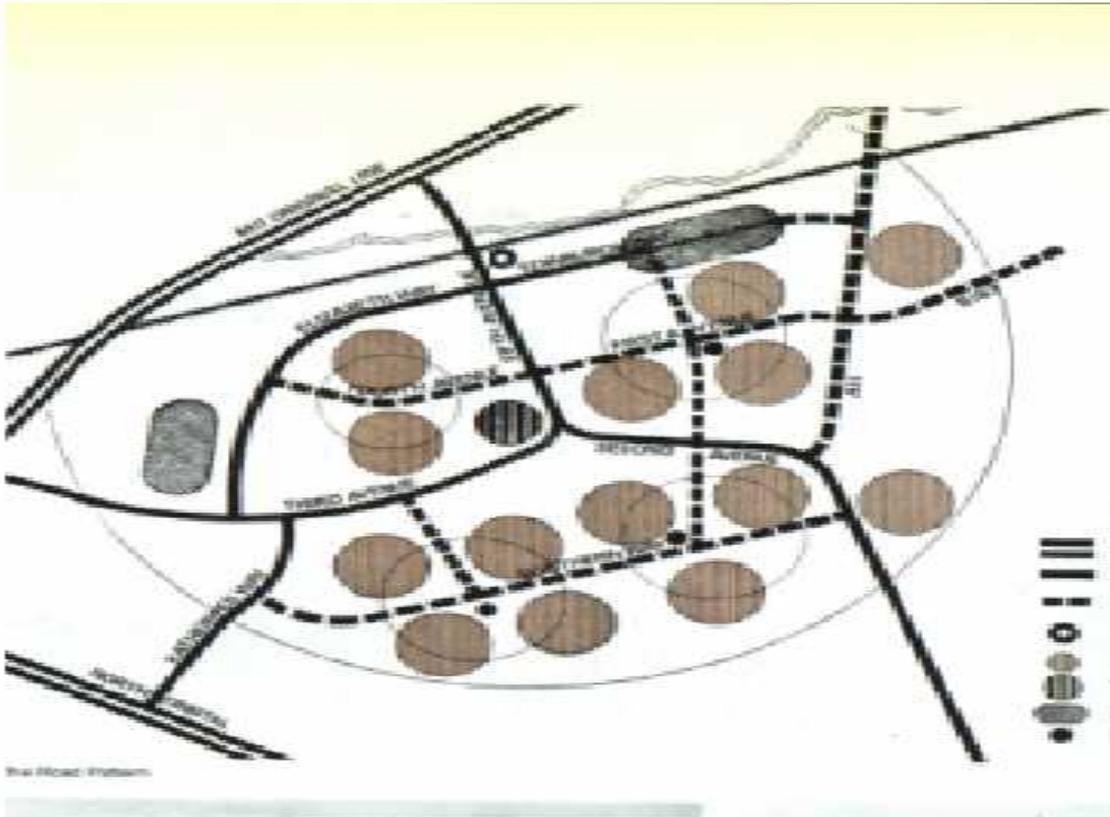
L'ensemble de la ville est structuré par un ensemble de voirie formé de routes principales qui dessinent le zonage voulu a la ville, l'itinéraire de ces voies a été choisi par souci d'environnement, son intégration dans le site lui confère un aspect paysager et offre des perspectives panoramiques sur les différentes parties de la ville

Le périphérique nord relie les zones d'activités industrielles en parallèle de la voie de chemins de fer, la 1^{ère} et la 2^{ème} avenues partagent la ville en deux partie et se croisent pour donner sur le centre ville et enfin rejoindre la périphérique (Elizabeth Way)

⁵ F.Gibberd , the design of Harlow, harlow council and harlow development corporation , pages 2-3, 1980

Le long des voies principales (Avenues) des voies d'insertion donnent sur les voies secondaires qui forment la seconde maille et se relient à l'intérieur des zones des différentes unités de voisinage ou l'habitat y est concentré, une troisième catégorie de route est celle des routes menant vers les logements .

Fig n°3 : plan de zonage de la ville



Source : F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation, 1980

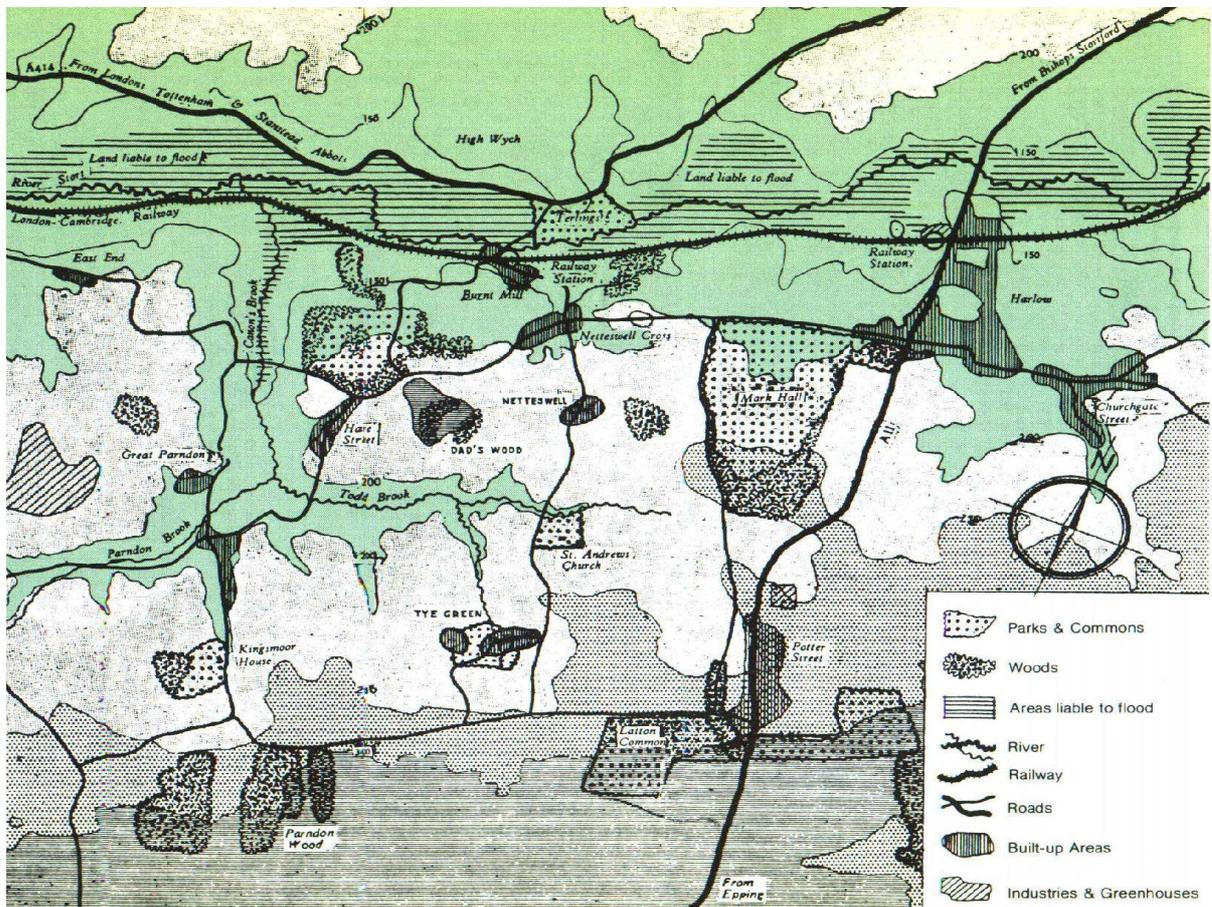
II-4-1-c/ LA MISE EN OEUVRE DE LA VILLE

Partant du principe des "city garden", le premier élément de composition urbaine de la ville nouvelle était le paysage, dans un souci d'intégration au site et la préservation du naturel, la conception par le paysage divise la ville en quatre parties, pénétrées à l'est et à l'ouest par les terres agricoles reliées au centre par la vallée de Todd séparent le nord du sud de la ville, le nord lui-même est subdivisé par une ceinture verte paysagère qui englobe le centre ville.

Le vieux Harlow, la zone industrielle et les logements adjacents s'articulent autour du parc qui les sépare.

L'ensemble du domaine forestier a été renforcé par la plantation de milliers d'arbres dont la taille une fois arrivée à terme couvrira les constructions tout en immergeant la ville dans un grand jardin urbain

Fig n°4: La ville nouvelle de Harlow engloutie dans le paysage



Source : F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation, 1980

Une fois le master plan arrêté avec les orientations qu'il préconise, la développement corporation de Harlow maître d'ouvrage des opérations de constructions des bâtiments de la ville confie la maîtrise d'œuvre (surtout pour le centre ville) à quelques architectes seulement afin d'harmoniser la production et les conceptions architecturales.

En fonction du souci paysager auquel doit aboutir les projections, les zones d'habitat sont pourvues de bâtiments a faible hauteur que ce soit pour le logement ou les activités du tertiaire autour desquels s'organisent les unités de voisinages, la majorité des maisons sont du type pavillonnaire selon le principe de lotissement avec jardin et terrasse qui vont dans le sens des recommandations ou la priorité est donnée aux espaces verts et a l'environnement

Les zones industrielles (notamment celle de temple Fields) confèrent a Harlow une dimension régionale notamment par les imposants bâtiments de forme rectangulaires , les grandes cheminées des usines sont la preuve qu'une forte activité industrielle s'y passe, l'emplacement de la zone près du chemin de fer et de la station de Harlow est un atout considérable qui a encourager l'installation d'industrie lourde.

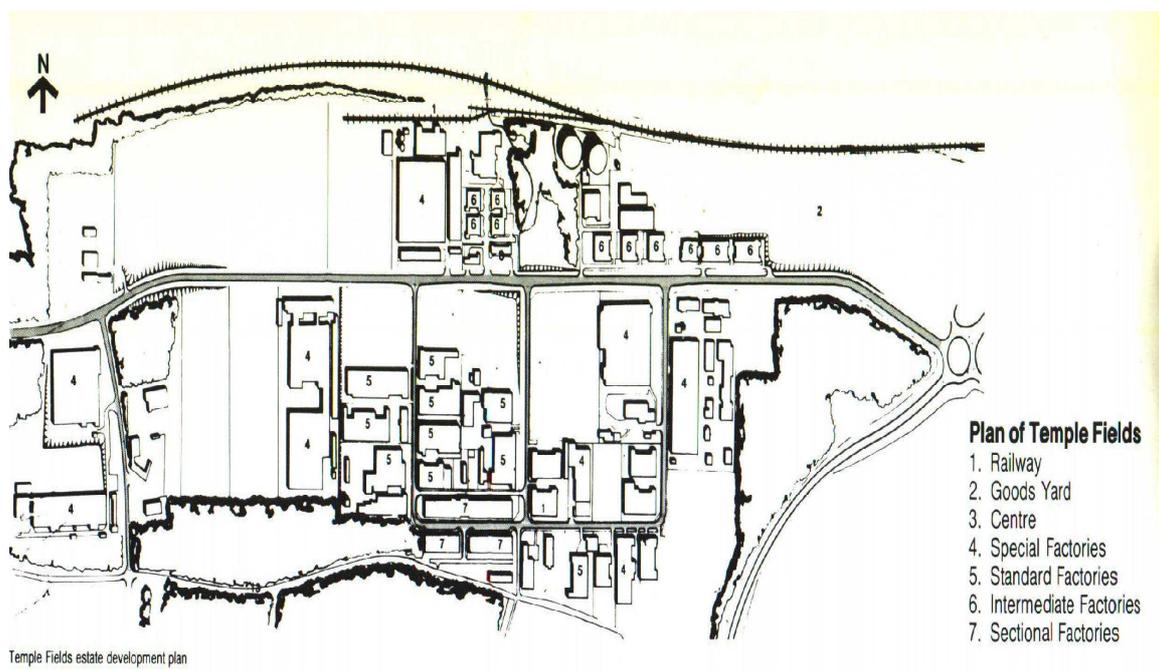
Avec les petites et moyennes usines employant moins de cent (100) personnes, les deux variantes choisies par les maîtres d'ouvrage sont pour équilibrer entre les différents domaines de l'industrie, c'est aussi un souci d'une meilleure maîtrise de l'espace par rapport aux surfaces réservées aux uns et aux autres selon l'importance de l'activité

Photo n°1 : Vue sur la zone industrielle de Harlow



Source : F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation. 1980

Fig n°:5 Plan de la zone industrielle de Harlow



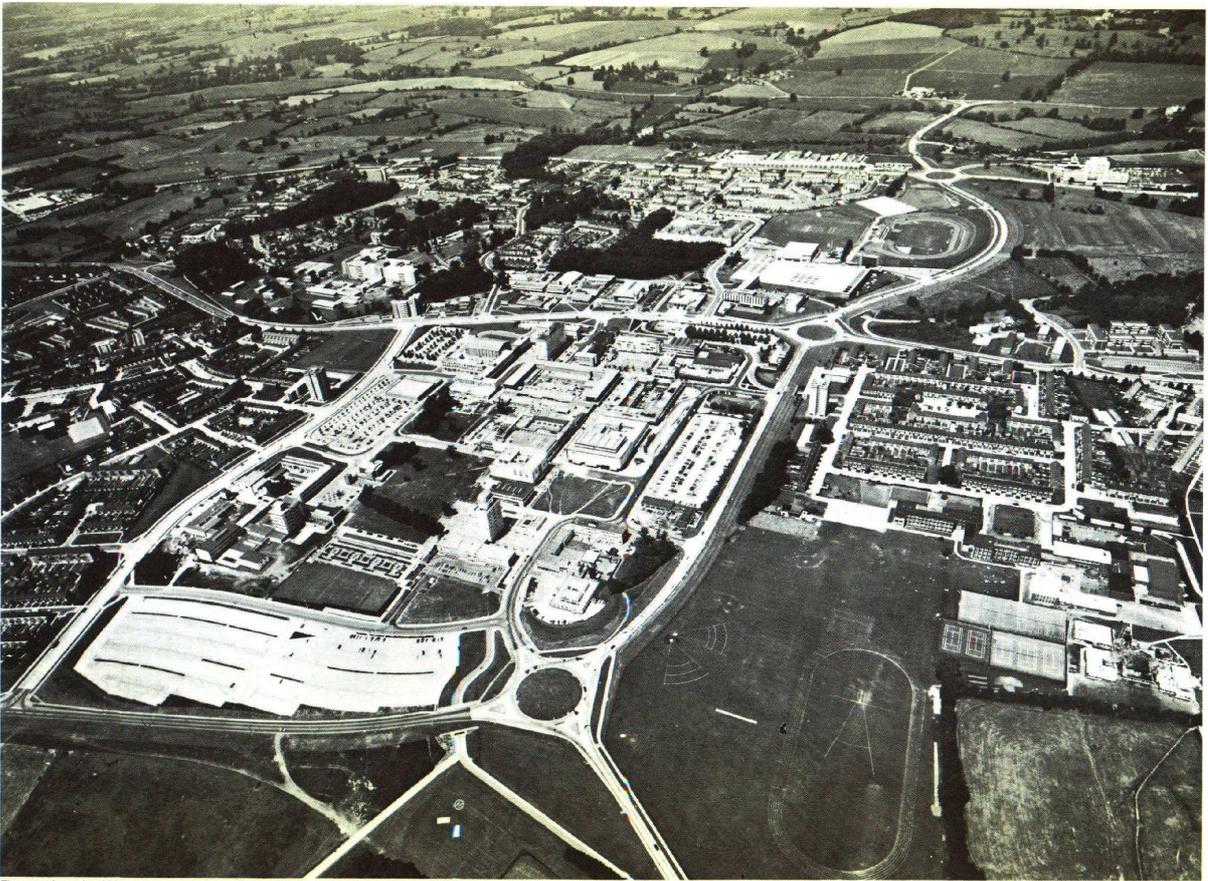
Source : F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation, 1980

La zone de pinacles moins importante située sur un plateau sur des terrains inondable reçoit les activités de moindre importance et est destinée comme logistique du centre ville en encourageant le travail de proximité.

La zone centrale, acquiert une importance capitale dans la conception de la ville, c'est le centre de vie vers lequel convergent tous les quartiers, il sera doté presque exclusivement d'équipements dont l'influence est régionale (notamment l'hôpital et le complexe sportif).

L'emplacement du centre sur le plateau plat de la colline dominant la vallée de stort au nord et le fleuve de Todd valley au sud (unité résidentielle) lui confère une position d'un centre visuel dominant dans une conception paysagère voulue pour la ville.

Photo n°2 : Vue aérienne sur le centre de la ville nouvelle de Harlow



Source: F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation, 1980

La mise en œuvre du centre de Harlow est une opération complexe dont la maîtrise d'œuvre fut confiée à quelques architectes (frederick gibberd et HDC design group) particulièrement, qui par anticipation n'ont pas figé, au départ, la conception.

Sachant que de grandes évolutions pourraient avoir lieu, la place du marché, le centre municipal et la poste sont venus s'ajouter au fur et a mesure des réalisations d'un centre commercial, des parking a étages, des routes carrossables sont remplacées par des promenades et rue commerçantes en bas des tours et des bâtiments à plusieurs étages.

Contrastant avec les habitations pavillonnaires des unités de voisinages et les usines des zones d'activités, le centre ville de Harlow est devenu un centre à portée régionale par les équipements du tertiaire supérieur (Hôpital, complexe sportif, Town Hall, Théâtre...) qu'il renferme. Par la situation stratégique (plateaux dominants) et par sa capacité de mouvoir dans un site paysager, la ville nouvelle de Harlow conçue pour être autonome a dépassé les frontières de ces limites spatiales pour une influence régionale.



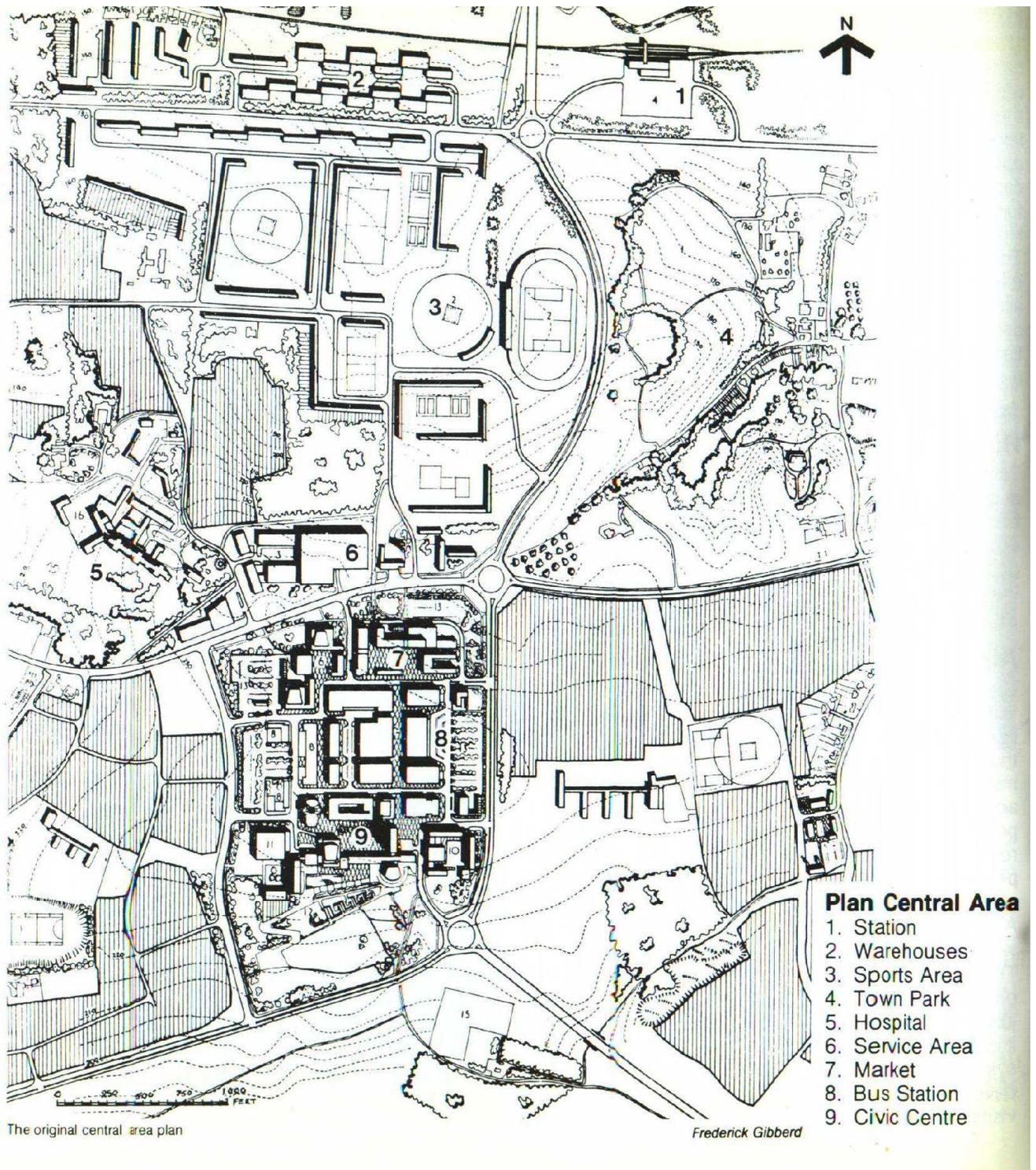
Source : F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation 1980

Photos n°3 et n°4 : Vues sur le centre de la ville nouvelle de Harlow



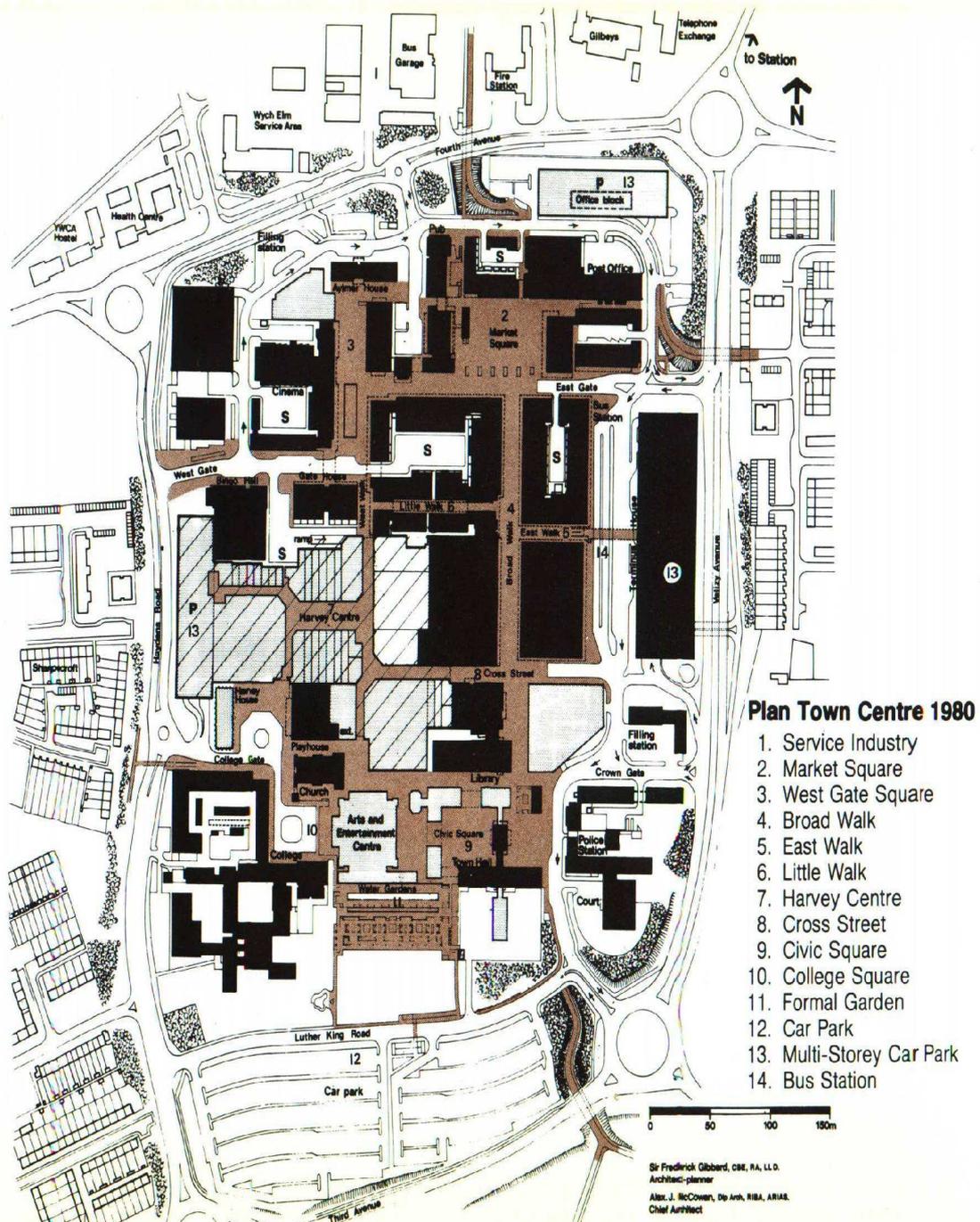
Source : F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation 1980

Fig n°6 : Plan du centre Harlow de 1952



Source: F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation, 1980

Fig n°7 : Plan du centre Harlow de 1980



Source: F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
 Development Harlow Corporation 1980

II-4-1-d/LE VIEUX HARLOW : L'IDEE D'UN PROJET URBAIN POUR LA VILLE NOUVELLE ?

La construction de la ville nouvelle de Harlow s'est faite à partir du site du vieux village de Harlow. La conception et la mise en œuvre de la ville ne pouvait se faire indépendamment du vieux village chargé d'histoire et de vécu de la région, l'identité de la ville nouvelle, son développement et son essor économique sont intimement liés à une prise en charge particulière du village qui lui a donné son nom, qui forgera son caractère et lui conférera une personnalité.

La conception et l'intervention sur le vieux Harlow a pris l'allure d'un véritable projet urbain pour la ville nouvelle, des interventions ciblées ont été déterminées pour un renouvellement urbain par la réadaptation complète du vieux village dans la trame urbaine de la ville nouvelle.

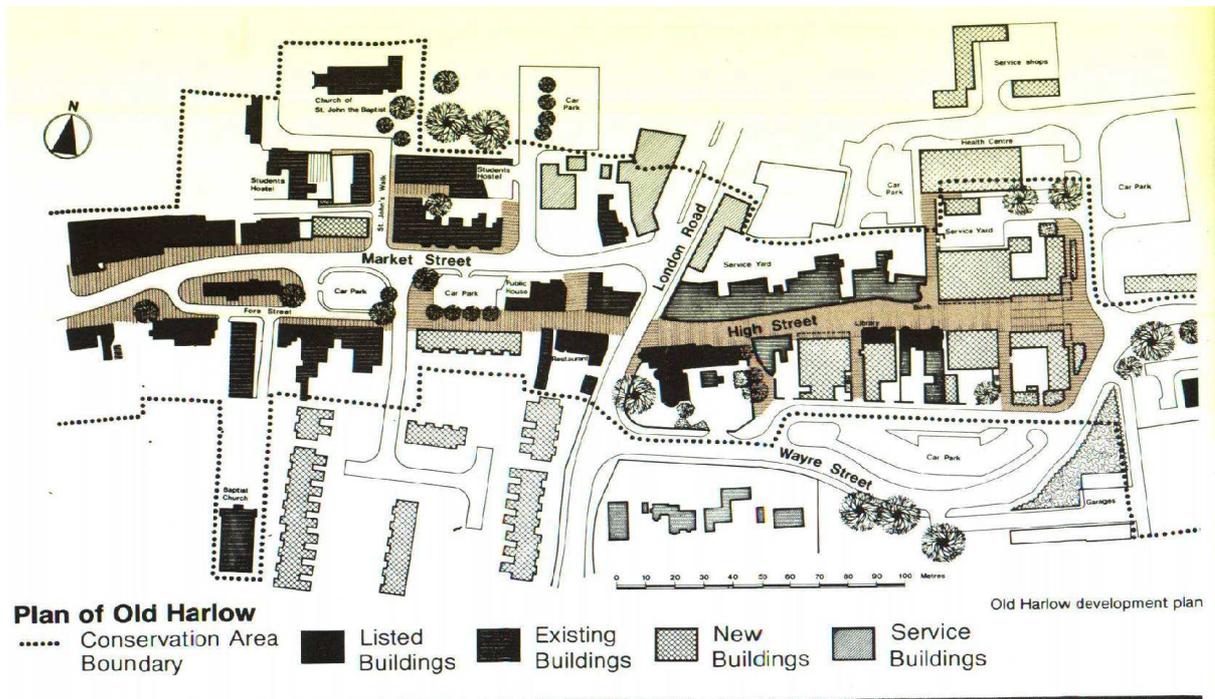
Les interventions sur le vieux bâti et les différentes modifications des tracés pour basculer le village vers la ville tout en douceur se sont faites au fur et à mesure que la ville se construisait.

La réhabilitation des bâtiments et l'injection d'autres immeubles a permis de recevoir les premiers bâtisseurs et constructeur de la ville, le remplacement de la voie carrossable de "High Street" par une rue piétonne commerçante a servi comme premier noyau de commerces et services au premières unités de voisinage construites sur la ville nouvelle.

Par une restructuration habile des rues, par le renforcement du vieux bâti, et par la création d'un bassin de vie à l'intérieur du village, le vieux Harlow devenait le premier noyau de développement sur lequel a été érigé la ville nouvelle de Harlow ⁶

⁶ F.Gibberd , the design of Harlow, harlow council and harlow devlopment corporation , pages 46-47, 1980

Fig n°8 : Plan du vieux Harlow (avec les différentes interventions spécifiques)



Source: F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation 1980

Photo n°5 : Vue sur la piétonne du vieux Harlow après intervention



Source : F.Gibberd, Revue « The design of Harlow »
Development Harlow Corporation 1980

II-5/ ETUDE D'EXEMPLE :

II-5-1- LA VILLE NOUVELLE DE HATFIELD

Le choix de l'exemple de la ville nouvelle de HATFIELD est véhiculé par le fait qu'il s'agit d'une ville assez particulière, sa localisation et son site ne correspondent pas exactement aux énoncés des concepts et théories sur les villes nouvelles.

La ville de HATFIELD est un jumelage entre une ville déjà existante (WELWYN) et un village HATFIELD.

La création d'une ville nouvelle à partir de deux entités urbaines existantes est le fait marquant dans ce cas particulier, le but de ce choix est de rassembler un site industrialisé et peu peuplé WELWYN avec un village HATFIELD qui servira de noyau pour la future ville nouvelle.

Cette conception originale est un exemple intéressant à voir puisqu'il nous permet de découvrir une autre facette de la création de villes nouvelles à partir de potentialités existantes ou la combinaison entre une activité industrielle et un habitat à promouvoir est possible aux fins d'une ville nouvelle.

Ainsi, deux zones ont été aménagées, celle de WELWYN sur une superficie de 4 231ha et celle de HATFIELD sur une superficie de 2 340ha devant recevoir respectivement 36 500 et 25 000 habitants.⁷

II-5-1/ LOCALISATION DES DEUX VILLES

Le site des villes nouvelles se trouve à près de 40 Km au nord de Londres, avec pas moins de sept voies de communications (voies express, autoroute.) Qui le relie aux grandes villes anglaises telles que Manchester, Leeds, Nottingham

Les limites urbaines des deux villes ont été décidées par rapport à la ceinture verte qui les sépare, cette ceinture s'étend en ligne à travers la zone sud de WELWYN jusqu'à la vallée de Lie et inclue la partie nord de HATFIELD jusqu'à l'usine de Jack Old.

⁷ L.Brett , M.A , ARIBA , Report of the Hatfield development corporation, pages 3-4-5, 1949

Les limites est et ouest de la ville de HATFIELD ont été arrêtés par rapport au chemin de fer qui traverse le vieux village de HATFIELD et la voie rapide Banet-by-Pass (ouest)

Fig n°09 : Plan des deux villes WELWYN au nord et HATFIELD au sud séparées par la ceinture verte



Source : L.Brett , Revue "Rapport de HATFIELD Development Corporation, 1949

II-5-2/ LE MASTER PLAN

Le plan directeur de la ville nouvelle a été élaboré en fait pour les deux villes qui devaient fonctionner comme une seule, deux plans séparés par la ceinture verte, l'ensemble a l'intérieur d'un environnement vert (le principe des cités jardins) ⁸

WELWYN dont la création remonte à trente années, reste une ville ouverte sur l'industrie, Hatfield vient contrastée en restant renfermée sur son vieux village, comme la majeure partie des travailleurs des usines de WELWYN viennent de la région environnante, il a été décidé la création de la ville nouvelle de HATFIELD pour servir de bassin de vie à la région.

Le chemin de fer qui traverse le vieux village est une limite est, l'aménagement de la ville s'est fait à l'ouest et au sud.

Le schéma global de la ville ne diffère pas beaucoup des master plan élaborés dans les différentes villes nouvelles anglaises, à savoir, des unités de voisinage autour d'école et de petits commerces, l'ensemble de ces unités reçoivent essentiellement de l'habitat pavillonnaire, les quartiers sont définis par des voies mécaniques dans un schéma de déplacement intra muros, le tout converge vers le centre ville (city centre of new town) ou il est prévu les équipements structurants à l'échelle des deux unités urbaines WELWYN et HATFIELD (cf, chap II. Fig n°11).

La structure de la ville a été établie en fonction des données du site avec les deux voies de communication, le chemin de fer et la voie express qui rejoignent les usines de WELWYN où une forte activité industrielle y est concentrée.

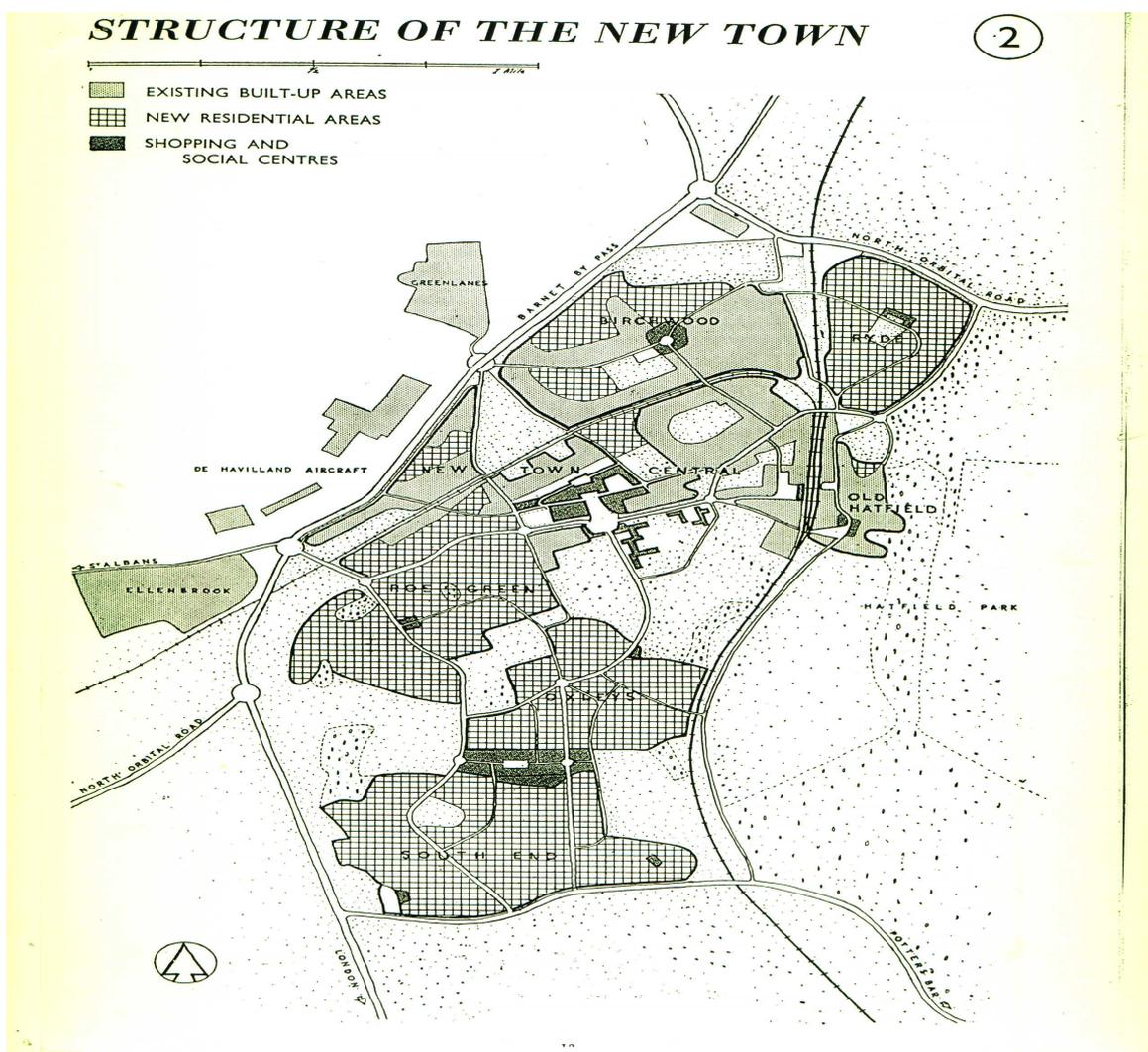
La clé de la réussite tenait est la bonne planification du réseau de déplacement, il était impératif pour les urbanistes de HATFIELD d'éviter qu'un trafic important ne se développe à l'intérieur de la ville, pour cela un réaménagement des routes principales a été opéré et le territoire de HATFIELD entouré par trois voies en forme de U encombrant la ville s'est transformé en un grand C ouvert sur le parc du côté est.

⁸ L.Brett, M.A, ARIBA, Report of the Hatfield development corporation, pages 8-9-10, 1949

Ainsi les grands transporteurs venant de Londres et des grandes agglomérations empruntent les périphériques (Barnet-by-pass) a l'ouest et la (north orbital road) au nord.

A l'intérieur de la ville, des radiales forment la structure qui définit les différents quartiers, une attention particulière a été accordée au choix des tracés offrant les meilleures séquences visuelles et paysagères (critère déterminant dans la conception des villes nouvelles anglaises)

Fig n°10 : Mater Plan de de la ville nouvelle de HATFIELD



Source : L.Brett , Revue "Rapport de HATFIELD development corporation 1949

II-5-3/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA VILLE

L'originalité de Hatfield est sûrement d'avoir conçu une ville nouvelle à partir de deux, l'avantage de ce concept est d'avoir profiter d'une structure industrielle déjà existante (le souci de création de l'emploi étant résolu) et qu'il fallait promouvoir par l'installation d'une structure urbaine (résidentielle); les quartiers d'habitat et l'injection d'équipements structurants servent de logistique et de points d'attrait aux futures populations qui allaient s'installer sur les lieux, ne dérogeant pas à la règle des city garden, les nouvelles constructions ériges et les différentes routes traces se confondent dans le paysage de la région.

Tout a été fait de telle sorte que les bâtiments soient implantés par rapport au relief en se frayant place dans les champs et parcs existants.

Les routes passent entre les arbres; les arbres touchés par des travaux sont replantés et le gazon flirte avec le gravier et le bitum, chaque séquence du paysage est exploitée.

Le centre ville se trouve sur un axe nord –ouest, sud –est, un choix délibéré puisqu'il est destiné à être un centre social et administratif plus que commercial donnant sur le parc de la ville, un souci de bien être visuel dans un environnement paysager.

CONCLUSION :

Visiblement le modèle britannique de création et conception des villes nouvelles et qui a inspiré beaucoup de pays à travers le monde tire sa réussite telle qu'elle est perçue par beaucoup dans le fait de la rigueur administrative et la gestion stratégique du processus de fabrication de ces villes.

En effet, et si l'on se repère au cas étudiés Harlow et Hatfield et d'autres villes nouvelles, le concept des cités jardins a été le principal moteur dans les conceptions des villes nouvelles au royaume uni, il s'est traduit sur terrain par la création d'entité urbaine sur des sites déjà habités (vieux villages- site industrielle.....)

Le zonage en unités de voisinage formant des quartiers autour d'un centre, celui de la ville est le schéma presque classique que l'on retrouve dans la majorité des « master plan », cette approche a l'avantage de proposer beaucoup de variante de l'habitat type individuel avec des maisons traditionnelles très british et qui font le bonheur de la population

La typologie de logement simple a basse hauteur et qui se confond facilement dans le paysage « landscape » est le mot d'ordre des concepteurs des villes nouvelles britanniques, tout a été fait de telle sorte que les constructions, les routes soient intégrés au site

Le vert est la texture dominante du paysage urbain de ces villes : parc urbain, forêt, jardin et ceintures vertes font office de limite d'urbanisation de toute ville

Simplifier les schémas urbanistique, construire a faible hauteur dans l'esprit du traditionnel sur des sites déjà habités avec une histoire, et pouvant donner une identité à la nouvelle création, le tout habillé de vert, tels sont les ingrédients de la cuisine britannique préparé par des maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvres rigoureux, sérieux du plat « ville nouvelle » a l'anglaise.

CHAPITRE III

VILLES NOUVELLES FRANCAISES

DE GRANDS PROJETS URBAINS

D'ARCHITECTURE ET

D'INNOVATION

INTRODUCTION

Vingt années après les villes nouvelles anglaises, les politiques français ont entamé à leur tour le processus de création des villes nouvelles françaises.

Dans ce chapitre, nous essayerons de voir quelle politique a été adoptée, les raisons qui ont amené à promouvoir cette politique, quels choix de sites et pour quel objectif et surtout de quelle manière ils se sont pris.

L'exemple des villes nouvelles anglaises (deux décennies auparavant) n'a-t-il pas influencé les stratégies mises en place par les équipes françaises.

A partir de l'étude d'exemple de cas tel que la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et saint Quentin en Yvelines, nous essayerons de voir quels sont les acteurs qui ont participé dans la fabrication de ces villes, les institutions dans lesquelles ils ont évolué et de quelle manière ils s'y sont pris pour atteindre l'objectif qu'ils se sont assigné.

En quoi, les villes nouvelles françaises sont elles différentes des autres exemples similaires à travers le monde (surtout le cas anglais) quelles sont les particularités des unes et des autres et quelles ont été les recettes ?

III-1-ORIGINE ET POLITIQUE DES VILLES NOUVELLES FRANCAISES

La politique des villes nouvelles françaises est née au milieu des années soixante , voyant que la politique volontariste de la reconstruction (1944-1945) puis celle des grands ensembles (1954-1973) n'arrivaient pas a trouver solution aux problèmes de logement et d'aménagement du territoire ; Charles de Gaulle crée en 1961 une administration de mission pour le district de la région parisienne dont la mission principale était de mettre de l'ordre dans la banlieue, il nomma a la tête de cette administration Paul Delouvrer, alors président d'un jeune institut d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne.

Delouvrier met en place une équipe de jeunes collaborateurs, avec lesquels et partant de sa conviction qu'une croissance démographique massive dans la région de Paris était inéluctable. Il proposa en 1965 le "schéma Directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris " (SDAURP) et la création de huit villes nouvelles autour de Paris, cinq seront lancées entre 1965-1970, il d'agit de :

Marne la Vallée à l'est, Evry et Melun-Senart au sud, Saint-Quentin-en-Yvelines et Cergy-Pontoise à l'ouest, quatre autres villes nouvelles seront proposées dans le cadre de schémas régionaux d'aménagement, il s'agira de Val-de-Reuil près de Rouen, ville neuve d'Ascq près de Lille, l'Isle-d'Abeau près de Lyon et les rives de l'étang de Berre près de Marseille.

L'étude de tracé des quatre villes franciliennes fut confiée à l'O.R.E.A.M (l'organisation d'études et d'aménagement des aires métropolitaines).

Les villes nouvelles françaises ont toutes été planifiées dans l'idée d'organiser la croissance urbaine des grandes métropoles. C'est dans le cadre d'une politique nationale d'aménagement du territoire qu'elles ont été pensées, l'objectif de cette politique était de:

- Désengorger Paris et éviter qu'elle reçoive toute la croissance du pays
- Canaliser le développement urbain dans les autres grandes villes que sont Lyon-Marseille- Lille et Rouen.

Pour se faire, une stratégie a été mise en place, elle consiste en l'orientation de la croissance des sites choisis, de développer une densité urbaine dans ces secteurs tout en créant des bassins de vie, c'est-à-dire plusieurs centres complémentaires, c'est " le polycentrisme" voulu pour les villes françaises.¹

III-2- INSTRUMENTS DE MISE EN ŒUVRE:

La mise en œuvre de la politique des villes nouvelles françaises devait s'appuyer sur un ensemble de dispositifs institutionnels, il s'agissait d'une stratégie de l'état et non

¹ J.P. Auldy si Saint-Quentin en Yvelines m'était compte, l'urbanisme, pages 4-5, édition EPA SQY, dec 1991

d'initiatives locales, qui engagerait l'ensemble des ministères (équipement, intérieur, éducation, etc.....).

La première étape était la création du groupe central des villes nouvelles (1971) qui par le biais de son secrétariat général mettait en application ses orientations. Il exerçait la fonction de tutelle sur les E.P.A (établissement public d'aménagement) de chaque ville nouvelle et répartissait les crédits spécifiques de l'état à chaque site en plus de son rôle de coordination entre les différents ministères.

La seconde étape: c'est la promulgation de textes législatifs qui ont institutionnalisés et réglementés les villes nouvelles (loi Boscher du 10 juillet 1970 et la loi Rocard du 13 juillet 1983).

Enfin dernière étape: c'est la prise de dispositions réglementaires et leurs inscriptions dans le code de l'urbanisme concernant notamment :

a/- l' institution de l'O.I.N (opération d'Interet National).

L'état accorde une priorité Nationale à un périmètre, souhaite y jouer un rôle prépondérant, exorbitant du droit commun (en matière d'aménagement, délivrance de permis de construire.....).

Contrairement à la politique britannique qui avait prévu des villes nouvelles au delà de 40 Km de la capitale Londres, les villes nouvelles françaises sont à moins de 30Km des villes mères, la localisation des villes nouvelles françaises est un choix stratégique, Sénart à (30Km), saint Quentin (25Km), Evry (26Km), Cergy (30Km), Noisy le grand(15Km) de Paris, en province le vaudreuil à 20KM de Rouen, étang de Berre à 15 Km de Marseille, Villeneuve d'Ascq à 7 Km de Lille et l'Isle d' Abeau à 25-30Km de Lyon.

Paul Delouvrier et son équipe dans l'élaboration du schéma directeur du 1965 ont placé les villes nouvelles le long des axes de développement (autoroutes- réseau Ferroviaire...).

Il ne s'agissait pas de créer des villes indépendantes, mais plutôt des centres interdépendants et complémentaires dont les perspectives étaient quantitatives: création de pôles denses et qualitatives: bassins de vie interne et développement privilégié. L'Isle d'Abeau est près de l'aéroport de Satolas entre Lyon et Grenoble, la ville de Vaudreuil est une ville économique sur l'axe Paris-Rouen, Villeneuve d'Ascq comme ville universitaire près de Lille et la ville de Etang de Berre comme ville industrielle près du complexe industrielo portuaire de Fos à Marseille

b/- Création de l'E.P.A (établissement public d'aménagement).

Créer par décret en conseil d'état, la mission d'un E.P.A est la planification, l'aménagement, la gestion du foncier de la ville nouvelle. Ces établissements –même public- avaient une gestion privée et associaient l'état aux collectivités locales dans la mise en place des projets.

L'E.P.A avait un directeur nommé par l'état et un élu local comme président.

III-3- LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE "VILLES NOUVELLES"

Pour construire une ville, on a besoin d'espaces urbanisables, à la désignation des villes nouvelles, les terrains qu'elles couvraient se trouvaient sur de nombreuses communes ce qui impliquait des difficultés liées au morcellement politique, afin d'y remédier l'état a mis en place des institutions intercommunales, les (S.C.A) syndicats communautaires d'agglomération sous la loi Boscher de 1970 puis devenus avec la loi Rocard(1985) des (S.A.N) syndicats d'agglomération nouvelles, la mission des SAN était la gestion du budget et la fiscalité et était l'interlocuteur privilégié des EPA en matière d'urbanisation.

Une fois le souci de l'intercommunalité évacué, l'état par anticipation a acquis très tôt de grandes surfaces devant être urbanisées à des prix faibles (prix de la terre agricole), la faiblesse de ces acquisitions a permis de disposer de terrains pour des programmes variés et harmonieux (notamment la construction de logement sociaux locatifs) , ainsi que la possibilité de vendre au prix (terre urbanisable) afin de financer la construction d'équipements et l'aménagement des quartiers des villes nouvelles.

Des budgets spécifiques ont été prévus pour déclancher et ensuite accompagner la croissance de ces villes nouvelles.

III-4— LA PLANIFICATION

Afin de dépasser la seule logique de l'habitat, les plans d'aménagement des villes nouvelles se devaient de répondre à trois motivations essentielles :

- la qualité de l'accessibilité.
- le développement économique.
- la création de centres (centralité).

L'attractivité des villes nouvelles ne pourrait se faire sans une accessibilité performante, la qualité de desserte en transport en commun et en automobile sont la facture de réussite pour ces pôles de développement; création de lignes nouvelles (Cergy-Évreux), de nouvelles gares sur des lignes existantes (Saint-Quentin-Senart) Le prolongement de réseau (Marne-Cergy) ou liaison innovante (Le Val - Villeneuve d'Ascq). Les villes nouvelles sont devenues des bassins de vie grâce à leur parfaite accessibilité.

Les villes nouvelles qui avaient un objectif de polarisation ont réussi à générer une dynamique économique par l'installation d'entreprises de renommée mondiale (IBM, Hawlett Packard, Bouygues, Aérospatiale, Thomson....).

Le tissu économique des villes nouvelles comprend

- Des zones de bureaux.
- des zones mixte habitat /activités
- Des zones d'activités en périphérie sur les axes de communication.

Dans chaque ville, il existe un centre ou une dynamique de centralité qui vise à faire émerger des centres urbains plurifonctionnels par la programmation d'administrations, d'équipements, de bureaux et services. Le polycentrisme des villes nouvelles françaises

avait pour stratégie la création de bassins de vie devant recevoir les populations des banlieues.

Les centres des villes nouvelles ont été l'objet d'étude particulière, chaque centre devenait un projet urbain pour sa ville.

III-6—LES VILLES DES GRANDS PROJETS URBAINS

Les villes nouvelles françaises ont été un terrain d'expérimentation en matière d'architecture et d'innovation technique, l'ampleur des programmes a suscité l'utilisation de méthodes à la pointe des connaissances.

Les villes nouvelles françaises ont été reconnues par la riche architecture qui s'y est développée et les grands projets urbains initiés pour développer le cadre de vie et rehausser le statut de ces villes et leurs centres (train suspendu, énergie solaire, bassins paysagés,.....)

L'étude d'exemples de villes nouvelles nous permettra de mieux apprécier ces innovations architecturales dans le processus de mise en œuvre de ces villes ainsi que les acteurs qui y ont participé.

L'identité de chaque ville sera recherchée à travers les projets urbains qui conféreront à chacune d'elle un statut particulier.

III-7—LES PRINCIPAUX CHIFFRES

Tableau n°1 : Les principaux chiffres des villes nouvelles françaises

Villes nouvelles	Nombre de communes	Superficie en hectares	Nbre d'habitants 1990	Nbre d'habitants 1999
Cergy-Pontoise	11	8 100	159 168	178 656
Evry	4	3 045	73 372	79 726

Marne-la-vallée	26	15 285	210 835	246 607
Senart	10	11 820	81 776	93 069
Saint-quentin	7	6 940	128 663	142 737
Isle d'Abeau	5	6 400	29 588	38 769
Etang de Berre	4	27 000	103 767	112 225
Le Vaudreuil	1	3 440	3 079	3 438
Villeneuve	1	2 745	65 320	65 042

Source : Bilan villes nouvelles 2000-2005

[http:// www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)

L'intercommunalité a été pour beaucoup dans la réalisation des villes nouvelles françaises, plusieurs communes se sont associées pour recevoir ces urbanisations, la densité faible dans l'occupation de l'espace – rapport superficie/ nombre d'habitant-dénote de la place qu'occupe les aménagements verts et paysager dans la construction de ces villes (tableau ci-dessus).

III-8 -ETUDE D'EXEMPLES :

III-8-1- LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE

Elle se situe à 30km au nord ouest de Paris et distante de 30km de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, elle possède des liaisons ferroviaires fortes avec la métropole (lignes RER A et C Gare du nord / gare Saint LAZARE) et est pourvue de 12gares dont 4 stations, elle est rattachée à l'autoroute A 86 et A 15 (Paris – Rouen) et donne sur la RN184 vers A16 au nord (Amiens- Calais), au sud vers St Germain Calais), au sud vers St Laye et Versailles RN 184 vers l' A 16

La ville se trouve sur le territoire de onze communes (cnf, chap III, fig. 11, plan des communes de Cergy-Pontoise), couvrant une superficie de 7 671 ha dont 2000 sont aménagés en espaces verts.

La ville compte aujourd'hui plus de 3520 établissements de plus de 1salarié pour une population estimée à près de 178 656

Tableau n°2 : EVOLUTION DE LA POPULATION

1986	1975	1982	1990	1999
41 576	69 546	102 967	159 168	178 656

Source : (D'après Insee- RGP 1999), (estimation EPACERGY)

Bilan villes nouvelles françaises, 2000-2005, <http://www.equipement.gouv.fr>

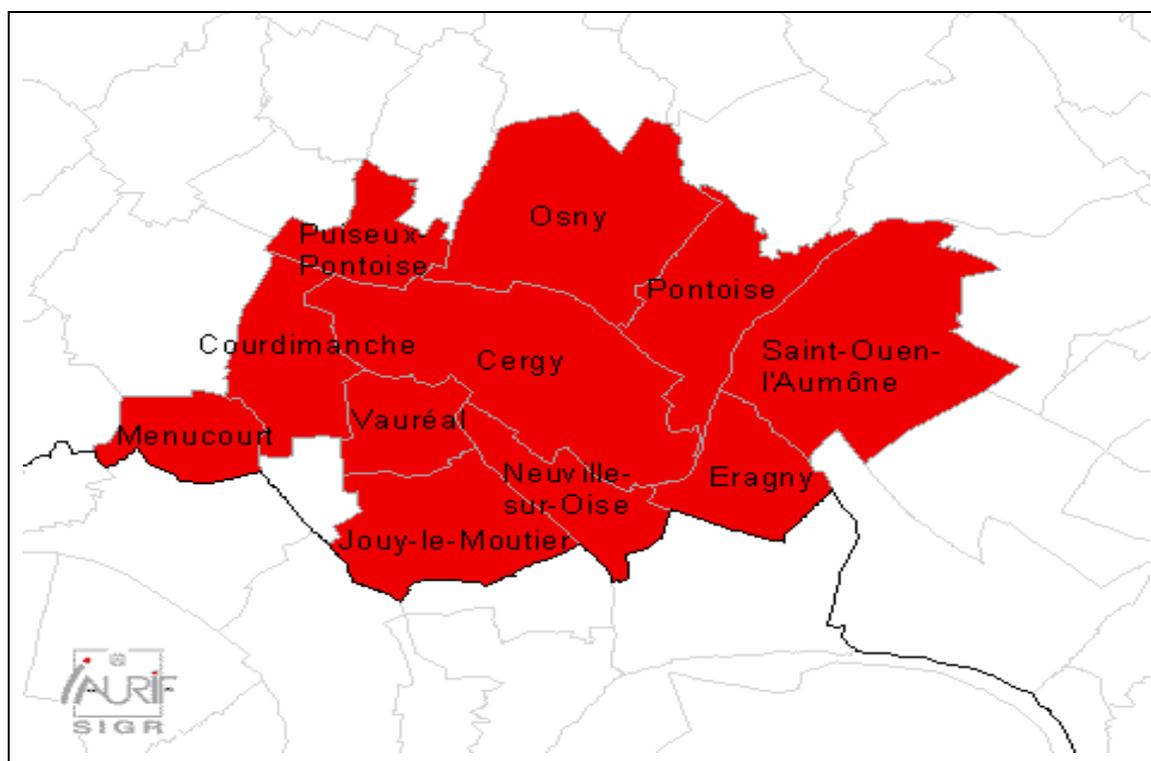
Tableau n°3 EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

1968	1975	1982	1990	1999
13 666	24 404	37 206	53 736	64 977

Source : (D'après Insee- RGP 1999), (estimation EPACERGY)

Bilan villes nouvelles françaises, 2000-2005, <http://www.equipement.gouv.fr>

Fig 11 : Plan des communes formant Cergy-Pontoise



Source : Bilan villes nouvelles françaises, 2000-2005, <http://www.equipement.gouv.fr>

La ville nouvelle de Cergy- Pontoise a plus de 30 ans. La mise en place de son E.P.A a été effectuée précisément le 16 Avril 1969,

La particularité de cette ville est sûrement son site particulier puisqu' qu'elle est installée autour d'une boucle de l'Oise.

Durant trois décennies, près de 50 000 logements ont été construits dont 54% en collectifs.

En matière d'emploi, près de 3 500 entreprises se sont installées au niveau de la ville fournissant près de 80 000 postes d'emploi et les entreprises (Peugeot SAGEM) côtoient les PME sur une superficie de 600 hectares.

La ville est aussi dotée de grandes infrastructures telles que gare, lignes R.E.R, de grands équipements au statut départemental, de grandes surfaces de loisirs, des services et commerce.

L'université représente le caractère marqué de la ville avec près de 20 000 étudiants fréquentent les grandes écoles installées sur différents sites de la ville nouvelle.

Le schéma directeur de la ville nouvelle est actuellement en cours de révision et ambitionne de recouvrir cinq autres communes en plus des 11 couvert par la ville.

La ville nouvelle de Cergy-Pontoise est considérée aujourd'hui comme un ensemble urbain équilibré du point de vu structure urbaine en terme d'habitat et emploi, des perspectives d'avenir sont en cours pour développer encore mieux la ville et répondre au mieux aux difficultés dans certains quartiers.

rues et places, son centre culturel et son centre commercial, le quartier d'Epargny au sud est regroupé autour du centre de la Challe

Chacun de ces quartiers a un centre dont l'influence est limitée, le besoin d'un projet urbain rassembleur de toutes ces entités pour une ville qui vise des objectifs encore plus grandissants devenait une nécessité, le projet centre ville fut inscrit.

Le but du projet est d'amplifier la politique de l'organisation spatiale mise en place pour la ville Cergy Pontoise, lui permettre de jouer un rôle dans le développement de la région, le centre ville par ses différents programmes (logements et équipements) pourra avoir des zones d'influences

- Nationale grâce au centre de formation, des banques populaires et l'école Nationale des arts

- Régionale grâce aux centres commerciaux des 3 fontaines, la caisse d'épargne régionale la gare SNCF.

- Départementale, chef lieu du département du Val d' Oise grâce a la préfecture, la trésorerie générale du val d'Oise, l'hôtel des postes, le centre EDF- GDF et l'école nationale départementale

Pour se faire, ce centre ville est placé au nœud vital du système de circulation permettant aussi une accessibilité fluide aux différents programmes et espaces urbains composants la ville nouvelle.

Pour la réalisation de centre de Cergy, plusieurs scénarios ont été adoptés quand au montage opérationnel des différents équipements et logements programmés sur site, l'acteur major était bien sur L'EPA-CERGY.

-L'EPA CERGY: maître d'ouvrage aménageur.

L'architecte choisi par le maître d'ouvrage étudie le projet d'aménagement qui une fois approuvée est soumise aux différents maîtres d'ouvrage impliqués dans l'opération (ensemble du centre de Cergy + équipements et logements)

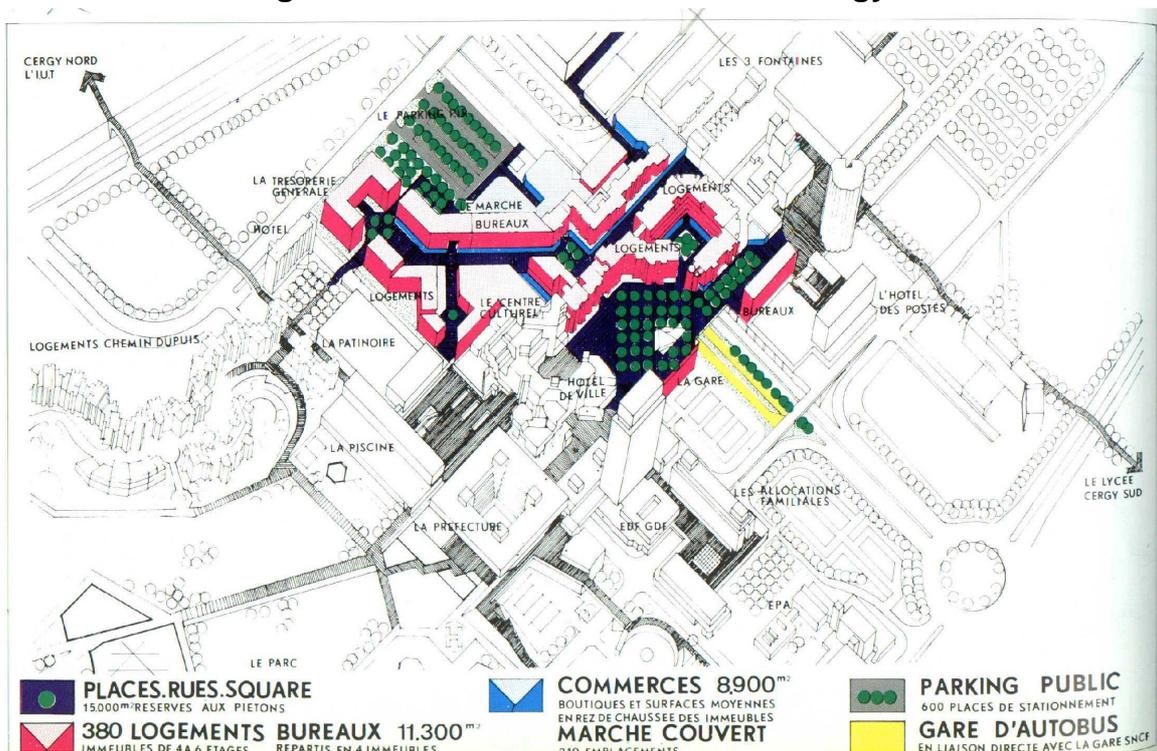
En fonction des accords trouvés l'E.P.A Cergy se comporte tentot en:

- maître d'ouvrage délégué, ex: réalisation de l'école nationale d'art et groupe scolaire
- maître d'ouvrage et maître d'ouvrage délégué pour l'ensemble complexe piscine-logements –bureaux parking et place de la préfecture.
- maître d'ouvrage pour la réalisation de parkings, place et aménagements extérieurs.

L'architecte a qui sont confiées les études est souvent choisi par L'E.P.A qui lui remet plus du dossier d'aménagement, toutes les recommandations en matière d'architecture-intégration- matériaux ,échelle, traitement des R.D.C ainsi qu'un dossier technique relatif aux V.R.D,(chauffage, éclairage, ordures ménagères.....etc.).

La réussite de l'opération (montage de plusieurs projet en même temps) depend de cette approche urbaine et architecturale simultanée²

. Fig 13 : Plan axonométrie centre de Cergy-Pontoise



Source :Revue Techniques et Architecture n°330 année1981

² F. Blaquart, les problèmes opérationnels de la réalisation d'un centre, villes nouvelles évolution des centres, pages 40-41-42-43, techniques et architecture n°330 ? 1980

Un des scénarios préconisé et qui a été adopté dans la réalisation est celui de plusieurs maîtres d'ouvrages et un seul maître d'œuvre et ce pour un ensemble de projet cohérents dans le but d'une recherche architecturale urbaine, les programmes habituellement sont dévoreurs d'espaces a cause de la facilité d'étude et de mise en œuvre, le souci de réduction de coût et la simplification des procédures juridiques

La concentration et l'interdépendance des programmes permet la création de solutions urbaines, elle permet aussi la création d'une architecture aux règles communes ou les formes urbaines se répandent de bâtiment a bâtiment, l'échelle resserrée est affinée, elle est plus perceptible au Piéton.

Cette approche, peut être peu appréciée car elle demande des participations financières pas toujours souhaitées par les maîtres d'ouvrage (quote part pour la création de parking visiteurs- espace vert – mobilier urbains- aménagement urbains..)

Les centres qui ont recherche la simplicité en s'organisant sur un quadrillage de lotissement ne peuvent échapper a la complexité de la mise en œuvre des programmes pour les raisons suivantes

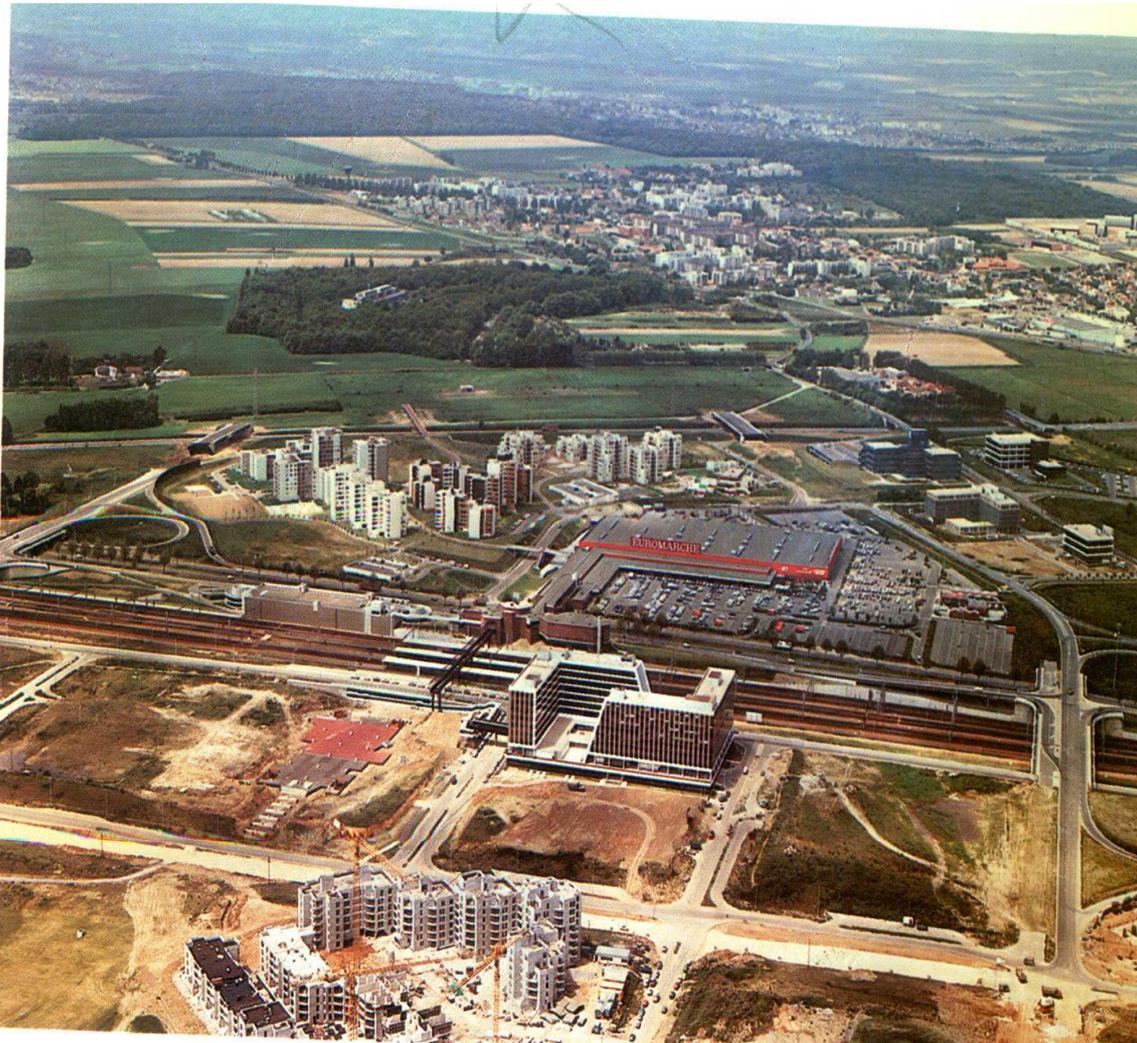
- La mise en œuvre de l'ordre hiérarchique de réalisation
- Les grandes infrastructures (grand équipement- programme).
- L'architecture ne peut jouer le rôle urbain, elle est détachée de l'espace urbain (quadrillage)
- La mise en œuvre dans le temps.
- La crédibilité et la facilité de mise en œuvre d'un centre dépendent de son démarrage lors de la réalisation
- Les grandes infrastructures régionales (autoroutes voies ferrées, voiries primaires)

Le bouleversement de cet ordre peut créer des conséquences importantes :

- Image embryonnaire non crédible d'un véritable centre
- Création indépendante d'objet architecturaux ou l'architecture urbaine et l'espace urbain n'existent pas

- Les habitudes de vie et organisation de la ville en perpétuelle modification
- Les chantiers importants et compliqués arrivant dans une ville en activité, portant une grande gêne pour les habitants
- Les ressources prévues qui n'arrivent pas
- La coordination difficile et le montage opérationnel au coup par coup ou les options urbaines passent au deuxième plan.³

Photo n°6 : photo chantier du centre de cergy



Source : Bilan villes nouvelles françaises, 2000-2005

<http://www.equipement.gouv.fr>

³ F. Blaquart, les problèmes opérationnels de la réalisation d'un centre, villes nouvelles évolution des centres, pages -44-45, techniques et architecture n°330 ? 1980

III-8-1-b/- PERPESPECTIVES DE DEVELOPEMENT DE LA VILLE

La ville nouvelle de Cergy – Pontoise et ses différents grand équipements dont chacun vise lors de sa création (en tant que projet urbain : université Neuville) un objectif répondant aux besoins du moment ainsi qu'aux projections de la ville par rapport a ces différentes zones d'influences, continue de fixer les enjeux de l'avenir. Il s'agira de revenir sur les quartiers en difficulté, comment urbaniser en périphérie tout en protégeant les zones naturelles et développer le futur centre de l'agglomération

Ce dernier projet consiste en la liaison des deux gares RER de Cergy-(ligne A) Et de Pontoise (ligne B) et d'édifier un quartier relais (logement- commerces - bureaux) entre le cœur historique de vieux Pontoise et le centre d'affaires de Cergy préfecture, un projet urbain a la mesure d'une ville nouvelle qui ne cesse de prendre de l'importance et de l'influence.

Photo n°7 : Université Neuville



Photo n°8 : Centre (préfecture, la gare)



Source : Bilan villes nouvelles françaises, 2000-2005

Photo n° 9 : Centre de Cergy-Pontoise



**Photo n° 10 : Vue générale de Cergy Pontoise ou le concept des
« Villes nouvelles au naturel »**



Source : Bilan villes nouvelles françaises, 2000-2005
[http/ :www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)

III-8-2-LA VILLE NOUVELLE DE SAINT –QUENTIN –EN- YVELINES

La ville nouvelle de SAINT–QUENTIN–EN-YVELINES se trouve à 25km à l'ouest de Paris, elle est à 30min d'Orly par l'A 86 et est dotée de liaisons ferroviaires importantes RER, ligne c (paris Saint-Michel en 40mn) , 2 lignes Paris – Montparnasse/ la défense Avec 3 gares SNCF, St –quentin –en – Yvelines Trappes, la verrière

Les liaisons routieres se font a partir de l' A12 et A 13: autoroutes de l'ouest par pont de St Cloud A 86, N 286 : Vélizy, Orly; Créteil

La ville englobe sept communes sur une superficie de 6919 Ha (chap. IV, fig. 14)

Tableau n°4 : EVOLUTION DE LA POPULATION

1968	1975	1982	1990	1999
24 866	49 777	93 906	128 663	142 737

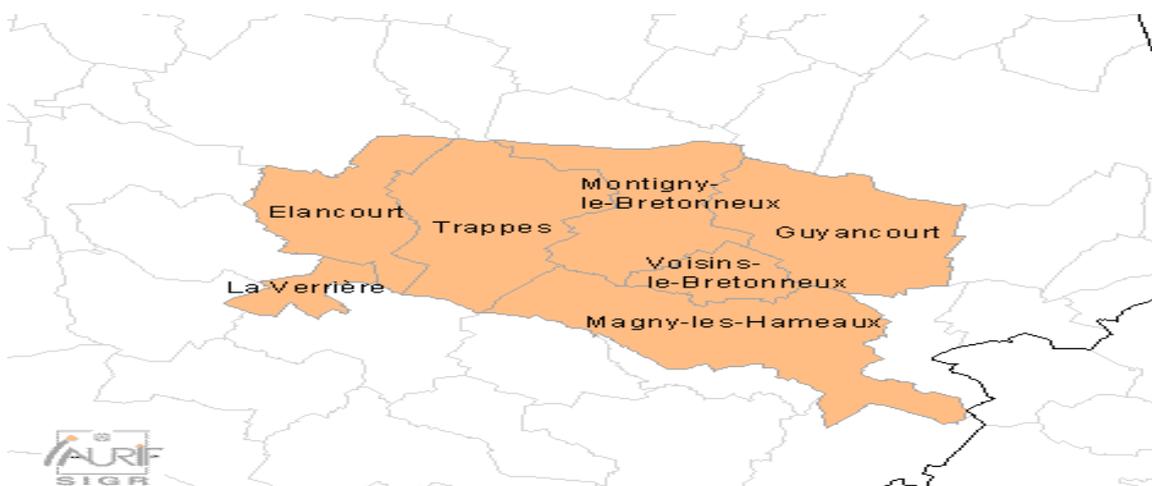
(D'après Insee –RGP 1999)

Tableau n°5 : EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

1968	1975	1982	1990	1999
7253	16 133	31 273	42 101	51 071

(D'après Insee-RGP1999)

Fig 14 : Plan des communes composant la ville nouvelle



Source : [http:// equipement.gouv.fr](http://equipement.gouv.fr)

III-8-2-b/LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA VILLE NOUVELLE

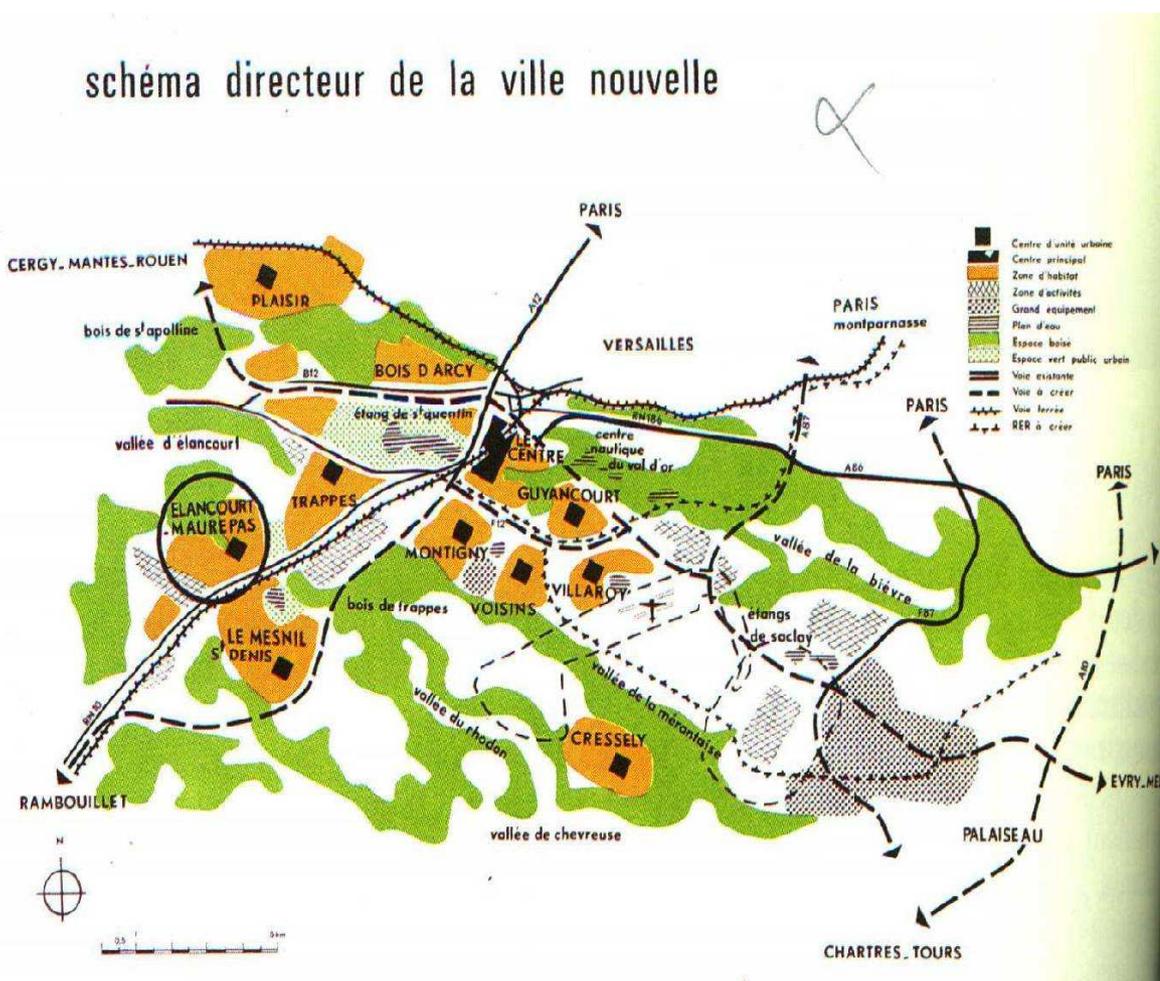
Une ville nouvelle qui se présente en X, les branches sont formées par l'autoroute A12 et la voie ferrée Paris Chartres.

La nationale 12 et la départementale 36 se croisent sur la ville de Trappes, dans le cadran nord le parc étang de saint Quentin, dans le cadran sud le bois de Trappes et la vallée de la Merantaise, les cardans est et ouest sont urbanisés en bourgades.

A l'ouest, on trouve la plaine de Nauphile, Elancourt et le centre des Sept Mars (centre urbain) point fort de centralité de la ville nouvelle.

A l'est, se situe le quartier des 03 villages et le centre de la souderie.

Au nord, il est prévu le centre principal qui donnera à la ville nouvelle son unité et son rayonnement ⁴ **Fig. n°15 :**



Source : « Si sqy m'était comté » revue publique EPA SQY décembre 1991

⁴ Y. DRAUSSIN, Saint Quentin, villes nouvelles- évolution des centres, pages 56-57, T.A n°330 ? 1980

A l'origine, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne de juin 1965 prévoit deux centres urbains, à l'est et l'ouest de la commune de trappes, le périmètre d'étude englobait pas moins de 28 communes dont 19 dans le département des Yvelines et 09 dans l'essonne sur un total de 16 000 ha.

Le premier SDAU de 1970 couvrait pour trappe ouest 07 communes dont trappes et trappe centre englobant 18 communes.

Le schéma modifié en 1975 ne conservera qu'un centre unique qu'on dénommera saint Quentin – en- Yvelines et les limites de la ville nouvelle seront réduites pour ne concernait que 11 puis 07 communes dont certaines partiellement.

Les concepteurs de la ville nouvelle proposèrent de la faire éclater en bourgades de 25 000 à 40 000 habitants sur les villages existants tout en conservant les caractéristiques géographiques des lieux, ces bourgades seront séparées par les réserves naturelles (bois étangs....) et s'articuleront autour d'équipements principaux qui formeront les centres principaux.

Les centres principaux seront organisés autour de la gare –paris –Montparnasse- et la zone centrale en forme de quadrilatère de près de 400 ha limitée par les grandes artères routières et devant accueillir les quartiers d'habitations du pas de lac (nord-ouest) des prés (sud-ouest), saules et garennes(est).

Les unités urbaines périphériques seront situées a moins de 10mm a pied du centre et se développeront a partir des villages et hameaux préexistants(Bois d'arcy plaisir, Elancourt –Maurepas, trappes et le Mesnil- saint Denis...)

Des ensembles plus éloignés sur les communes de Magny – les hameaux ou saints – Remy –les chevreuses devraient avoir leur centre ville pour constituer un noyau sur

lequel se développerait des activités commerciales et les équipements culturels et de loisirs.

Afin d'éviter les erreurs des grands ensembles, des zones d'emploi seront disposées le long des axes de communication (grandes zones), les plus petites proches des zones résidentielles.

Fig. 16 : plan d'aménagement de la ville de S.Q.Y



Source : bilan villes nouvelles 2000-2005

[http:// ww.equipement.gouv.fr](http://ww.equipement.gouv.fr)

III-8-2-c/ MAITRISE D'OUVRAGES : LA MISE EN ŒUVRE DU CENTRE DES SEPT MARES

Le centre des sept mares a été prévu pour un quartier devant recevoir à terme près de 50.000 habitants (unité urbaine d'éclancourt- Maurepas), il comporte des équipements à l'échelle du quartier tels que (lycée- crèche...) aussi que des équipements travaillant avec l'ensemble du secteur Ouest de la ville nouvelle. Grâce à son accessibilité à partir de A12 au Nord, la RN 10 au Sud et la voie rapide R12, il possède un réseau de communication performant qui dessert des équipements importants, il est devenu un pôle d'attraction important.

Le programme du centre des sept mares comporte la réalisation de 1600 logements avec les équipements public suivants : bibliothèque (1714m²)- centre administratif (10.068m²) maison pour tous (6110m²)-foyer de jeunes (2200m²)- résidence pour personnes âgées (3500m²). Centre de la petite enfance (1170m²)

Centre culturel (800m²), centre de santé (1600m²), commissariat de police (876m²), C.S.C (8132m²), salle omnisport (3200m²) maison sociale(3123m²) et lycée (6953m²).

Sur la base du plan directeur et avant le lancement des travaux, l'E.P.A s'est assuré la maîtrise de la totalité du foncier.

L'E.P.A est maître d'ouvrage d'un bon nombre d'équipements, il est aussi maître d'ouvrage délégué pour d'autres équipements qu'il réalise pour la compte des autres maîtres d'ouvrage pour certains projets tels que (supermarché- centre de santé, centre pour personnes âgées, les terrains ont été cédé aux maîtres d'ouvrage respectifs.

Les équipements achèves en construction par l'E.P.A sont cèdes selon le modèle de la concession notamment (pour les logements et les bureaux, commerces...) ou régie par la copropriété concernant les édifices publics (mairie d'elancourt ou encore les P et T), le programme du centre des 07 mares a été l'œuvre de plusieurs maîtres d'ouvrage autour d'un seul maître d'œuvre.⁵

⁵ P. DESLANDES , Saint Quentin , villes nouvelles -évolution des centres, pages 58-59, T.A n°330 ? 1980

L'étude d'architecture de l'ensemble fut confiée à l'architecture urbaniste Philippe Deslandes qui établit le plan masse et définit les grandes orientations architecturales, il établit un cahier des charges pour l'ensemble des constructions en imposant notamment le béton, la brique et le verre comme matériaux dominant.

Les études des bâtiments publics furent confiées par l'EPA à des architectes sélectionnées par l'E.P.A et les collectivités locales, les logements du centre des sept mares furent l'œuvre de l'architecte Deslandes et sa femme, Martine Deslandes. L'idée de base du quartier des sept mares était de créer des réseaux de relation, des zones de frottement dans la ville.

Le directeur général de l'E.P.A Serge Goldberz expliquait dans la revue créée en 1976, aux « sept-mares », nous voulions réaliser un endroit animé où les gens se sentent bien, où ils trouvent ce dont ils peuvent avoir besoin, nous voulions aussi définir des espaces qui, par leur échelle, mettent les gens à l'aise, nous souhaitons que tout au long de l'axe piétonnier viennent s'installer des commerces générateurs d'animation....".

Photo n° 11 : l'axe piétonnier du centre des sept mares



Source : Bilan villes nouvelles 2000-2005

<http://www.equipement.gouv.fr>

Ainsi donc, on retrouve dans tous les bâtiments des sept mares, les mêmes caractères d'introversion, de convivialité et de générosité, les façades constituent un décor urbain sans pour autant travestir la nature des édifices, ces immeubles de logements dominant la rue par leurs façades de coursives en encorbellement protégées par des rambardes de béton découpées en nuages protégeant du regard les entrées des appartements.

Photo n° 12 : l'axe piétonnier du centre des sept mares



Source : Bilan villes nouvelles 2000-2005

[http :/ www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)

III-8-2-d/ -MAITRISE D'ŒUVRES : L'INNOVATION ARCHITECTURALE.

De la crise économique qui toucha la France suite au choc pétrolier de 1973 est née une architecture de crise, la vocation première des villes nouvelles est remise en question, l'objectif de ville à 500.000 habitants fut revu en baisse pour être réduit à 200.000 et l'accent fut mis sur le rôle des pôles économiques pour favoriser l'emploi.

La période de récession économique a eu de lourdes conséquences sur le bâtiment, l'utilisation de certains matériaux ainsi que le mode de construction furent reconsidérés et l'on s'engage alors dans la recherche de solutions architecturales permettant l'économie d'énergie.

L'utilisation des procédés thermiques (utilisation de la double paroi, doublage de vitrage), orientation des fenêtres, des volumes des pièces ; architecture solaire ou climatique avec comme matériaux dominants le verre et le métal, les serres intégrées au logement (en toiture ou en façade élément de vocabulaire architectural) furent les principales innovations.⁶

Photo n° 13 : Logement et l'utilisation de l'énergie solaire



Source : Bilan villes nouvelles 2000-2005

[http : / www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)

⁶ G.Roubach, si saint Quentin m'était comté, l'architecture, pages 24-25-26-27 novembre 1994

L'innovation technique sortit en suite du domaines de l'habitat pour s'entendre aux équipements, la volonté de créer des lieux dans le centre entre les différent édifices se traduisait par la création de :

- cantine des lycées programmée dans la maison de tous mélange (élèves –clients).
- Résidence des personnes âgées accolée au foyer des jeunes par un hall servant les deux édifices
- Le centre de la petite enfance, situé en face de la résidence des personnes âgées et comprend une crèche et une maternelle séparées par une paroi vitrée afin d'adoucir le passage de l'une à l'autre.

L'univers du tertiaire intéressa beaucoup d'architectes, c'est alors qu'on voit émergé l'utilisation des produits verriers, les nouvelles technologies aidant des immeubles dits "intelligents"étaient nés, des immeubles avec des organisations intérieures flexibles des façades hermétiques, taillées en murs rideau

Photo n° 14 : L'utilisation des murs rideau dans les équipements



Source : Bilan villes nouvelles 2000-2005

[http : / www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)

III-8-2-e/ LA VILLE DES GRANDS PROJETS URBAINS

La ville nouvelle de Saint Quentin –en- Yvelines peut se prévaloir des grands projets urbains qui font d'elle un pôle d'excellence dans de nombreux domaines, celui de l'automobile est sûrement le plus significatif avec le technopole Renault l'usine Prost grands prix, les sièges de fiat et Nissan et le circuit Jean Pierre Beltoise.

Dans le domaine universitaire S.Q.Y renforce ses structures par la construction d'une bibliothèque et l'installation de l'institut Pierre Simon Laplace qui permettra de regrouper plus de 500 chercheurs et professeurs du monde entier.

Les ambitions affichées dès le départ pour la ville nouvelle de S.Q.Y en matière de développement économique, ont permis la création de pôles d'excellence par l'installation de projets urbains d'influence nationale et internationale ; la ville nouvelle de S.Q.Y peut être considérée comme la ville des grands projets urbains, la ville de l'architecture et de l'innovation.

Photo n° 15 : l'aménagement du centre de la ville



Source: Bilan villes nouvelles 2000-2005

[http : / www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)



Photo n° 16 : technopole Renault



Photo n° 17 : la gare centrale



Photo n° 18 : Lycée

CONCLUSION

"Bâtir une ville (et financer sa construction) en une seule fois relève du défi qui seul l'homme – castor est capable de se donner à lui-même.

La vouloir diverse, active et équilibrée est un autre pari que les banlieues en souffrance n'ont pu malheureusement accomplir, c'est au fond le pari le plus difficile, puisqu'il ne s'agit plus d'infrastructures, de béton et d'équipement mais d'hommes:" ce sont pierres vives" comme dit Rabelais⁷

Président du SAM de S.Q.Y Maire de Guyancourt

L'étude d'exemples des villes nouvelles Françaises nous a permis de constater que les politiques françaises n'ont pas cherché (contrairement aux anglais avant), la simplicité dans la mise en œuvre des projets par le quadrillage de lotissement ou zoning des unités de voisinage

Tout en sauvegardant un patrimoine remarquable de forêt, rivières et plans d'eau et en les reliant pour obtenir une véritable trame verte, le concept de cité jardin des anglais est devenu « ville au naturel » chez les français.

Quartiers après quartiers, les acteurs de ces villes se sont persuadés des vertus du dialogue ouvert avec tous les partenaires qui sont en position d'animer, arbitrer et conduire ce jeu social et qui ont bâti la ville. Une ville qui a toujours été pensée et conçue en tant qu'entité urbaine ou le centre, véritable cœur de la ville a fait l'objet d'un projet urbain.

Les villes nouvelles françaises nées en pleine explosion démographique et l'urgence de désengorger Paris ont affiché dès le départ l'intention de rompre avec les grands ensembles, leurs choix se sont portés sur l'architecture horizontale, diversifiée intégrant

⁷ Roland NADAUS, Président du SAM de S.Q.Y Maire de Guyancourt, si saint Quentin m'était comté,l'architecture,page 1 , novembre 1994

l'homme, l'environnement et les infrastructures, la recherche de nouveaux procédés de constructions, les matériaux de construction pour les projets, les innovation techniques.

Les acteurs qui ont fait ces villes nouvelles, maître d'ouvrage, maîtres d'œuvres, urbanistes, de grands et petits commis de l'état ont contribué, par la diversité de leurs talents, et de leurs réalisations des villes nouvelles françaises ont fait des villes nouvelles un lieu de production architecturale et d'innovation technologique rehaussant leurs statut à celui de véritables pôles structurants d'emploi et d'habitat hors de Paris.

Cette vocation donnée à chaque ville est devenue possible grâce aux grands projets urbains affirmant l'identité et la particularité des unes par rapport aux autres, on citera particulièrement technopole Renault et l'université Saint Quentin en Yvelines, la cité Descartes à Marne la vallée, IBM, Ariane Space, Hawlet Packard à Evry...et d'autres, des projets à la hauteur du dynamisme et du cadre de vie voulus à ces villes nouvelles.

Du modèle anglais au modèle français, quelle politique a été adoptée pour les villes nouvelles en Algérie ?

PREMIERE PARTIE :

**LA MISE EN ŒUVRE DES VILLES
NOUVELLES DANS LE MONDE :
EXEMPLE DES VILLES
ANGLAISES, FRANCAISES ET
ALGERIENNES**

DEUXIEME PARTIE :

DEUXIEME PARTIE :

**LA VILLE NOUVELLE DE ALI
MENDJELI, UN CAS PARTICULIER**

CHAPITRE I :

**VILLES NOUVELLES
CONCEPTS ET THEORIES**

**CHAPITRE II:
LES VILLES NOUVELLES
ANGLAISES**

**RIGUEUR ADMINISTRATIVE
POUR DES CONCEPTIONS
SIMPLES ET FONCTIONNELLES**

CHAPITRE III

VILLES NOUVELLES FRANCAISES

DE GRANDS PROJETS URBAINS

D'ARCHITECTURE ET

D'INNOVATION

CHAPITRE IV

VILLES NOUVELLES EN ALGERIE : LA DIFFICILE MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE

CHAPITRE V:

**EVOLUTION URBAINE DE
CONSTANTINE PAR LES
INSTRUMENTS D'URBANISME**

CHAPITRE VI

ALI MENDJELI, LES ACTEURS DE LA DECISION, LA CONCEPTION, LA REALISATION

CHAPITRE VII

ETUDE PROSPECTIVE ET PROJETS DE VILLE

ANNEXES

INTRODUCTION

L'évolution des villes en Algérie a connu plusieurs politiques d'aménagement du territoire. Ces politiques dépendaient assez souvent du besoin de répondre aux crises de logements qu'a connu le pays, ainsi et partant des programmes de modernisation urbaine aux zones d'habitat urbaine nouvelles, des cités entières ont été érigées par des extensions de quartiers sur des terrains agricoles.

Cette politique des grands ensembles d'habitat a été suivie par celle de lotissements dont les résultats sont restés mitigés.

A l'instar des autres pays du monde, l'Algérie commença à réfléchir aux concepts des villes nouvelles. A quel moment le besoin d'opter pour les villes nouvelles comme outil d'aménagement du territoire a été pris et de quelle manière se sont pris les décideurs dans la mise en œuvre de cette politique ?

VI-1-LA POLITIQUE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

L'Algérie est un pays très vaste dont 4% contient la frange utile côtière où vit la majorité de la population concentrée dans des espaces fortement urbanisée, ce phénomène de l'occupation au nord du pays uniquement est dû essentiellement aux contraintes géographiques et faits historiques de l'Algérie, pluviométrie et présence de terres agricoles au nord d'une part et la forte migration de population durant la première décennie après l'indépendance n'ont fait qu'aggraver les déséquilibres de l'occupation de l'espace, un espace déjà saturé durant l'ère coloniale où tout était concentré au nord (population, activité, mode colonial d'exploitation des richesses).

Ces déséquilibres se sont perpétués et se sont accentués au fil des temps par le fait d'une industrialisation rapide entraînant un fort accroissement de la population des villes sans maîtrise de l'urbanisation de celles-ci engendrant leur déstructuration. La désorganisation de leur fonction économique et sociale et le surcoût de leur gestion.

Au plan de l'aménagement du territoire, ce sont des effets contraires à ceux attendus par les différentes politiques menées durant presque trois décennies, après l'indépendance; le résultat est une occupation irrationnelle du territoire.

Pour corriger les distorsions produites à différentes échelles nationales et notamment régionales, la mise en œuvre d'une politique rationnelle d'aménagement du territoire est seule en mesure de réorienter le développement dans une perspective globale.

Fruits d'une longue réflexion, les instruments d'aménagement du territoire sont mis en place.¹

Le schéma National d'aménagement de territoire (SNAT) est l'instrument de base des actions planifiées à promouvoir, c'est le cadre de référence pour le long terme concernant tout le territoire national, le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) vient appuyé le SNAT, leur mise en œuvre favoriserait le développement et la complémentarités inter-regionale, ils auraient des prolongements au niveau local (wilaya- commune) à travers des plans d'aménagement P.A.W et P.A.C.

Ce réseau instrumental découle de trois lois :

- La loi relative à l'aménagement du territoire qui institue le SNAT, les SRAT et autres instruments à caractère spécifique², ces instruments qui expriment la vision prospective de l'occupation du territoire national à long terme, ce sont des schémas de planification non réglementaires, ils sont le cadre de référence pour la répartition et la localisation des actions de développement.

L'objectif de ces schémas est :

- L'occupation rationnelle de l'espace national
- La répartition planifiée de la population et des activités économiques, sociales et culturelles.
- La valorisation et l'exploitation rationnelle des ressources naturelles.
- La mise en place coordonnées des réseaux d'infrastructures de base
- La répartition spatiale des établissements humains et la localisation des grands équipements.

¹ M.SAF, l'aménagement du territoire : un impérative de solidarité nationale, page 1-2-3-4, in revue construire n°31, édition CNAT , 1989

² Loi 87/03 du 27 janvier 1987, journal officiel de la R.A.D.P n°05 de 1987

- La protection du programme écologique national.
- La protection du patrimoine culturel

- La loi portant code de la wilaya et institut le P.A.W.³

Le plan d'aménagement de wilaya est établi par l'assemblée populaire de wilaya ; le PAW est un instrument d'aménagement réglementé qui définit les vocations et les fonctions des différentes zones de la wilaya.

- La loi portant code de la commune et instituant le plan d'aménagement de la commune.⁴ Le PAC est un plan établi par l'assemblée populaire communale, il concerne l'aménagement du territoire de la commune.

L'établissement de ces plans (PAW-PAC), leurs applications, est la mise en œuvre des schémas d'aménagement du territoire. Ils ont pour objectif :

- * L'optimisation du potentiel existant
- * L'évaluation des potentialités existantes et la détermination du potentiel à valoriser pour élargir les ressources de la collectivité.
- * La rationalisation de l'utilisation du territoire.
- * La rationalisation de l'utilisation des ressources.
- * La répartition planifiée des populations et des activités économiques.
- * La détermination des programmes ne pouvant pas être pris en charge par la collectivité locale et la détermination du programme d'intérêt régional ou national.⁵

Avec la création de l'agence nationale pour l'aménagement du territoire (ANAT), beaucoup de régions du pays ont vu l'élaboration de leur PAW et PAC par le bureau d'aménagement du territoire rattaché à l'exécutif de la wilaya.

Tout le processus de mise en œuvre de la politique d'aménagement du territoire a été édicté par les orientations de la charte nationale de 1986.

³ Loi 81/02 du 14 février 1981 journal officiel de la R.A.D.P

⁴ Loi 81/09 du 04 juillet 1981 journal officiel de la R.A.D.P

⁵ B.Baghdadi, directeur de la planification spatiale, in revue construire, pages 6-7-8, n°31, édition CNAT, 1989

VI-2-VILLES NOUVELLES : OUTIL DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

La volonté de promouvoir des villes nouvelles en Algérie s'inscrit dans le cadre de la stratégie globale de mise en œuvre de l'option des hauts plateaux ainsi que dans la maîtrise des grandes agglomérations ; elle préconisait comme axe majeur l'aménagement du territoire dont l'objectif est la valorisation de l'intérieur du pays par la fixation des populations puis la renversement de la tendance migratoire du sud vers le littoral.

La création de centres nouveaux sur site vierge constitue le fondement et les moyens d'une approche multisectorielle intégrée et d'une vision à long terme du rééquilibrage de l'armature urbaine du pays.

Ces nouveaux centres auront pour objectifs d'accueillir le trop plein des grandes métropoles (Alger particulièrement) et de peupler les régions pauvres des hauts plateaux et le sud, ce sont les villes nouvelles.

Les villes nouvelles dont l'émergence est récente sont d'abord une réponse originale au congestionnement des grandes villes. Elles devront permettre l'organisation de l'expansion urbaine ainsi que la décentralisation des activités et de l'habitat à partir nord.

La crise profonde et multiforme qui touche la ville algérienne n'a fait qu'accentuer l'exclusion, la ségrégation et autres maux de société ; l'habitat, l'emploi, les équipements et les services n'accomplissent plus le rôle qui leur est assigné dans le bon fonctionnement de la ville.

La ville nouvelle est aussi une réponse à la politique de la ville, elle contribuerait à la résorption de la crise des quartiers précaires, à la réduction des fractures sociales en absorbant le trop-plein et en accueillant les populations auxquelles elle devrait fournir l'emploi qui y saura créer.

La politique des villes nouvelles est la politique de la ville qui souffre de:

- L'hypertrophie et mauvais fonctionnements
- La marginalisation sociale
- déficit en logement et en équipements

La politique des villes nouvelles est une action de la politique des villes, une action de la politique de logements et de la politique du territoire qui doit trouver réponse a:

- la sur urbanisation du nord
- l'enclavement et sous peuplement des zones intenses
- La défaillance d'un réseau de communication qui rend difficile l'accès aux sites en collines.
- délaissement des zones classées touristiques.
- au détournement des zones agricoles.

La politique des villes nouvelles est une stratégie complémentaire de la politique de la ville sans laquelle on ne peut imaginer les politiques de l'aménagement du territoire.

Les villes nouvelles en Algérie, ont donc pour objectifs :

- Le décongestionnement de la capitale Alger notamment par la création d'une couronne de villes moyennes qui absorberaient le déficit dans l'Algérois
- l'organisation de l'armature urbaine du nord et des hauts plateaux en prévision d'une population qui dépasserait les 30 millions à l'horizon 2010
- La préservation des terres agricoles d'une urbanisation tentaculaires des grandes métropoles (Alger particulièrement)
- La création d'emploi dans des villes nouvelles pourvoyeuses d'activités économiques par l'installation d'industries et de grands chantiers de réalisation.
- La promotion de l'investissement, le partenariat public privé, la promotion immobilière et les activités économiques (tertiaire, service...)
- La création de villes structurées, dotées d'équipements et d'infrastructures.

VI-3-LOCALISATION DES VILLES NOUVELLES:

Conformément aux orientations du schéma national d'aménagement du territoire, une esquisse de l'armature urbaine nouvelle du territoire a été élaboré, elle avait pour souci de :

- opérer une bonne répartition des populations à travers le territoire national
- Préserver les terres agricoles
- Maîtriser l'armature urbaine autour des grandes agglomérations.
- Développer et organiser des villes moyennes

Une répartition en forme de couronne faisait apparaître la disposition des régions devant recevoir des villes nouvelles, une disposition en quatre couronnes où la priorité de mise en œuvre était accordée à celles situées autour de la capitale Alger (villes de la 1^{ère} couronne) et à Bourghzoul (première ville nouvelle en Algérie) au sein du hauts plateaux centre.⁶

VI-3-1- LA PREMIERE COURONNE

Elle couvre l'aire métropolitaine Algéroise (wilayad'Alger-Tipaza-Boumerdes-Blida)

L'objectif annoncé par la création de villes nouvelles autour d'Alger est de :

- stopper la dilapidation des terres agricoles de haute valeur
- mettre fin à la prolifération d'agglomérations urbaines et rurales.
- créer des pôles urbains capables de réguler et d'organiser les flux migratoires d'Alger et de Blida si la tendance de l'extension se perpétuerait
- renforcer des pôles urbains ou villes secondaires d'équilibre (Tipaza à l'ouest et Boumerdes à l'est).

VI-3-2-LA DEUXIEME COURONNE

Elle peut être considérée comme un deuxième bouclier autour de l'aire métropolitaine Algéroise car elle couvre les wilayas de Chlef, Ain Defla, Média –Bouira- Tizi ouzou et Bejaia.

⁶ Rapport, commission d'aménagement du territoire et environnement, avis sur les villes nouvelles, octobre 1995

Une couronne qui couvre la région nord -centre hors métropole Algéroise, mais dont les interactions peuvent la situés dans l'aire métropolitaine puisque cette région est très dépendante de la capitale car elle se distingue par un faible niveau de développement socio-économique, la région dispose de conditions d'accueil pour les activités industrielles qu'il faut encourager et promouvoir par le renforcement des réseaux afin de permettre la stabilisation des populations.

Au fait, les villes nouvelles de la 1^{ère} couronne et de la 2^{ème} couronne sont des villes destinées à l'aire métropolitaine Algéroise, elle doivent offrir l'alternative a la croissance urbaine de la capitale Alger en accueillant a travers l'emploi et l'habitat qu'elles offriront le surplus des populations périurbaines qui ne cessent de s'agglutiner dans les quartiers périphériques de la capitale.

Ces villes devront, par les fonctions qui leurs seront attribué, devenir attractives et renverser la tendance migratoire.

Dans ce contexte, plusieurs sites ont été identifiés car ils s'inscrivent dans l'optique choisie, celle de l'organisation de la région nord- centre

Le choix des sites a été guide par les conditions propices offertes a savoir (voies de communication, topographie et infrastructures).

Certaines villes nouvelles bénéficient de missions particulières, il s'agira notamment de:

- El Affroun (wilaya de Blida) qui serait amené a devenir une ville agro-industrielle
- Bouinan (wilaya de Blida) destinée à devenir la ville des sports et des loisirs
- Naciria (wilaya de Boumerdes) ville de l'industrie
- Mehalma (Wilaya de Tipaza) qui deviendrait un pole dans la recherche pharmaceutique et médicale.

Ces villes de la 1^{er} et 2^{ème} couronne sont donc destinées a prendre en charge les besoins de l'aire métropolitaine Algéroise et de contribuer au développement

économique dont elles seront les pôles tout en constituant un rempart aux phénomènes migratoires.

VI-3-3-LA TROISIEMME COURONNE

Dans le projet des villes nouvelles, la région des hauts plateaux accueillera une troisième série de villes au nombre de douze.

Les hauts plateaux se distinguent par la diversité de leurs conditions physiques et naturelles. Des hauts plateaux de l'est (Tébessa- OEB – Constantine) à ceux de l'ouest (Saida- Tiaret et Tlemcen) en passant par (Djelfa- M'sila...) au centre, les paysages sont parfois partoraux, présahariens au portes du désert, des régions fragiles, a faible niveau de développement Socio- économiques.

L'option villes nouvelles constitue le levier pour la mise en valeur des potentialités que recèle cette partie de l'Algérie (terres – sol- tourisme), elle permettra aussi la promotion d'agglomérations urbaines par l'implantation de projets urbains structurants, la diffusion des différentes activités économiques permettra le réajustement des échanges est-ouest et nord – sud par la diffusion des activités économiques et fixera les populations dans une armature urbaine structurée et fonctionnelle, pour cela plusieurs sites ont été retenus pour l'implantation de villes nouvelles, il s'agit de:

- A l'est : Negrine – biret aller et Boukhara (Tébessa)
- Au centre: Boughzoul (Djelfa)
- A l'Ouest : El- aricha (Tlemcen), redjem el- demmouche (sidi-bel-abbas); mekméne et kharfallah (saida) et Ain dheb et ksar chellala (Tiaret)

VI-3-4-LA QUATRIEME COURONNE

Le dernier territoire concerné par les villes nouvelles est le grand Sahara (87% de la surface du territoire), très étendu, aux conditions physiques et de vie très difficiles, presque dépourvu de réseau urbain et où la densité de population reste très faible se regroupant autour de quelques petites villes. Un territoire renfermant la presque totalité des richesses naturelles du pays (sous- sol très riches)

L'option villes nouvelles pour cette partie du pays vise deux objectifs principaux à savoir :

- Rompre l'isolement des l'espace saharien en constituant des pôles attractifs autour desquels s'organiseraient le développement régional et frontalier.
- Desserrer la pression urbaine qui s'exerce sur Ghardaïa et la vallée du M'Zab.

Les régions concernées par des villes nouvelles sont :

- Oued Bellil (Toghourt), ville économique autour des ressources en hydrocarbures
- Mansourah, El Menea et Oued Nachou et Metlili (Ghedaia) constitueront ce nœud principal dans la future armature urbaine de la région
- Ain El Hadjadj et Hassi Khenig (In Salah) destinée à développer l'agriculture
- Arak et Sidi Moulay (Ain Amguel) dont la vocation principale sera le développement du tourisme.
- In iker (Ain Amguel) site touristique et richesse minière.
- Laouni (Tamanrasset), développer des activités industrielles du site minier
- In Guezzem, site frontalier, qui permettra le développement dans l'agriculture et des services frontaliers ⁷

V-4-INSTRUMENTS LEGISLATIFS ET INSTITUTIONNELS DES VILLES NOUVELLES.

La mise en œuvre de la politique des villes nouvelles ne pouvait se faire sans un cadre législatif et réglementaire, le plan juridique devait s'appuyer sur un ensemble de dispositifs institutionnels qui prendrait en compte les différentes notions d'aménagement du territoire, de l'urbanisme et des programmes d'intérêt matinal.

Après l'événement de la loi 87/03 relative à l'aménagement du territoire qui instituait le SNAT dont les villes nouvelles sont un des instruments d'aménagement, est venue la

⁷ Revue Urbanisme, n°311, Mars/Avril 2000

loi 90/29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme qui instituait le PDAU et le POS (instruments d'urbanisme opérationnels).

Ce n'est qu'en 2001 que le conseil du gouvernement à examiné puis adopté l'avant projet de loi relatif aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement, une année après, la loi relative aux condition de création des villes nouvelles et de leur aménagement est promulguée et publiée au journal officiel de la république Algérienne et démocratique et populaire.⁸

Les dispositions générales de cette loi sont notamment :

- le schéma national d'aménagement du territoire prévoit, l'opportunité de création de villes nouvelles et en détermine les fonctions et la localisation (art 3)
- seules les régions des hauts plateaux et le sud sont concernées par cette création avec exception des 04 grandes métropoles que sont Alger – Oran Constantine et Annaba (art 04)
- la création d'une ville nouvelle est décidée par décret exécutif qui détermine, la désignation des communes concernées, la délimitation du périmètre de la ville, le programme général et les fonctions de base (art 6)
- Pour toutes ville nouvelle, il est institué un organisme dénommé" organisme de ville nouvelle" la mission est d'initier, de diriger les actions d'étude et de réalisation de la ville nouvelle
- Les modalités d'élaboration des plans d'aménagement et les procédures d'approbation sont fixes par voies réglementaires (c.a.d) (loi 90/29)
- L'acquisition de foncier, l'aménagement et les réalisations des programmes de la ville nouvelle se font en partie ou tout sur le budget de l'état (Fond publics) dont la gestion est rétrocédé à l'organisme ville nouvelle (art 12).

La loi sur les villes nouvelles a accusé beaucoup de retard depuis que la loi sur l'aménagement du territoire a institué l'option VN (15 ans après), pendant ce temps beaucoup de régions ont tenté de réaliser des VN sur leurs territoires sans y parvenir vraiment (Boughzoul à Djelfa , Imadghassen à Batna , Naciria à Bouira etc.....).

⁸ Loi 02/08 du 08 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles, journal officiel de la RADP n°34 de 2002

Ces échecs sont sûrement le résultat de l'incapacité des instruments institutionnels mis en place pour mener d'une manière rigoureuse une politique d'aménagement du territoire.

Fig 17 : Carte des territoires des villes nouvelles selon les quatre couronnes

VOIR CI-APRES

VI-5-ETUDES D'EXEMPLES :

VI-5-1- LA VILLE NOUVELLE DE BOUGHZOUL

Le projet de ville nouvelle à Boughzoul a connu une première tentative dans les années 80, considérée comme la première expérience du genre en Algérie, elle devait être le premier maillon de la future armature urbaine de la région des hauts plateaux.

Le site du projet est localisé dans la partie centrale des hauts plateaux, une zone peu urbanisée mais bénéficiant d'une situation stratégique à l'intersection de deux grandes voies de communication la RN1 reliant Alger à Laghouat et la RN40 entre M'sila et Tiaret.

Par sa position au centre du pays, la ville nouvelle de Boughzoul devait être en mesure d'équilibrer graduellement les attractifs de la capitale.

Les fonctions économiques essentielles de la ville nouvelle retenues sont du niveau tertiaire supérieur en particulier la recherche scientifique. Les objectifs de population étaient de 100.000 habitants en l'an 2000.

Les études de faisabilité furent engagées depuis les années 80, il était prévu d'engager dès 1987 les premières opérations d'aménagement dans la phase opérationnelle, le phasage dans la réalisation devait porter la ville à 6000 logements en 1990, 13400 en 1995 et 19500 à long terme, en plus de l'habitat d'autres activités industrielles et commerciales sont appelés à s'implanter au niveau de la ville.

Le financement de la ville devait être pris en charge dans le cadre du plan de développement économique et social.

Pour le projet de la ville nouvelle du Boughzoul plusieurs établissements ont été retenus pour des missions différentes, il s'agit notamment de :

- ANAT (Agence nationale pour l'aménagement du territoire) dont la mission fut l'étude préliminaire et l'étude d'impact régional, ainsi que le schéma de développement urbain.

- CNERU (Centre national d'études et de recherches) appliquées en urbanisme
Le centre avait pour mission, la programmation de la ville, l'élaboration du schéma directeur et les différents aménagements de la première tranche.

- BEREP (Bureau d'études de restructuration et de préservation des sites anciens). Le bureau s'est vu confié l'étude de 2000 logements et 37000 m² d'équipements ainsi que l'étude paysagère de la première tranche.

- BEREG (Bureau d'étude et de recherche en engineering). Il avait pour mission étude de 2000 logements et 2500 m² d'équipements, étude architecturale et définition d'une typologie d'habitat.

- URBACO (Centre d'étude et de réalisation en urbanisme de Constantine)
Il avait pour mission, l'étude d'exécution du réseau viaire principal (25Km)

- URBA. SETIF (Centre d'études et de réalisation en urbanisme de Sétif)
Le centre fut chargé de faire le levé topographique de la totalité du site de la ville nouvelle ainsi que l'aménagement de la zone industrielle.

- LNHC (Laboratoire national de l'habitat et de la construction).
Il était chargé des sondages et reconnaissances du sol et des études géotechniques.

- CTC (Centre de contrôle de la construction de Chlef)
Il était chargé du contrôle des études d'architectures des premières tranches de réalisation.

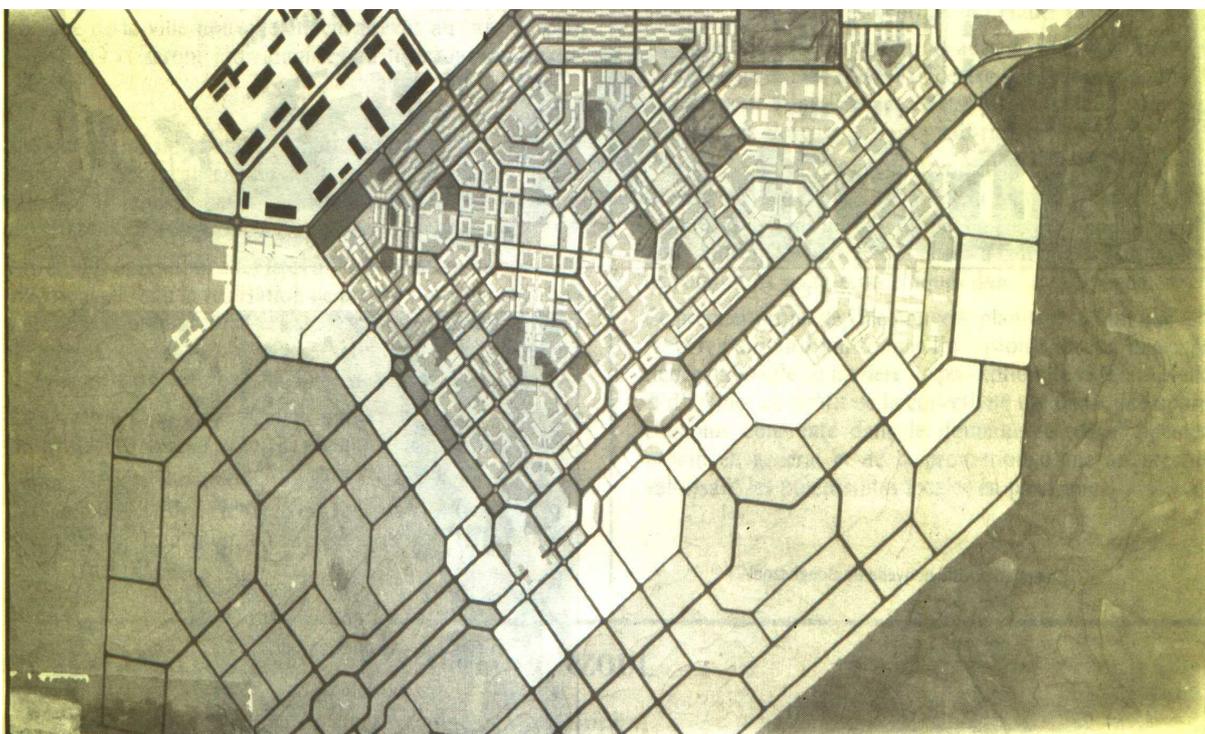
- BNEDER (Bureau national d'études et de développement rural)
Il était chargé de l'étude de développement et l'impact de la ville nouvelle sur la zone de Boughzoul.

- ONM (Office National de la météorologie)
L'office devait préparer une étude climatologique et des aléas naturels.

Ce premier projet de ville nouvelle planifiée pour asseoir une expérience nationale en matière de promotion de villes nouvelles, fut bondonné.⁹

⁹ A. Nasri , La mise en oeuvre de la ville nouvelle de Boughzoul, in revue construire oages 17-18-19, n°31, édition CNAT , 1989

Fig n°18 : /LE SCHEMAS DE VILLE NOUVELLE DE BOUGH ZOUL DE 1990



Source : revue construire, CNAT, 1989

VI-5-2 -BOUGHZOUL bis : la relance

Dans son édition du 15 décembre 2005, le quotidien indépendant El Watan titrait : « La nouvelle ville de Boughzoul, est ce un projet réel ou virtuel », la question reste posée surtout après l'échec de la première tentative , cette fois-ci, le projet, d'après ses initiateurs a été le fruit d'une étude minutieuse au niveau central, car la réalisation d'un projet d'une envergure d'une ville nouvelle nécessite une large concertation, ainsi l'institutionnalisation de la ville Boughzoul s'est faite dans la foulée de la nouvelle loi sur les villes nouvelles.

La ville s'étalera sur une superficie de près de 3600 ha et devra recevoir à terme quelque 350.000 habitants, en plus des équipements universitaires prévus, elle sera dotée de technologies avancées afin de promouvoir et de développer la recherche scientifique.

En plus de la première tranche de logements qui sera réalisé, la priorité sera donnée à la réalisation de pôles économiques dont l'objectif sera de faire de cette ville, une ville moderne dotée d'un aéroport international et devra être reliée à Alger par une autoroute et une ligne à grande vitesse (L.G.V).

La réhabilitation et la modernisation du lac, autour duquel sera érigée la ville nouvelle devra être le signe fort pour l'option écologie, la préservation de l'écosystème et un choix de développement durable.

Boughzoul affiche des ambitions telles que certains parlent du « rêve » de la capitale du futur. ¹⁰

Fig. n°19 : Le master plan de la ville de Boughzou I



Source : <http://img359.imageshack.us/img359/6683/algeria082jr>.

¹⁰ Rapport, commission d'aménagement du territoire et environnement, avis sur les villes nouvelles, octobre 1995

Photo n°19 : La ville de Boughzoul en 3D



Source : <http://img359.imageshack.us/img359/7184/algeria116zj.jpg>

VI-5-3-LA VILLE NOUVELLE SIDI ABDELLAH

la ville nouvelle Sidi Abdellah fait partie de cette série de villes autour de la capitale Alger, elle s'inscrit dans une approche d'aménagement de l'aire métropolitaine algéroise.

La ville de Sidi Abdellah se situe à 30 km à l'ouest D'Alger, dans la wilaya de tipaza. Le périmètre de la ville se situe entre deux communes que sont Rahmania et Mehalma

Fig 20 : plan de situation de la ville nouvelle de sidi abdallah / Alger



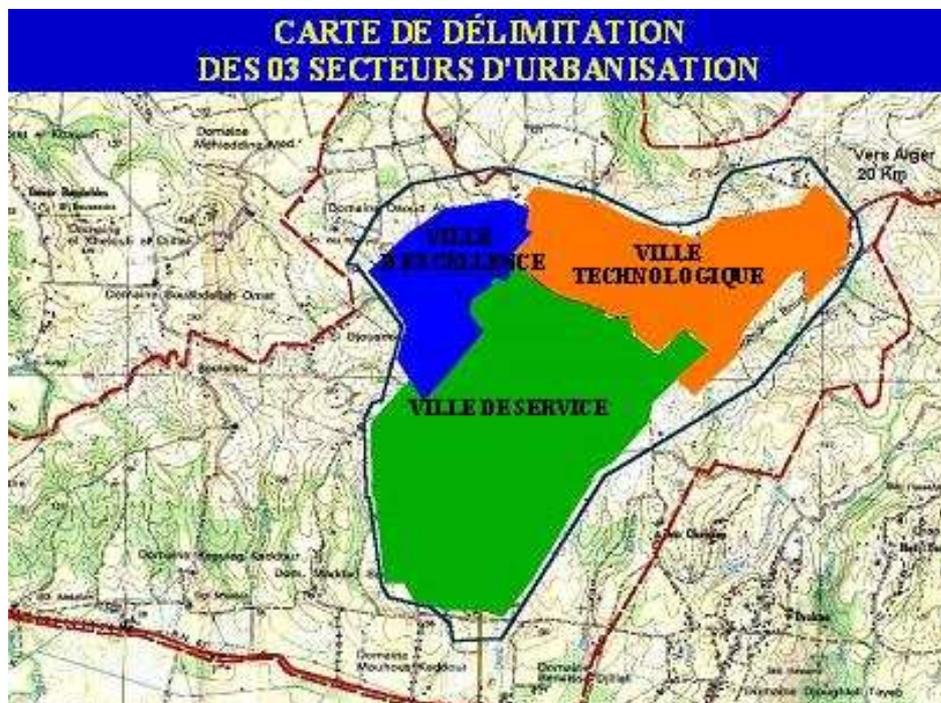
Source: <http://www.sidiabdallah.net>

Le périmètre d'urbanisation de la ville de 2000 ha (aménageable) et 4000 ha de protection a été défini dans le cadre du P.D.A.U Rahmania et mehalma approuvé par arrêté n°653 et 651 du 28/08/1995 de la wilaya de Tipaza, puis confirmé par une approbation par l'arrête n°305 du 23/03/1999 de la wilaya d'Alger.

Pour la mise en œuvre du projet ville nouvelle Sidi Abdellah, il a été créé en septembre 1997 un organisme de gestion appelé EPIC EPA- ANSA (Etablissement public d'aménagement de l'agglomération nouvelle Sidi Abdellah). Cet organisme a pour tâche, l'acquisition des terrains, l'élaboration des études d'aménagement et d'urbanisme confiées à l'architecte Jean Deluz.

La ville nouvelle de Sidi Abdellah a été désigné pour être une ville des sciences et le technologie.

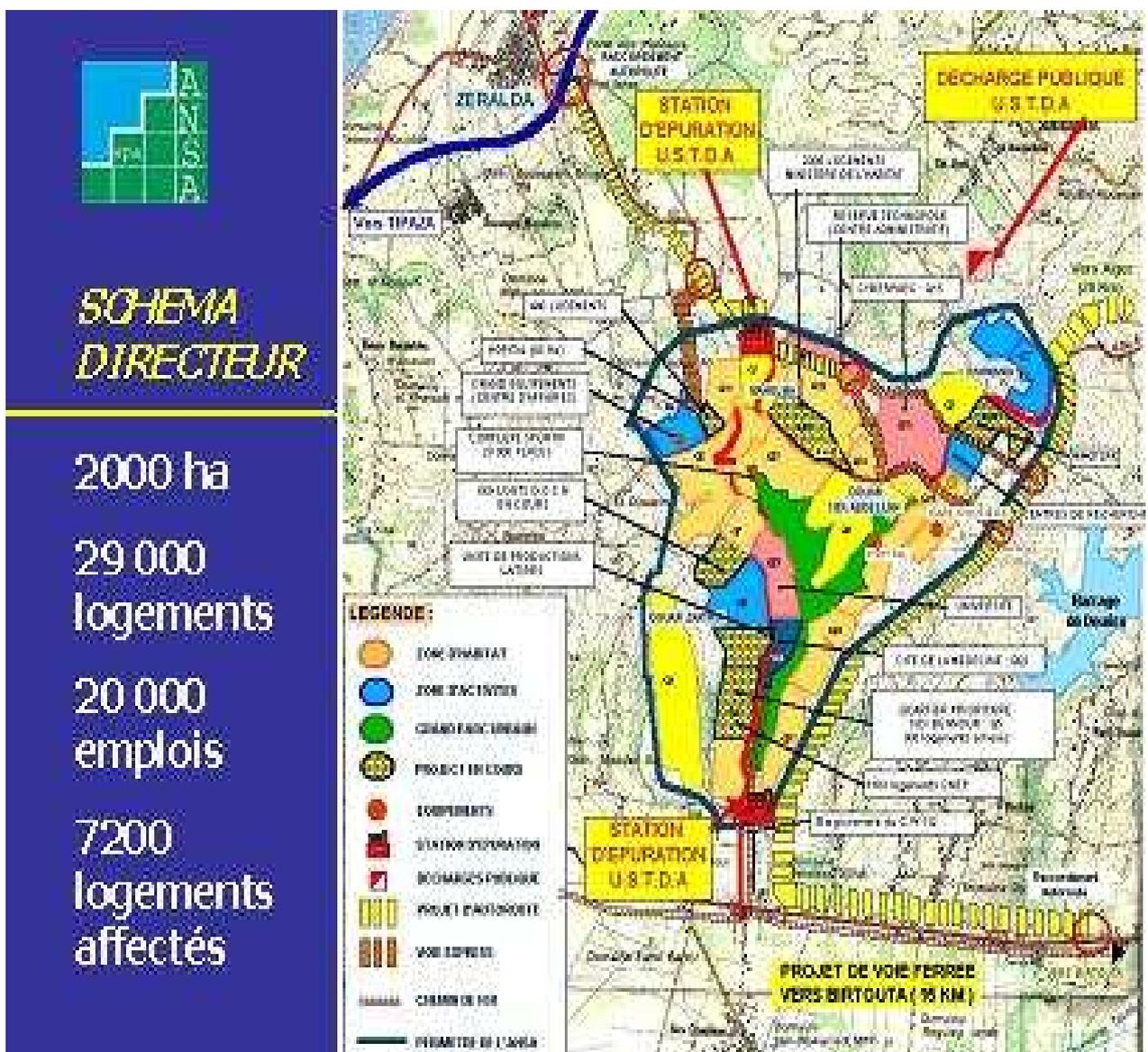
Fig 21 : La carte des secteurs d'urbanisation de Sidi Abdellah



Source : <http://www.sidiabdellah.net>

Elle est prévue pour recevoir près de 30 000 logements et des équipements de rayonnement national et international, notamment la cité des technologies de l'information et de la communication (cybercafé). Il est aussi prévu des instituts universitaires et un centre de recherche, des équipements de santé (cité de la médecine) ainsi qu'un parc urbain.

Fig. 22 : Schéma Directeur de la ville nouvelle de SIDI ABDELLAH



Source : <http://www.sidi-abdellah.net>

Pour ce faire l'EPA-ANSA de Sidi Abdellah s'est appuyé sur l'autofinancement pour l'aménagement extérieur, les viabilités du site du premier quartier de la ville Sidi Bounour sur lequel sont construit la première tranche (842 logements) d'un total de 8400 unités prévu sur le site.

Des financements étrangers ont été enregistrés par l'EPA-ANSA dans le cadre des programmes de coopération et de partenariat avec des pays occidentaux, les montants alloués sous forme de dons sont :

- USA : 500.000 \$ pour les études de traitement de l'environnement.
- CANADA : 970.000 \$ canadiens pour les études d'impact sur l'environnement et les études bioclimatiques
- France : 500.000 € pour la formation des cadres et l'appui technique au projet.
- Corée du sud : 1.000.000\$ pour l'étude du master plan de la ville nouvelle.

Ace jour, une partie du quartier de Bennour a été achevé comptant 842 logements sur un total de 8400 unités prévues par les études, en plus de 02 établissements scolaires, 02 crèches, un centre équestre, un stade de football et 05 bassins d'eau.

Photo n°20 : LES SEULES REALISATIONS DE LA VILLE DE SIDI ABDELLAH



Source : <http://www.sidiabdellah.net>

CONCLUSION

Lors de l'avènement de la loi 87/03, une politique d'aménagement du territoire était engagée, un de ses outils était la création de villes nouvelles dans des sites vierges.

L'objectif était de structurer l'armature urbaine du pays, a la lecture des orientations du schémas d'aménagement du territoire, on se rend compte que finalement la souci majeur des décideurs de l'époque était de répondre en premier aux problèmes de la métropole algéroise, les villes nouvelles de la 1^{ère} et la 2^{ème} couronnes renvoie à l'organisation de villes centralisées autours d'Alger exemple pris des villes nouvelles autour de Londres ou de Paris, sans prendre en considération les autres métropoles que sont Oran, Constantine et Annaba qui étaient confrontées aux mêmes problèmes urbains des grandes agglomérations.

Les villes nouvelles de la 3^{ème} et 4^{ème} couronne sont le résultat d'une recherche rapide et sommaire de terres a urbaniser du fait qu'aucun schéma régional d'aménagement de territoire n'a pu être dégagé, l'équilibre régional est souvent otage de considérations politiques.

La première expérience en Algérie, la ville nouvelle de Boughzoul qui devait être le maillon des futurs réseaux urbain des hauts plateaux est en souffrance, cela montre q'une politique qui ne s'appuie pas sur une stratégie est difficilement réalisable, en effet, tout est resté dans le volontarisme de l'état, aucune échéance, ni échéancier de réalisation de ces projets structurants ne sont précisés.

Ainsi, plusieurs wilayas, et devant les besoins urgents de logements se sont lancées dans la réalisation d'agglomérations nouvelles sans références au schémas d'aménagement du territoire, usant des instruments d'urbanisme institués notamment la loi 90/29, des villes sont ainsi créer localement sur budget de wilaya (Ali Mendjeli et Massinissa) a Constantine, imadghasser a (Batna), Mehalma (Alger), Metlili (ghardaia) etc.....

Devant l'incapacité des décideurs à se prononcer sur ces projets, des conditions de leurs mise en œuvre, de l'évaluation des actions à mener, les échecs se succèdent il était devenu nécessaires qu'une loi sur les villes nouvelles soit étudiée.

Quinze années après, la loi 02/08 est promulguée, elle vient définir définitivement les conditions de création, d'aménagement, de réalisation des villes nouvelles, si cette loi conforte l'option des villes nouvelles des hauts plateaux et du sud, elle reconnaît la nécessité pour les autres métropoles autres qu'Alger de prévoir des villes nouvelles.

Cette loi conditionne leur mise en œuvre par un retour à des décisions centralisées, désormais, ne seront considérées villes nouvelles que celles déterminées par décret exécutif, la création, la localisation et la fonction de toute ville est désignée dans le SNAT.

Pour toute ville nouvelle, il sera créer un organisme de ville nouvelle dont la mission est d'initier, d'aménager et de réaliser la ville.

A part la ville nouvelle de sidi Abdellah (25 km d'Alger) qui remplit les conditions telles qu' énumérées dans la loi 02/08, qu'en sera-t-il pour le reste des villes nouvelles qui se construisent à travers le territoire national ? Ali Mendjeli à Constantine qui est à moitié achevée en réalisation peut elle prétendre à un statut de ville nouvelle et bénéficier d'une aide conséquente à la mesure de ses ambitions.

DEUXIEME PARTIE :

DEUXIEME PARTIE :

**LA VILLE NOUVELLE DE ALI
MENDJELI, UN CAS PARTICULIER**

CHAPITRE V:

**EVOLUTION URBAINE DE
CONSTANTINE PAR LES
INSTRUMENTS D'URBANISME**

INTRODUCTION

La ville de Constantine à l'instar de toutes les grandes villes du pays, est confrontée à des problèmes de croissance urbaine caractérisés par un étalement spatial très important arrivé à saturation (plus de 60 km² de superficie et près de 12 km du Nord au Sud à vol d'oiseau).

La croissance urbaine importante de la ville de Constantine, est due aux flux migratoires, mais aussi, à l'accroissement naturel très important à partir de l'indépendance jusqu'en 1987, période pendant laquelle la population de la ville de Constantine a quasiment doublé.

Tableau n°6 : POPULATION CONSTANTINOISE TRANSFEREE VERS LES VILLES SATELLITES ENTRE 1966 ET 2005

RGPH	1977	1987	1998	2005
POP	345566	440842	465021	477530
POP estimée avec l'accroissement naturel		470762	585331	672360
Cumul de la population transférée		-29920	-120310	-194830
Transfert de population entre les RGPH		-29920	-90390	-74520
La population naturellement estimée à Constantine (sans aucun apport extérieur) a doublé par rapport à celle de 1977 alors que selon les chiffres officiels elle ne s'est accrue que de 138%. Actuellement la population résidente dans la ville de Constantine ne représente que 70% de la population qui aurait du normalement exister.				

Source : Etude d'expertise sur la ville de Constantine, DUC 2007

En expansion constante, la métropole régionale qu'est Constantine, concentre un pôle d'attraction économique et financier et constitue un carrefour éducatif, touristique et culturel vers lequel convergent toutes les classes sociales.

Cette forte croissance naturelle combinée à un taux de mortalité en baisse et l'afflux important des populations rurales a entraîné un boum démographique qui s'est soldé par un besoin urgent en logements, difficile à satisfaire et la prolifération de zones d'habitat non planifiées.

Cet afflux de population, vers la ville de Constantine aux lendemains de l'indépendance du pays, a été tellement important qu'il a engendré d'inextricables problèmes de logements, de circulation, de pollution, d'insalubrité....

De surcroît, une fois la limite des possibilités d'accueil a été atteinte, a émergé l'habitat spontané sur les zones limitrophes souvent non urbanisables.

Si cette mutation urbaine de Constantine a été une source de développement social et économique (développement de commerce, brassage des populations venues de tout l'est algérien particulièrement) elle a engendré aussi des problèmes multiples liés à des infrastructures incomplètes ou congestionnées.

La ville qui s'est développée très rapidement dans sa périphérie a connu depuis, un essoufflement. Aujourd'hui, elle est composée d'ensembles urbains mal intégrés, allant d'une ville centre connaissant un vieillissement et un déclin alarmants, à des localités périphériques transformées en banlieues dortoirs et dépendantes économiquement et socialement de l'ancienne ville.

Les raisons qui ont amené à ce déferlement urbain et à ces grands mouvements de population trouvent leur explication dans le frein proposé par les différents plans directeurs d'urbanisme et opéré par les pouvoirs publics sur la métropole.

En effet, le développement tentaculaire de Constantine qui s'est développé en suivant les axes et les couloirs naturels (vallées et routes nationales) risquait d'aboutir à une véritable conurbation avec les centres urbains environnants.

La désorganisation de l'espace urbain de Constantine se caractérise par un déséquilibre des quartiers d'habitations qui ne répondent pas aux demandes et désirs parfois très variés des citoyens dans le domaine notamment des services pour la vie sociale et culturelle et des espaces de rencontre.

De surcroît, il paraissait impératif de limiter, voire arrêter la croissance de la ville de Constantine du fait des nuisances environnementales et physiques qui commençaient à prendre des proportions alarmantes : surcharge des déchets domestiques, pollution du milieu ambiant, site accidenté, zones soumises à des glissements, consommation de terres à fortes potentialités agricoles...

Dans le cadre de la politique d'aménagement régional de Constantine et de ses environs, les études réalisées (P.U.D, P.A.W, P.D.A.U), ont toutes optées pour le report de la croissance de la ville dans un premier lieu vers les villes satellites puis vers la ville Nouvelle de Ain El Bey.

Malheureusement ce regroupement intercommunal est actuellement en voie de saturation et les extensions escomptées à l'horizon du long terme ont été précocement consommées.

V-1 EVOLUTION URBAINE DE CONSTANTINE PAR LES INSTRUMENTS D'URBANISME

V-1-1. URBANISATION NON PLANIFIEE

Avant 1837, la ville de Constantine se limitait à l'occupation du rocher. Mais avec la colonisation, sont survenus les premiers bouleversements de la structure de la ville.

En effet, l'extension commença en dehors des remparts ; Constantine fut une ville de garnison où le rocher était partagé en deux parties: L'Est (quartier arabe), l'ouest (quartier européen).

La superficie réduite du rocher a entraîné l'extension en dehors des remparts : extra-muros, ce qui a coïncidé avec l'installation de la population européenne.

Ces extensions se sont faites d'abord près de la gare El Kantara, autour de la colline du Koudiat où s'est formé le faubourg Saint-jean , qui se prolongea par la rue Sainte Antoine (1869).

La croissance de la ville avait fait face aux obstacles naturels (construction de ponts : Sidi Rached 1912 et Sidi M'cid 1919, des ascenseurs...)

A partir de 1911, les groupes de villas s'étaient édifiés sur les lotissements du vaste plateau de belle vue, ce fut un type d'urbanisation moderne.

Vers les années 1920 et la crise du logement sont apparus les cités ouvrières du type pavillonnaire à SMK supérieur et faubourg Lamy.

Ces implantations vont définir les principaux axes d'expansion de la ville de Constantine où de nouveaux quartiers s'implanteront jusqu'en 1951, avant que n'apparaissent les immeubles barres du plan de Constantine.

V-1-2-LE PLAN DE CONSTANTINE

Il fut créé en écho au déclenchement de la révolution en 1954.

Les objectifs du plan visaient un développement équilibré du pays par une industrialisation et équipements sociaux décentralisés ainsi qu'un large programme en matière de logement, créant des emplois , améliorant le niveau de vie, pour soit disant Satisfaire les besoins primaires de la population.

En 1958 une série de décret traduisant les techniques normatives pour gérer le fait urbain : pratique du zonage spécifique et classement. Le modèle adopté est un modèle conceptuel des grands ensembles périphériques adoptés en France dans la période d'après guerre, à Constantine, ils ont copié le même concept, des opérations de grands ensembles (800 logements Ouest Belle vue opération d'accession à la propriété à la cité El Bir, une opération sur une cité de recasement pour résorber les bidonvilles) ont été traités selon les procédures de la ZUP (zone à urbaniser en priorité).

En 1960, est appliqué en Algérie, la loi générale d'urbanisme qui lie la politique d'aménagement urbain à celle plus vaste d'aménagement du territoire.

Cette loi met en place les plans d'urbanisme directeur qui définissent les orientations et développement. Urbain.

V-1-3 LE (PUD) PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE CONSTANTINE

En 1961 fut achevé l'étude du PUD confiée au bureau d'études privée de J.H.C.A.L.S.A.T.

En 1965, une ordonnance confirme la législation héritée de la colonisation sous réserve d'algérienisation progressive. De ce programme est issu : les cités des chasseurs – Fadila Saadane – les ciloc – Benboulaid et frères Abbés.

Mais une sous-estimation de la croissance démographique et la stratégie mise en place pour la gestion de l'immobilier hérité de l'aire coloniale explique le peu d'attention prêtées au secteur d'habitat (plan triennal 67-69 et quadriennal 70-73).

Cette erreur d'appréciation a eu des effets pervers sur la ville, elle a donné lieu à une surdensification du bâtiment existant, ainsi que l'occupation incontrôlée des constructions illicites.

Une telle situation appelait donc l'élaboration de nouveaux outils de planification urbaine et spatiale afin que naisse un urbanisme produit et non subit.

L'année 1968 vit donc la création de la CADAT ,L'ETAU ,L'ECOTEC, et le COMEDOR qui seront chargés des études d'aménagement urbain et particulièrement de celles en vue de l'élaboration des plans d'urbanisme directeur, mais l'absence de cadres et d'organismes de recherche entraîne le recours à des bureaux d'études étrangers.

La cité du 20 août (1970) et plus tard la cité Daksi furent construites sous l'égide de bureau étranger, selon le procédé industrialisé pascal.

V-1-4 LE PUD DE 1974 ET LA CREATION DES ZHUN

Il a fallu cependant attendre 1974 pour qu'une série de lois, ordonnances et décrets soit promulgués qui définissent une politique urbaine intégrée au développement national. Cette année a donc vu les constructions de réserves foncières communales. Le lancement d'un vaste programme de modernisation urbaine (P.M.U) et surtout l'élaboration des premiers PUD algériens, ces derniers qui intègrent une notion nouvelle celle des ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle) en 1975.

V-1-5 L'URBANISME OPERATIONNEL

Visant une stratégie globale et planifiée, les ZHUN abolissent les actions ponctuelles en proposant une vigoureuse politique d'habitat en vue de répondre à la forte demande en logement.

Cette procédure spécifique à l'urbanisme opérationnel algérien, devait susciter une grande réforme de la croissance urbaine des villes ayant pour objectif le développement de nouvelles capacités d'accueil, elle devrait tenir compte dans ces programmes des déficits, des défaillances et de l'état physique du cadre bâti existant.

A Constantine la procédure ZHUN programmée en 1975, n'a été appliquée qu'au début des années 1980 , entre temps, on a continué dans le 2ème plan quadriennal (1974-1977) la construction des cités 20 août et 5 juillet.

V-1-6 LE DERNIER PUD 1982.

En 1982, des études pour la remise à jour du PUD (73-74) sont effectuées par le CNERU (centre national des études et recherche en urbanisme), l'ancien PUD étant largement dépassé par une urbanisation envahissante qui avait repoussé les limites proposées par des agglomérations ne tenant compte que très relativement de la planification.

Parmi les préoccupations du PUD 1982 :

-Les prévisions en matière de logements devaient être réparties en 15 ZHUN et la densification des zones à faible densité particulièrement, à la périphérie de la ville les bidonvilles sont destinés à l'éradication totale.

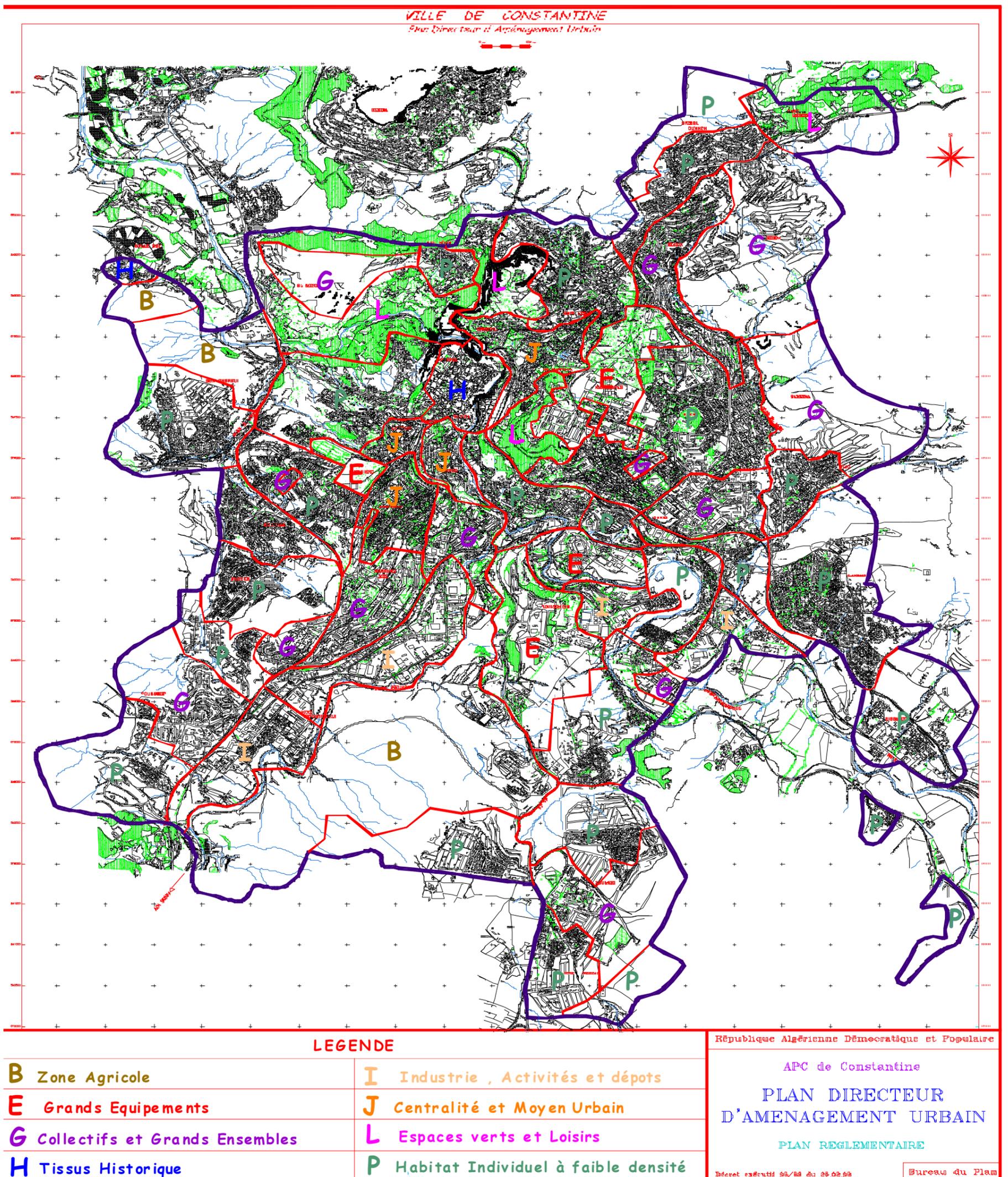
-Un programme de viabilisation et une opération de restructuration devaient être enclenchés pour l'habitat spontané.

Le PUD comporte aussi l'option de création d'un 2^{ème} centre principal (autre que le rocher) sur le plateau du Mansourah, option qui s'accompagnait du déplacement de structures militaires au sud vers le polygone.

Les principaux programmes issus du PUD 1982 :

- ZHUN Djebel Ouahch ; cité des Pins ; lotissement Serkina 1 ; lotissement Serkina 2
- Lotissement Serkina 3 ; -zone Gammas ; -zone Zaouch ; zone Menia et le lotissement Berda

Fig. 23 : le plan de Constantine du PDAU qui défini les zones d'urbanisation et leurs affectations, ces affectations sont une régularisation du processus enclenché bien avant les instruments d'urbanisme



Source : ETUDE DU PDAU DE CONSTANTINE, DUC, 1998

V-1-7 Le PDAU : PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est scindé en deux étapes de 10 années chacune, chaque étape correspond à une phase d'aménagement et d'urbanisme bien circonscrite et dont les objectifs doivent coïncider avec les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire et répondre aux besoins des collectivités territoriales en prenant en charge leur programme et ceux inscrits pour le compte de l'état.

Il s'agit en fait de répartir dans le temps les besoins nés à la fois d'un déficit à combler et d'une croissance démographique galopante dont les statistiques prévoient d'ici l'an 2003 un doublement des effectifs.

Or pour pouvoir mener à moyen terme ce plan, il va falloir réaliser annuellement en moyenne 6000 logements pour le compte de ce groupement de communes. Les capacités actuelles de toutes les entreprises du B.T.P de la wilaya ne peuvent dans le meilleurs des cas produire que 4500 logements d'où le handicap à surmonter les programmes en cours et les restes à réaliser sont estimés à 23.278 logements (chiffres de 1993) : les objectifs assignés par le PDAU à court et moyen termes annoncent un programme de 61.858 logements.¹

Les objectifs du PDAU étaient :

- La restructuration et rénovation des tissus urbains
- La viabilisation des cites périphériques
- L'éradication des bidonvilles.
- L'établissement des schémas directeurs de chaque centre urbain.
- Reprendre les réseaux de voirie- A.E.P et assainissement pour corriger les insuffisances.
- La proposition d'une grille d'équipement pour atténuer les insuffisances dans les secteurs les plus démunis.

¹ Etude du PDAU , rapport d'orientation, urbaco, DUC , 1998

-La réflexion sur un découpage fonctionnel des établissements humains pour mieux gérer la ville.

-La protection de l'environnement : en luttant contre les effets nocifs de la pollution urbaine et industrielle.

-La sauvegarde du patrimoine terre agricole.

- De stopper le phénomène de conurbation que laisse présager l'évolution du groupement (Constantine et ses satellites) : par la création d'une ville nouvelle sur le plateau de « Ain El Bey ». Cette ville nouvelle permettra de soulager Constantine et ses satellites d'une congestion imminente.

Ayant consommé la totalité de ses terres urbanisables Constantine connut une crise spatiale aigue, aussi le recours a des ressources extra communales est devenu une alternative incontournable et grandissante.

Le défi de désengorger et de décompresser Constantine oblige les décideurs a repousser les limites de la ville en développant des zones de report a sa croissance sur quatre pôles possédant a l'origine une structure villageoise (El-Khroub-Ain Smmara-Hamma Bouziane et Didouche Mourad), ce developpement tentaculaire vers ses villes satellites a eu pour effet de fragiliser l'activité agricoles et les zones naturelles environnantes.

Ainsi la phase ou la ville attirait sur elle les ruraux par un grand mouvement de concentration laissa la place au processus inverse dans lequel, elle reportait a l'extérieur son trop plein de population.

Cette organisation en tripode ou triangle d'urbanisation-Didouche-Ain Smara –El Khroub- a été officialisé par la création du groupement de constantine.

Cette nouvelle logique répond au souci de repenser Constantine dans le cadre de son aire métropolitaine, elle est devenue possible par le fait qu'elle correspondait temporellement a la phase de grande croissance, a la grande poussé d'urbanisation et d'industrialisation du pays.

Ainsi donc les différentes politiques ont démontré leurs limites. La première solution par l'extension en continu n'était physiquement plus possible, la seconde procédant par exurbanisation éclatée sur des villes satellites ne pourrait que répondre aux problèmes de croissance de la métropole en supportant les excédents dans une durée déterminée, ces villes risquent d'hypothéquer leurs propres ressources.

Devant cette situation de désordre urbain, il fallait trouver d'autres solutions et repenser le problème de l'extension spatiale de la métropole.

V-2 UNE METROPOLE EN DIFFICULTE :

La métropole régionale subit le contre coup de son attractivité par la concentration des directions régionales qui s'y trouvent et les prestations hospitalo-universitaires fournies. Tout en relevant des incapacités à gérer une situation devenue difficile, la ville qui jouit d'un réseau de relations culturelles, sociales et économiques qui s'étend autour du bassin méditerranéen continuait de fonctionner sur un système urbain en souffrance qui se dégrade à grande cadence, le constat d'une croissance spatiale non gérée est constaté par la:

- Dévalorisation d'un paysage d'exception, par la prolifération d'un tissu dégradé
- Indigence des espaces structurants
- Vétusté des infrastructures urbaines.
- Prolifération de l'habitat illicite
- Prolifération des sous-métiers et des activités urbaines illicites

L'urgence d'une gestion stratégique et d'autant plus justifiée, les wilayas limitrophes continuent à être pourvoyeuses d'excédent démographique pour Constantine, au moment où ces agglomérations se structurent dans le cadre de la politique de promotion des petites villes et moyennes villes, la métropole se débat dans les problèmes sociaux qu'elles lui ont conférés.

V-2-1 Les signes de saturation de la métropole

une ville qui a rempli son site (Projets Universitaires, grandes équipements et équipements d'accompagnement) n'ont pu trouver de site, la surconsommation du sol urbain s'est faite pour répondre à la très forte demande en logements, la croissance de la ville se limite à la production d'espaces d'habitat au détriment d'une structure Urbaine variée et fonctionnelle

V-2-2 Saturation des Centre Ville

Le modèle d'organisation monocentrique sur un cœur de ville inaccessible avec une périphérie démesurément étalée et discontinue a donné :

- Une trop forte polarisation des ville
- L'asphyxie des lieux centraux (le rocher et ses équipements)
- L'étranglement des voies qui mènent au Centre ou l'encombrement est devenu chronique.

V-2-3 Saturation des Réseaux :

Un réseau viaire peu performant avec des vois de petits calibres qui ne peuvent augmenter leurs capacités à cause de l'exiguïté et la discontinuité du site, la métropole continue de fonctionner sur des réseaux surexploités et sous dimensionnés.

V-2-4 Déficit dans les Domaines Vitaux :

Les statistiques démographiques de la ville ont toujours été sous estimés à cause principalement de la sous évaluation du croit démographique (prise en compte du taux d'accroissement naturel uniquement malgré les afflux de populations rurales et d'autres Wilaya qui sont loin d'être maîtrisé), les déficit chroniques sont aujourd'hui exacerbés, ils se révèlent à travers :

a/L'HABITAT :

À Constantine, le parc immobilier n'est pas important le site a dissuadé la réalisation de programme de logement conséquent, le report des populations qui se fait sur le

tripole El-Khroub - Ain Smara et les Ville Nouvelles Ali Mendjeli et Massinissa voit l'espace Urbain s'étendre et arrive a saturation

TABLEAU N° 07 : POPULATIONS ESTIMEES PAR LE PDAU ET LES INFORMATIONS RECUEILLIES

LOCALITES	pop 1987	pop 1998	pop prévisible 2005 (PDAU)	population 2005 (estimée)	Différence
CONSTANTINE	437 917	465021	477360	477530	170
KHROUB	36 579	65239	99270	101700	2430
AIN SMARA	10 558	20318	51440	29800	-21640
H. BOUZIANE	28 297	36422	48640	61000	12360
D. MOURAD	8 839	28327	38060	33000	-5060

Source : Etude d'expertise sur la ville de Constantine, DUC 2007

b/ L'Approvisionnement :

Les bassins traditionnels d'approvisionnement maraîchers ont été consommés en orientant les besoins de Constantine en fruits et légumes et produits laitiers vers les régions de l'ouest et sud du pays les ressources lyriques ne sont mobilisées qu'a 34%

c/ L'emploi :

La métropole Constantinoise est la seule du pays qui n'a pas amélioré son taux d'emploi en période de croissance, si l'on prend en compte l'évaluation actuelle de taux d'emploi, le déficit a constater pour le plein emploi a moyen terme devra être d'environ 70.000 pour la Ville seulement.

d/ Services

Constantine est arrivée au stade de saturation sans avoir réalisée toute l'infrastructure Urbaine qui lui était destinée, face aux besoins futurs et vu les déficits, de nouveaux grands équipements doivent être prévus tels qu' une nouvelle Université un Nouveau C.H.U ; Un Nouveau Complexe Sportif et des Equipements de Services (Palais d'exposition - Hôtels haute gamme - Parcs Urbains etc.....)

Ainsi donc le phénomène majeur de l'exode rural dont Constantine a été le réceptacle au niveau régional a marqué les tendances du développement Urbain à dont les conséquences sont :

- L'abandon de la Campagne et hypertrophie des centres que les différents plans de développement n'ont pu atténuer d'une manière conséquente
- L'industrialisation privilégiant les centres Urbains disposant déjà de capacité d'accueil délaissant la campagne et les petits centres
- La faiblesse des plans et instruments d'Urbanisme dans la maîtrise et l'évolution des centres.
- Les restructurations administratives réduisant le territoire de la Wilaya et la poursuite des politiques de développement signifierait pour la Wilaya, la poursuite dans un processus irréversible de non maîtrise du développement Urbain.

La Nouvelle aire métropolitaine comprend 6 noyau Urbains de taille variable, séparés physiquement les uns des autres il s'agit :

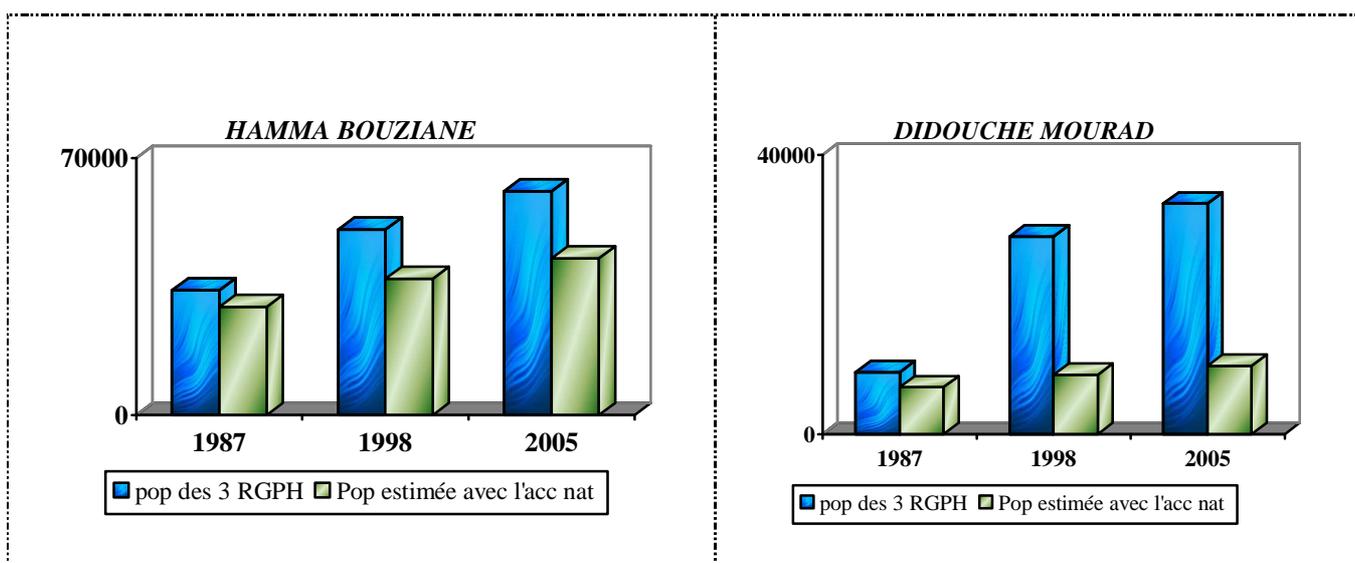
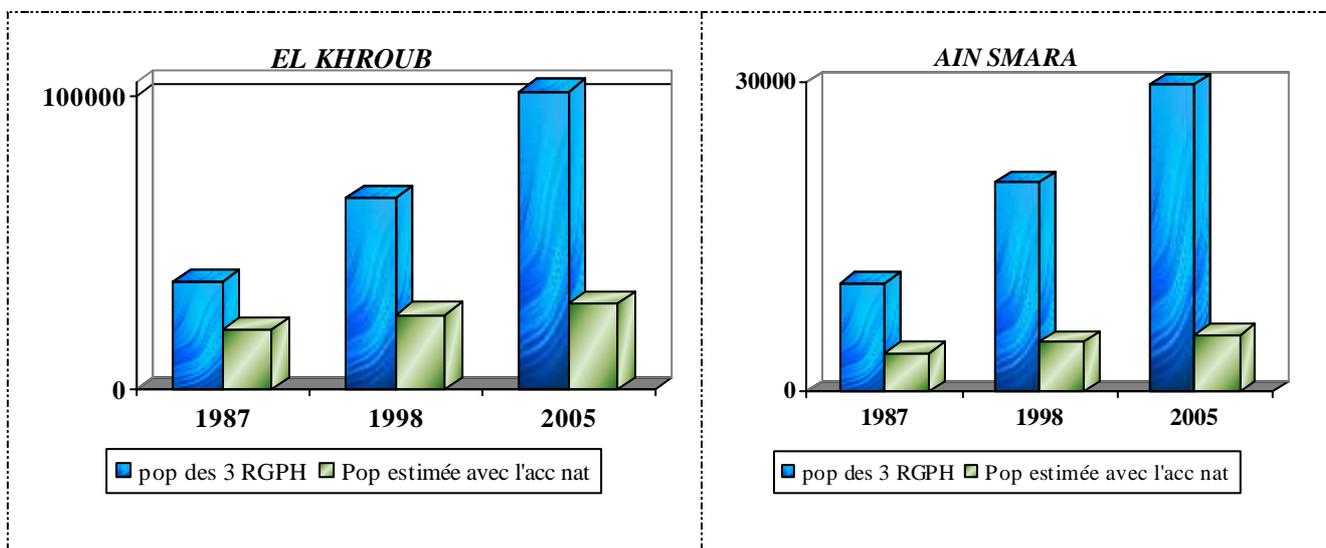
- La Ville mère : Constantine forte de ses **500 000** habitants environ, de son activité tertiaire et ses fonctions de commandement.
- La Ville Nouvelle « Ali Mendjeli » comptant aujourd'hui **100 000** Habitants, dans une décennie on deux elle comptera près de 300.000
- El-Khroub : Ville satellite qui a profité d'un large programme de logement ainsi que d'une Nouvelle Ville « Massinissa » qu'on a greffé a cette agglomération qui compte près de 100.000 Habitants.
- Ain Smara : un Village qui a été réveillé par un grand programme de Z.H.U.N et une zone industrielle (pelle et grues, compacteurs) elle compte aujourd'hui près de **30.000** habitants.
- Didouche Mourad : Ville satellite ayant bénéficié d'un large programme de logement et a été dotée d'une cimenterie et de plusieurs briqueteries, elle compte aujourd'hui près de **33.000** habitants.
- Hamma Bouziane (+Bekira) : elle était voué dans toutes les Planifications a être préservée de l'Urbanisation mais la poussée des constructions spontanées a été telle qu'aujourd'hui , elle compte avec BEKIRA près de **60.000** habitants.

Le transfert des populations de Constantine a débuté en 1977 par la création des ZHUN et de lotissements dans les villes satellites.

TABLEAU N°08 : EVOLUTION DES POPULATIONS DES VILLES SATELLITES ENTRE 1966 ET 2005

EL KHROUB				
RGPH	1977	1987	1998	2005
POP	14962	36924	65239	101700
POP estimée avec l'accroissement naturel		20384	25759	29590
Cumul de la population transférée		16540	39480	72110
Transfert de population entre les RGPH		16540	22940	32630
AIN S'MARA				
RGPH	1977	1987	1998	2005
POP	2815	10558	20318	29800
POP estimée avec l'accroissement naturel		3838	4848	5570
Cumul de la population transférée		6720	15470	24230
Transfert de population entre les RGPH		6720	8750	8760
HAMMA BOUZIANE (+BEKIRA)				
RGPH	1977	1987	1998	2005
POP	21622	34053	50523	61000
POP estimée avec l'accroissement naturel		29453	37223	42760
Cumul de la population transférée		4600	13300	18240
Transfert de population entre les RGPH		4600	8700	4940
DIDOUCHE MOURAD				
RGPH	1977	1987	1998	2005
POP	4932	8839	28327	33000
POP estimée avec l'accroissement naturel		6719	8497	9760

Cumul de la population transférée		2120	19830	23240
Transfert de population entre les RGPH		2120	17710	3410



Source : Etude d'expertise sur la ville de Constantine, DUC 2007

Si l'on ajoute à ces noyaux, les localités plus petites telles que ibn ziad ;El-haria ,Ain Abid.on se rend compte que l'armature urbaine de la wilaya est en voie de saturation et qu'il faudrait réfléchir à un remodelage de cette armature tant au niveau régional que local .

Les actions sont à réfléchir dans le cadre d'un zoning qui dépasserait les limites territoriales de la wilaya par :

- La prise en charge des espaces répulsifs de la région dépendant de la métropole constantine. (Mila-Jijel-Collo-Skikda-Oum-el-bouaghi etc.....)

- L'urbanisation dans la direction sud vers les hautes plaines et haut plateaux ou existe déjà des villes d'importances régionale

- (Ain mlila,Chelghoum el-aid,Tleghma etc.....)

- la reconstruction d'un réseau de solidarité avec les principaux centres de la régions (annaba-batna-setif.....) ceci permettra une meilleure maîtrise du développement urbain par :

- la maîtrise de la croissance urbaine de Constantine dans sa dimension intercommunale (groupement)

- le confortement de Constantine dans ses fonctions d'excellence

- la réhabilitation de l'espace urbain par une restructuration de toute les agglomération de constantine.

V-3 L'OPTION VILLES NOUVELLES

L'idée de ville nouvelle pour Constantine est née de la convergence de deux éléments

- la volonté de resserrer l'urbanisation et d'éviter l'éparpillement en des sites multiples.

- l'existence d'un site d'urbanisation vaste sur lequel il était possible de regrouper les urbanisations à venir.

Constantine vivant une situation alarmante du a un déficit en logement de près de 40.000 unités imposés par une croissance démographique grandissante, un parc logement vétuste souvent en état de ruines 3500 maisons de la vieille ville, un peu plus de 11.000 baraques recensées et des quartiers entiers menacés par les glissements de terrains (15.000 logements touchés)

Cette option a été prise dans le cadre du P.U.D du grand Constantine pour soulager la métropole de son poids démographique et anticiper sur d'éventuelles catastrophes.

Les villes satellites (khroub ; Ain-Smara ; Didouche) qui jusqu'à lors recevaient le trop plein de Constantine risquaient a leurs tour de voir leurs structures s'ébranlées du fait de la saturation de leurs sites.

L'option ville nouvelle à été choisi dans un but tout a fait précis : celui d'équilibrer la structure urbaine au sein du groupement en limitant la taille des agglomérations qui le forment tout en évitant la fusion de ces villes satellites avec la métropole constantine.

La ville nouvelle de Ain-el-Bey² est considérée comme la réponse au déferlement urbain

Le site de Ain el bey est conforme aux prescription du P.U.D de 1982 approuvé par décret exécutif³, le site est situé sur deux communes 2/3 à el-khroub et 1/3 à ain smara couvrant une superficie de 1 500 Ha

Le site dispose d'une topographie variée sans contraintes majeures, il se prête facilement à l'urbanisation et dispose d'un sol de très bonne constructibilité (portance de trois barres)

Le site dispose d'une position remarquable a la croisée des chemins entre Constantine, El-Khroub et Ain Smara à proximité de grands axes de communication à savoir l'aéroport BOUDIAF et l'autoroute est-ouest.

La ville nouvelle de Ain-el-Bey devrait a terme recevoir près de 50 000 logements a terme absorbant par la , près de 250 000 habitants

L'autre agglomération considérée comme ville nouvelle est celle de Massinissa qui contrairement a Ain el-Bey- sur un site vierge- est une extension de la ville d'El Khroub

Le site retenu est conforté par les dispositions du P.D.A.U du 08/05/1998 a savoir la création d'une seconde agglomération appelée ville nouvelle Massinissa pour la wilaya de Constantine.

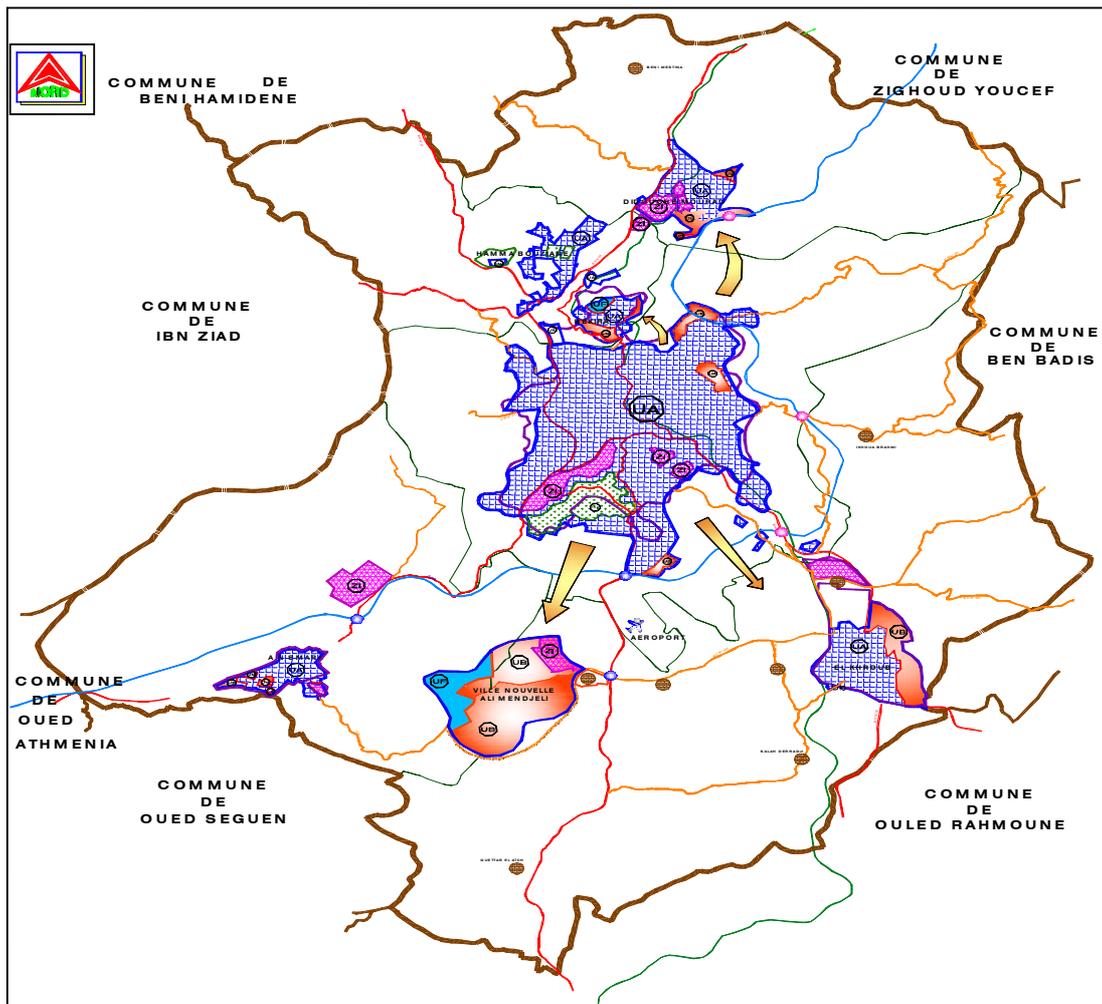
² Ain-El-Bey : le nom de la ville nouvelle avant sa baptismation Ali Mendjeli

³ Decret executi n°16 du 18/01/1982 d'approbation du plan d'urbanisme directeur de Constantine

Cette ville nouvelle serait un appui supplémentaire pour résorber définitivement le problème de logement du fait que Massinissa qui couvre une superficie de 445 Ha est appelée à recevoir près de 17 800 logements pour une population de 106 800 habitants.

Les deux villes nouvelles devraient à différents niveaux permettre de stabiliser la structure urbaine de la métropole Constantine et permettre d'enclencher des opérations de renouvellement urbain des villes formant le groupement de Constantine

Fig. 24 : Carte des extensions de la ville de Constantine vers les villes satellites puis vers la ville nouvelle



Source : Etude d'expertise sur la ville de Constantine, DUC 2007

CONCLUSION

L'étude de l'évolution urbaine de Constantine s'est faite sur injonction de programmes Étatiques de logements, successivement et sur instruction du premier responsable de la wilaya, les PMU (projets de modernisation urbaine) puis les ZHUN (zone d'habitat urbaine nouvelle) et enfin les lotissements promotionnels et sociaux ont été implantés en extension continue sur toute assiette urbanisable, les PUD et le PDAU sont venus régulariser des situations d'état de fait.

L'avènement de la ville nouvelle de Ain el Bey a permis de revenir à la légalité par un urbanisme plus maîtrisé du fait que le site vergé de 1500 hectares recevait toutes les urbanisations de la wilaya.

La ville nouvelle était devenue un choix incontournable, même si encore une fois, elle se trouve dans une situation inconfortable par rapport à la politique d'aménagement du territoire du fait qu'elle n'a jamais été désignée comme telle dans les schémas des villes nouvelles du pays (cnf, chapitre VI, villes nouvelles en Algérie)

Comment en est-on arrivé là ? Comment elle a été décidée ? Les éléments de réponse sont l'objet du chapitre suivant.

CHAPITRE VI

ALI MENDJELI, LES ACTEURS DE LA DECISION, LA CONCEPTION, LA REALISATION

INTRODUCTION

La ville nouvelle Ali Mendjeli est née et se construit dans des conditions particulières. Pour comprendre le contexte dans lequel a été créée cette ville, considérée comme une prouesse, le chapitre se propose de faire le diagnostic sur la manière dont ont été prises les décisions de son démarrage, ses différentes conceptions auxquelles on a abouti en fonction des conjonctures, ainsi que sa réalisation qui est en cours par des acteurs qu'il est important de connaître.

En les accompagnant dans la mise en œuvre de cette ville depuis la première pierre de l'UV06 jusqu'à ce jour, beaucoup d'éléments de réponse permettront de mieux comprendre les avancées d'un grand chantier qui ne finit pas de surprendre.

VI-1-LE TEMPS DE LA DECISION :

Le temps du montage intègre deux types de préoccupations celles du politique et du financier, le plus souvent le temps du montage est construit à partir d'une échéance financière ou électorale.¹

L'idée d'échéance dans le cas de la ville Ain El Bey était motivée par une situation alarmante que vivait Constantine, touchée par les glissements de terrain et une forte demande de logements, une solution devait être trouvée rapidement afin de palier à d'éventuelles catastrophes pouvant avoir des conséquences désastreuses en terme de vie humaine.

Durant les années 80, l'idée d'une nouvelle agglomération faisait déjà son chemin au sein de l'université. Devant l'impossibilité de répondre au croit démographique par une expansion spatiale de la ville, plusieurs scénarios furent retenus dont celui D4UNE extension sur El Khroub au sud est ou Ain El Bey au Sud Ouest.

Dans un souci de préserver les terres à haute potentialité agricole le long de Boumerzoug et afin d'éviter une éventuelle conurbation de Constantine avec El Khroub, le meilleur des scénarios fut le plateau de Ain El Bey au Sud de la ville, et plus

¹ B.Belabed Sahraoui, la gouvernance urbaine de la métropole Constantine, communication, 2005

précisément au Sud Ouest en allant vers Ain Smara puisqu'une partie du site est occupé par l'aéroport qui était en voie d'agrandissement.

Une opportunité exceptionnelle s'offrait donc aux décideurs, un site urbanisable ignoré jusqu'à la et qui pouvait résoudre les problèmes de fond de la métropole (terrain inculte, rocheux et de bonne portance).²

La création d'une ville nouvelle sur un site vierge impliquait une décision et un financement conséquent à l'échelle national a un moment où les instruments d'aménagement du territoire ne reconnaissent pas de ville nouvelle pour la métropole Constantine.

Entre Alger et Constantine, les choses traînaient, il en résulte deux périodes d'inactivité, (entre 1983 et 1988). La première correspond à la phase d'hypothèse, d'opportunité et d'étude de la ville nouvelle, couronnée par une première tentative de faire passer le projet de ville nouvelle par le biais du P.U.D de 1988 dans lequel a été reconnu l'agglomération Nouvelle de Ain El Bey par arrêté interministériel³

La seconde (1991 – 1998) correspond au lancement des travaux. C'est une deuxième tentative de faire reconnaître aux décideurs centraux de la réalité Ville Nouvelle par le biais de PDAU de 1998 qui consacre l'agglomération dans le groupement de Constantine par décret exécutif⁴.

Malgré les différentes tentatives des décideurs locaux de faire reconnaître par les instances nationales du projet Ville Nouvelle, celles-ci manifestent toujours sa non approbation, ce qui a contraint les autorités locales à décider du lancement de l'étude durant la décennie P.U.D par une commande au B.E.T URBACO, puis de lancer les travaux par succession de programmes sectorielles.

² M.Cote, cité antique ville nouvelle, media plus, 2005

³ Arrêté n°16 en date 18/01/1988 de création du groupement urbain de Constantine

⁴ Décret exécutif n° 98/85 du 25/02/1998 de PDAU Cdu groupement de Constantine

Le coup de départ fut donné par l'implantation de 1501 logements du PEC (programme économique complémentaire) dont a bénéficié la Wilaya de Constantine, les travaux furent confiés à des entreprises du secteur public.

En février 1993, le chantier de l'UV 06 démarre, la Ville Nouvelle de Ain El Bey est née sur décision locale.

VI-2-DES DECISIONS ET DES CONCEPTIONS :

La Ville Nouvelle qui n'était pas prévue ni dans le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), ni dans le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT), a été donc décidée localement et mise en œuvre par les instruments d'urbanisme (P.U.D et P.D.A.U).

Comment en est-on arrivé là ? pour pouvoir répondre à cette question, un retour sur le genèse de création de la Ville Nouvelle est nécessaire. En effet, le projet Ville Nouvelle (étude et réalisation) a impliqué une multitude d'acteurs qu'il importe d'identifier et d'examiner les rôles de chacun et la nature des relations qu'ils tissent entre eux, ce retour sur la genèse d'édification de la Ville Nouvelle nous permettra de comprendre les logiques et les stratégies des uns et des autres.⁵

-1974 : Les décideurs locaux (Wilaya – Commune)

Les décideurs locaux Commandent dans le cadre du Plan de Modernisation Urbaine (PMU) une étude à la CADAT, l'étude évoquera l'option Ville Nouvelle.

-1982 : Les décideurs locaux (Wilaya – Commune)

L'exécutif de la wilaya adoptent l'étude du P.U.D réalisée par la CADAT, le site de la Ville Nouvelle est localisé.

⁵ B.Belabed Sahraoui , S. Cherrad, Gouvernance urbaine, Communication , 2005

-1983 : DECIDEUR NATIONAL : (CONSEIL DES MINISTRES)

Après prise de connaissance d'une éventuelle création d'une Ville Nouvelle sur site vierge, le conseil des ministres dans sa séance du 22 Mai 1983 décide de continuer l'étude d'urbanisme et d'aménagement du site de Ain El Bey.

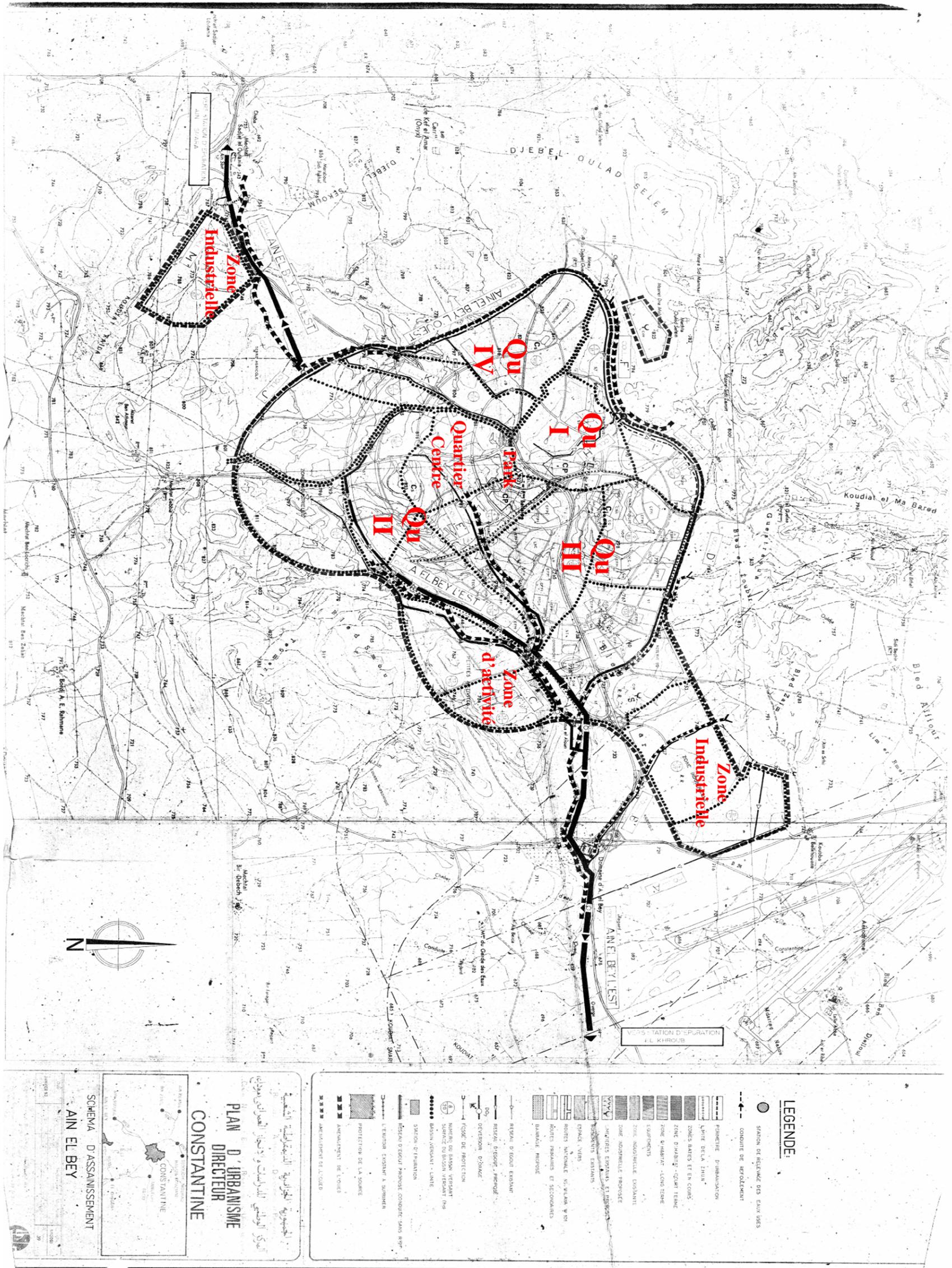
L'opportunité est saisie, une étude sérieuse et très élaborée est préparée par le B.E.T URBACO qui présente dans le cadre du P.U.D de Constantine, la variante d'aménagement de la Ville Nouvelle de Ain El Bey.

Cette étude est inspirée des concepts de Villes Nouvelles dans le monde, le premier schéma directeur de la Ville Nouvelle faisant ressortir une organisation par des quartiers autour d'un centre ville distinct, structuré par une trame viaire en forme de X, qui délimite les différents quartier de la Ville. Aux extrémités sud, sont prévues des zones industrielles (ZI et Zone d'activité), une zone Industrielle à l'entrée et une Zone d'activités industrielles à la sortie de la ville, l'option ville d'industrie et service était affiché, et l'objectif plein emploi était essentiellement visé.

Chaque quartier est doté d'équipements structurants, le quartier centre ville s'organise autour d'un parc public, les zones industrielles sont séparées de la zone habitat par une large bande verte (Zone de protection parc), de grande voies de circulation séparent les quartiers et des échangeurs sont prévus à chaque intersection pour diviser les flux.

L'organisation de la Ville Nouvelle tel que présenter dans le schéma directeur surnommé dans le temps 'la Guitare' fait penser aux schémas de certaines Villes Nouvelles Françaises, on nourrissait à l'époque de grandes ambitions pour cette Ville.

Fig. n°25 : Le 1^{er} plan de la ville nouvelle (conception a base de quartiers)



Source : ...DUC (Etude du PUD)

-1987 : DECIDEUR NATIONAL (CONSEIL DES MINISTRES)

Le conseil des ministres adopte la loi sur l'aménagement du territoire (loi 87/03 du 27. 01.1987) vise la mise en œuvre d'une politique d'aménagement du territoire, parmi les outils de cette nouvelle stratégie, la création de Ville Nouvelle.

Considérées comme un axe primordial de rééquilibrage de l'armature urbaine du pays, cette loi (l'article 39), par le biais du SNAT et des SRAT déterminent l'armature urbaine et placent sur les territoires considérés, les principales agglomérations nouvelles.

C'est ainsi que les territoires devant recevoir des Villes Nouvelles ont été déterminés selon le schéma des 4 couronnes (cnf voir chapitre VI), toute proposition de Ville Nouvelle ne peut en conséquence, être prise isolément, Constantine ne peut par la loi 87/03 prétendre à la création de Ville Nouvelle sur son territoire du fait que le SNAT et le SRAT ne l'ont pas prévu.

-1988 : DECIDEUR NATIONAL (GOUVERNEMENT)

L'étude du P.U.D du groupement de Constantine est présentée au conseil des ministres pour approbation, cette approbation est consignée par arrêté interministériel qui approuve le plan d'urbanisme directeur du groupement d'urbanisme des communes de Constantine El- Khroub- Hamma Bouziane, Didouche Mourad et Ain Smara, dans l'article 1-2, l'arrêté détaille la consistance des schémas composant le P.U.D, il s'agit :

- Un document écrit
- Les documents graphiques suivants :
 - * schéma directeur du groupement de Constantine.
 - * schéma directeur de la Commune de Constantine.
 - * schéma d'affectation de la commune de Constantine.

* schéma d'affectation de la commune de Ain Smara.

* schéma d'affectation des communes de Didouche Mourad et de Hamma Bouziane.

* schéma d'affectation de la commune d'El Khroub.

* schéma d'affectation de **l'agglomération Ain El Bey.**

Ain- El- Bey est considéré par les décideurs au niveau central comme une agglomération urbaine au même titre que EL KHROUB, AIN SMARA, DIDOUCHE et HAMMA BOUZIANE, elle n'a pas le statut de Ville Nouvelle.

-1988- 1990 : DECIDEUR LOCAUX (LA WILAYA)

Les ambitions d'une Ville Nouvelle pour Constantine sont sérieusement affectées, le projet est en Stand-by.

-1990 : DECIDEUR NATIONAL (GOUVERNEMENT)

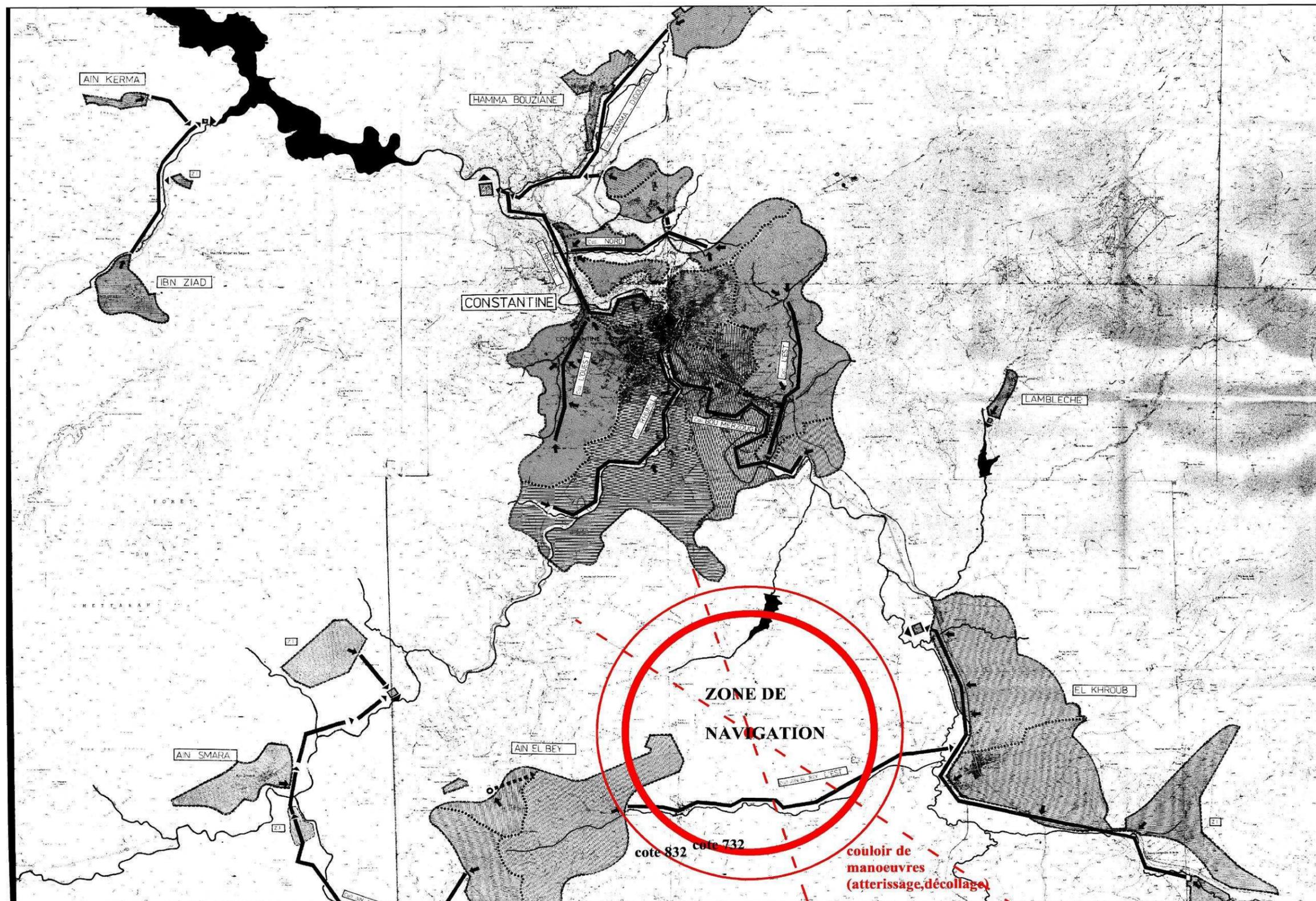
Adoption de la loi 90/29 du 01. 12. 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme et instituant les instruments d'urbanisme PDAU et POS.

-1990 : DECIDEUR LOCAL (WALI)

L'opportunité est saisie, l'espoir de revenir sur la Ville Nouvelle est possible par le biais des instruments d'urbanisme, fin décembre 1990, une commande est faite au bureau d'étude URBACO pour d'entamer les études de faisabilité de la Ville de Ain El Bey.

En consultation avec les différents services de la Wilaya et au vu des recommandations de ses derniers notamment les services aéro- portuaire (ENNA et EGSA), une partie du schéma fut enlevé car elle coïncide avec la zone de navigation aérienne à la cote altimétrique 732.

FIG: 26 CARTE DES SERVITUDES AÉRONAUTIQUES
une partie de la ville nouvelle (branche de la guitare) supprimée se trouvant à l'intérieur de la zone de navigation



source : services aeroportuaire,
Auteur, 2007

Le plan global de Ain El Bey est revu, et l'on revient vers une proposition beaucoup plus simple d'un schéma qui s'organise à partir d'unités de voisinage avec un parcellaire formé d'îlots.

Le schéma de voirie qui était en forme de 'X' est réajusté pour ne s'organiser qu'autour d'un seul axe principal le futur boulevard principal de la Ville avec des boulevards en auréole tout autour.

-1991 : DECIDEUR NATIONAL (GOUVERNEMENT)

Approbation des décrets d'application de la loi 90/29 et notamment le décret 91/178 du 28. 05. 91 relatifs au P.O.S (Plan d'occupation des sols).

-1991 : DECIDEUR LOCAL (ELUS DE CONSTANTINE)

Sur injonction du wali, la commune de Constantine sur fond de P.C.D fait une commande au BET URBACO afin de préparer l'étude du P.O.S 540 Ha de la Ville en vue d'affecter la première tranche du logement (1980 Unité) + 1000 logement APC/ CNEP.

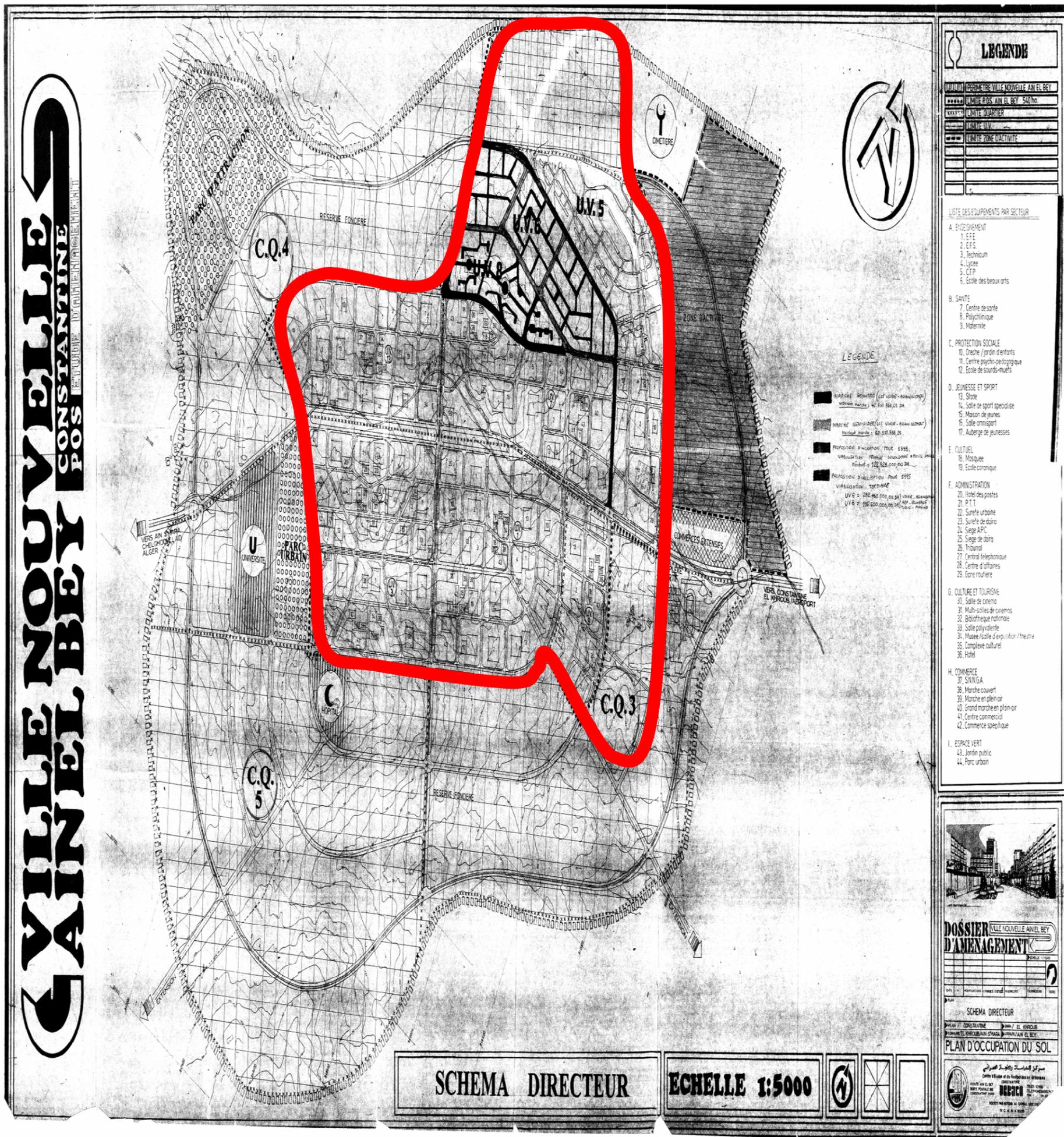
En se conformant aux dispositions de la Nouvelle réglementation en matière d'aménagement urbain, le P.O.S 540 Ha de Ain El Bey est élaboré en se basant sur la grille d'équipements qui détermine l'affectation des équipements par catégorie par rapport au nombre de logement.

Unité de Base	Unité de voisinage	Quartier
417 Logements	1250 logements	5000 logements
2500 habitants	7500 habitants	30 000 habitants

De cette réglementation a été élaboré le nouveau schéma de la ville nouvelle de Ain el Bey celui du PDAU de 1998.

Fig. n°27 : le plan de la ville par les unités de voisinage

(le POS 01/ étude déterminante pour le lancement des travaux de la ville)



Source : DUC (étude de la ville nouvelle dans le PDAU) 1998

Les Unités de voisinage sont déterminées, le P.O.S N°01 englobera l'UV 05 – UV 06- UV 07- UV 08 – UV 09- UV 01- UV 02- UV 03 et l' UV 13, soit 09 unités sur les vingt composant la ville. Les limites du POS ont été dictées par la possibilité de viabilité du fait que les bassins versants de cette partie de la Ville pouvaient être assaini sur le rejet principal du cote d'El Khroub.

Si pour des raisons de financement, l'A.P.C de Constantine a prescrit l'étude du P.O.S, dans la pratique, c'est la direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) qui assure le rôle de maître d'ouvrage, ce dernier élabore les cahiers des charges, lance les études, , coordonne et programme les projets et leurs affectation sur site.

Ainsi dès adoption du P.O.S n°01 de la Ville Nouvelle s, la D.U.C lance un concours pour l'aménagement de détail de l'unité de voisinage n° 06, une étude qui revient au BET DEMBRI qui en plus de la maîtrise d'œuvre de l'aménagement qui lui est confié, prépare pour le compte de l'O.P.G.I les études d'architecture de 1501 logements.

-1993 : DECIDEUR LOCAL (D.U.C – O.P.G.I)

Les études d'exécution du programme social achevé, les pouvoirs publics par le biais de la D.U.C et L'O.P.G.I lance en février 1993 la réalisation des 1501 logements au niveau de l'UV 06 ainsi que les 1000 Logements du programme CNEP/APC.

-1997 – 98 : DECIDEUR LOCAL (DUC – OPGI)

La wilaya de Constantine bénéficie d'un programme de logement de 530 unité qui sera suivi d'un autre de 1770 unités, la DUC confie l'étude au B.E.T ALI GUECHI Lauréat du concours d'étude de détail de l'UV08, les chantiers démarrent en 1998 du programme social à l'UV08 pour le compte de l'O.P.G.I.

-1998 : DECIDEUR NATIONAL (MINISTRES)

Dés l'apparition de la loi 90/29, et en parallèle de l'étude du POS n° 01 d'une partie de la Ville Nouvelle, le BET URBACO était aussi chargé de finalisé l'étude de

conformité du P.U.D avec le P.D.A.U nouvel instrument en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Si durant la période hypothèse et étude (1983 – 1988) la tentative de reconnaissance par le pouvoir central du projet Ville Nouvelle se solde par un échec, la période (étude – réalisation 1990 – 1998) connut un important mouvement d'aller et retour entre les différents niveaux d'acteurs caractérisée par un conflit majeur, la reconnaissance d'une Ville Nouvelle pour Constantine.

Le P.D.A.U du groupement de Constantine est approuvé par décret exécutif n°98/83 en date du 25. 02. 1998, reconnaissant les Nouvelles limites de l'agglomération Ain El Bey, le décret ne désignera pas Ain El Bey Comme Ville Nouvelle.

-2000 : DECIDEUR NATIONAL (PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE)

Une énième tentative de faire reconnaître Ain El Bey Ville Nouvelle fut tentée lors de la baptismation de celle-ci par le président de la république le (05. 08. 2000) Ali Mendjeli.

-2002 : Décideur National (Ministres)

La loi 02/08 sur les Ville Nouvelles est promulguée en 2002, elle vient entrouvrir une porte fermée jusque là puisqu'elle reconnaît aux 03 autres métropoles - Oran-Constantine – Annaba la possibilité de création de Ville Nouvelle sur leurs territoires Ali Mendjeli, sans statut, continue à se construire par les seuls acteurs locaux et sur les programmes sectoriels et fond propre de la Wilaya.

IV-3- LES ACTEURS DE LA REALISATION :

La mise en œuvre (étude d'architecture et réalisation) de la ville nouvelle implique une multitude d'acteurs qu'il est important d'identifier avec précision, d'examiner leurs rôles, leur manière de travailler et les relations qui existante et qu'ils tissent entre eux.

Par le biais des acteurs, on pourrait mieux accéder aux logiques des uns et des acteurs et comprendre le pourquoi des résultats obtenus sur terrain.

Connaissant les difficiles conditions dans lesquelles a été décidé la ville nouvelle qui se retrouve sans cadre institutionnel et privée de financement la consacrant en tant qu'unité statuaire, les responsables locaux vont entamer le projet sur les fonds strictement sectoriel (budget de Wilaya, programme national ...).

IV-3-1 LA MISE EN ŒUVRE DE LA VILLE

Photo 21 : Le site : une ville va sortir de terre



Source : auteur (avant le démarrage des grands chantiers (2000))

La réalisation de la ville débute par le quartier N° 2 englobant les unités de voisinage N° 06– 08-07-05, le choix a été fait pour ce quartier pour deux raisons essentielles ; le statut domaniale du foncier ainsi que la Possibilité de viabilité (surtout assainissement) vers le rejet principal d'El-Khroub.

-1993 : la naissance d'une ville

La wilaya ayant bénéficié d'un programme de logement PEC (Plan économique complémentaire) de 1890 unités, lance par le biais de la D.U.C l'étude d'aménagement de l'UV 06 qui sera élaboré par le BET DAMBRI, la maîtrise d'œuvre des 1501 proposée sera assuré par le même BET (étude d'architecture et suivi), la maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'O.P.G.I, les chantiers démarrent en Février 1993 (cnf, fig 25, le début des réalisations au niveau de l'UV06).

La réalisation a été confiée à des entreprises publiques de l'époque socialiste (ECOTEC – ESTE), ayant recours à la préfabrication lourde, et n'ayant plus l'efficacité des grandes entreprises qu'elles étaient, les 1501 logements ne seront achevés qu'en 1999.⁶

Une fois les bâtiments terminés, la viabilité du site est assurée par la DLEP pour les réseaux tertiaires d'aménagement extérieurs et la DUC pour les réseaux primaires (la boucle entourant l'UV 06 et le boulevard d'accès de la ville).

Les deux écoles et le C.E.M ainsi que le terrain de football ont été réalisés par la DLEP en tant que maître d'ouvrage délégué des équipements scolaire pour le compte de l'éducation nationale.

La DUC, la DLEP et L'O.P.G.I organismes décentralisés du ministère de l'habitat et de l'urbanisme seront les acteurs MAJOR dans l'édification de la Ville Nouvelle.

Fig. n°28 : (DUC-OPGI-DLEP) les acteurs majeurs du premier chantier de la ville: l'UV 06



Source : Auteur 2007

⁶ N. MEGHRAOUI, Quel habitat pour l'Algérie, Media plus, 2006

Tableau n°:09 : 1501 logements à l'origine +864 lo gts du programme APC/CNEP achevé en 2004 par l'EPLF Oum-EI-Bouaghi

Désignation	Nbre de logts prévisionnels	Logements affectés		Avancement des travaux			Observations
		ORG/PROMO	Nombre	Achevés	En cours	Non lances	
UV 06	3271	SOCIAL	1701	1701	0	0	
		EPLF -OEB	864	162	702	0	
		LSP-DEMBRI	100	100	0	0	
		Promo-DEMBRI	112	48	64	0	
	S/TOTAL		2777	2011	766	0	

Source : DUC de Constantine 2007

L'UV06 a reçue en plus du programme de démarrage (1501 logements), d'autres programmes réalisés par des acteurs privés

Photo n°22 : l'UV06 le chantier s'achève habitants

P hoto n°23 : l'UV06 et ses premiers habitants



Source : auteur (2000)



source : auteur (2001)

1998 : la ville par les programmes nationaux (P.N) de logement

L'unité de voisinage 06 étant toujours en chantier, et après avoir subi le premier échec quand à la reconnaissance d'Ain El Bey comme ville nouvelle, les autorités locales décident de forcer la main aux décideurs centraux en transférant successivement le PN (1997) et le PN 1998 (plan national de répartition de logements sociaux) vers la ville nouvelle soit un total de 2689 logements, l'UV 08 est désigné pour recevoir le programme, le BET Ali Guechi Lauréat du concours lancé par la DUC sera le maître d'œuvre des études d'exécution (architecture et suivi).

L'O.P.G.I démarra le chantier fin 1998 avec essentiellement des entreprises publiques comme pour l'UV 06, la viabilisation du site sera assurée par la DLEP qui réalisa aussi deux écoles, un CEM et un centre psychopédagogique.

Le Ministère de l'habitat par le biais de ses directions de Wilaya (O.P.G.I, DLEP et DUC) continue seul à construire la ville.

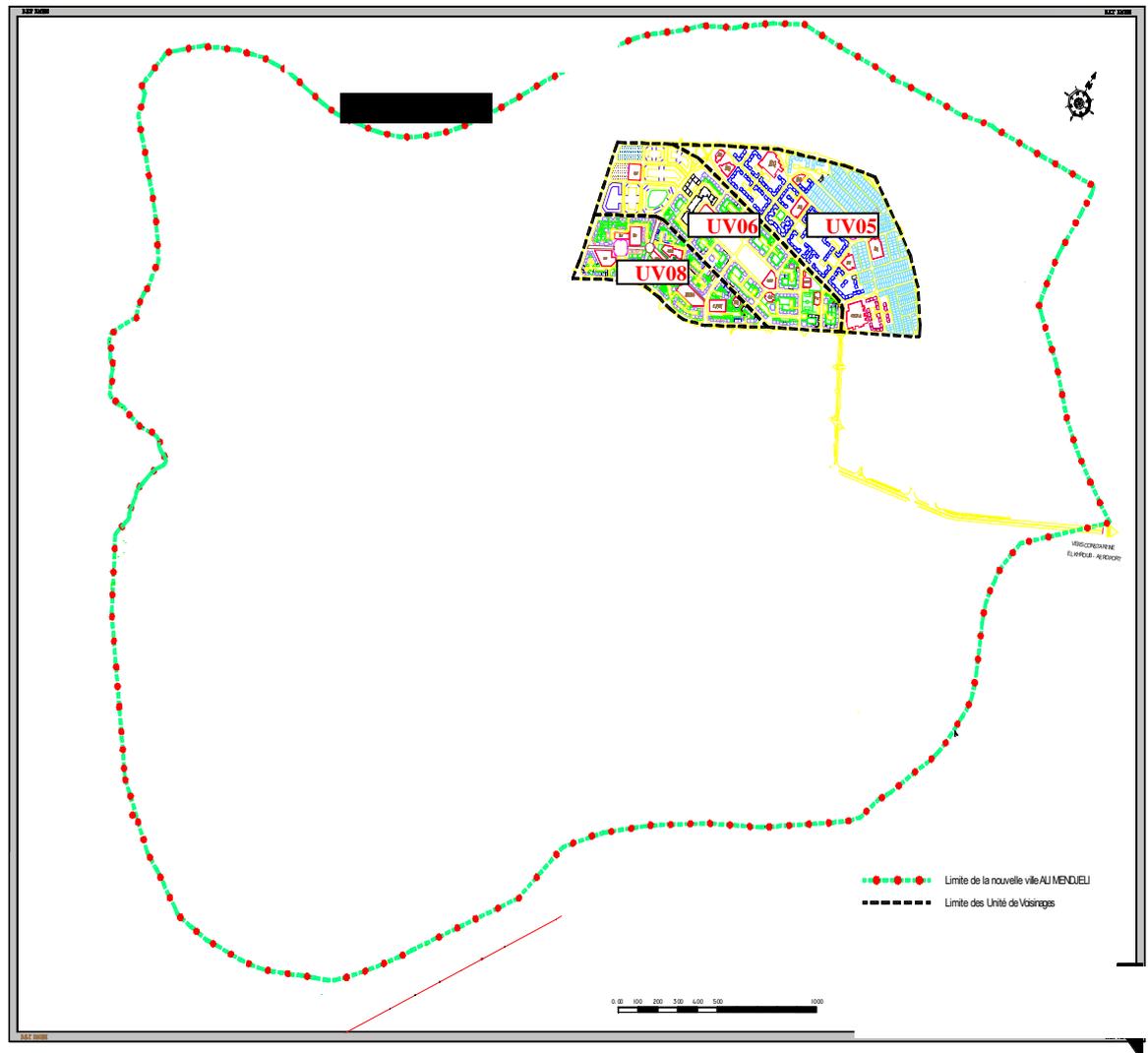
A partir de 1999, dans la foulée de détournement des programmes qui consiste à transférer les logements sur le site d'Ain El Bey, respectivement 1300 puis 3000 logements dont à bénéficié la Wilaya seront implantés à la ville nouvelle.

Devant l'ampleur de cette dotation, les services de la DUC et de l'O.P.G.I qui n'avaient pas d'étude d'urbanisme, font appel au BET Naceri pour l'étude d'urbanisme de l'UV 07, celle-ci sera confectionnée en un laps de temps record, c'est un retour vers la production des ZHUN sur la base d'une quantité de logement.

Ainsi pour 3020 logements sociaux prévus, 50 bureaux d'étude assurent la maîtrise d'œuvre et une centaine d'entreprises de tout bord, sans qualification certaine, ont été engagés dans la réalisation, la maîtrise d'ouvrage sera assurée par quelque cadres de l'O.P.G.I, le coût au mètre carré prévu pour la réalisation est de l'ordre de 14.000 DA/m² (a un moment ou le béton armé seul coûte à la réalisation près de 11.000 DA / m³).

Le résultat ne pouvait être que la « dérive architecturale »⁷ annoncée par la non qualité des études, la non qualité de la construction la non qualité de la gestion.⁸

Fig. n°29 : Après l'UV06, la réalisation de l'UV08 et de l'uv05



Source : Auteur 2007

⁷ M.Cote, cité antique, ville nouvelle, media plus, 2005

⁸ N. MEGHRAOUI , Quel habitat pour l'Algérie , Media plus , 2006

Tableau n°10 : l'UV 08, une UV par le logement social

Désignation	Nbre de logts prévisionnels	Logements affectés		Avancement des travaux			
		ORG/PROMO	Nombre	Achevés	En cours	Non lances	Observations
UV 08	2689	O.P.G.I	2689	2689	0	0	
	S/TOTAL		2689	2689	0	0	

Source : DUC de Constantine 2007

Tableau n°09 : l'UV 05, le promotionnel et le LSP des privés, l'individuel l'AADL

Org/promo	Type de programme	Nombre de logements	achevés	En cours	Non lances
Promoteurs	L.S.P	745	405	322	18
Promoteurs	PROMO	244	139	105	0
Cooperative	Coop-Immo	514	0	514	0
A.A.D.L	Aidé	150	150	0	0
FN POS	Social	200	200	0	0
Auto-Const	Individuel	955	0	955	0
		2808	894	1896	18

Source : DUC de Constantine 2007

Photo n°24 : la première expérience

Photo n°25 : le premier lotissement

du privé , le promotionnel et le LSP

de l'AADL à l'UV05



Source : Auteur 2001

Photo n°26 : les travaux de viabilisation du boulevard E menant à l'UV08



Source : Auteur 2001

-2000 : un baptême et la décision de faire habiter la ville.

La ville nouvelle fut reconnue en cati-mini dans le rapport d'orientation du PDAU du groupement de Constantine de 1998 et en attendant le décret de sa création, elle fut baptisé Ali Mendjeli par le président de la république le 08.05.2000.

C'est durant cette année qu'il fut décidé de faire habiter la ville, pour cela l'épineux problème de son électrification par SONELGAZ (énergie électrique) fut posé.

En effet, la ville nouvelle n'étant pas reconnue en tant que telle ne pouvait bénéficier d'un financement spécifique surtout pas un investissement lourd en matériel de la part du ministère de l'énergie, les responsables locaux entreprennent alors des démarches auprès de la Sonelgaz -acteur dont la présence et une suite logique de l'action de bâtir- , afin de doter la ville d'un transformateur (grande puissance), qui fut d'ailleurs ramener de la Wilaya de Oum el Bouaghi (celui-ci n'ayant pas encore été mis en service la bas), il sera implanté a la limite nord de la ville nouvelle, raccordé à la ligne haute tension qui traverse le territoire de Ali Mendjeli sur les UV 16 et UV 15.

Une fois fonctionnel, le transport d'énergie par câble souterrain et le branchement des bâtiments s'effectua, les travaux d'électrification se faisaient dans le mépris et

l'ignorance total de ce qui à été réalisé comme aménagement, ainsi les trottoirs sont défoncés, les routes coupées et des canalisations d'eau ou d'assainissement cassées.

En fait, les techniciens et les entreprises de la Sonelgaz qui avaient l'habitude de travailler avec des réseaux aérien (pylônes et câbles aériens) se retrouvent confronter à une nouvelle manière de faire qui leur est imposée par les autorités, celle des plans et celle du respect des servitudes des uns et des autres.

Devant l'ampleur des dégâts causés par ces travaux, le Wali de Constantine décide la création de la cellule de suivi et de coordination de la ville nouvelle, elle sera composée d'architectes, d'ingénieurs hydrauliciens, de VRDiste et autres. Elle a pour mission la coordination, le contrôle de tous les travaux de quelque nature que ce soit. Elle élira domicile dans les locaux de l'OPGI (prévus pour commerce) aménagés à cet effet et qui serviront par la suite comme une antenne administrative.

Cette antenne a pour la tache de gérer le quotidien des habitants et gèrera les équipements mis en services de ce qui sera le premier noyau de vie de la ville.

La parade fut aussi trouvé pour l'alimentation en eau de la cité, les services de l'hydraulique (DHW), un autre acteur important dans les travaux de viabilité (assainissement et A.E.P) qui ne s'était pas engagé jusqu'à lors pleinement, réussissent à réaliser un branchement du quartier 02 à partir du château d'eau se trouvant sur la hauteur de l'UV 05. Le château d'eau servira désormais la cité Zouaghi de Constantine et la partie d'Ain El Bey en attendant le financement des différents châteaux d'eau prévus dans le schéma d'A.E.P de la ville nouvelle.

Alors que les premiers habitants découvrent leurs nouveaux logements, les commerçants ouvrent leurs boutiques, la gestion de ce nouveau né devient une nécessité, la quartier 02 se trouvant sur le territoire d'El Khroub, des antennes de l'APC, de Sonelgaz, de l'ADL et une petite poste dépendant de la commune du Khroub se verront attribué des locaux commerciaux qui seront aménagés pour les premiers services de gestion de la ville, ce seront les acteurs de gestion de l'après réalisation.

Après la visite du président de la république, la ville nouvelle suscite la curiosité des politiques, les visites de terrain des ministères et hauts responsables du pays se succèdent, les responsables locaux en profitent pour demander du financement pour différents projets : 2000 logements (programme urgence), 900 logements (PN), 810 logements (F.S.D), en même temps, l'AADL premier promoteur foncier de Ali Mendjeli, aménage l'UV 05, des promoteurs privés investissent dans la réalisation du logement promotionnel et du logement socio – participatif, deux lotissements de près de 900 lots sont viabilisés et cédés pour l'auto construction.

L'URBACO autre promoteur foncier, obtient le permis de bâtir de la Zone d'activité, l'activité industrielle est enclenchée.

La ville connut durant les années 2000- 2001 et 2002, une activité intense par la réalisation notamment d'une cité administrative (programme de 400 bureaux de la Wilaya transformés en un seul projet) , d'un hôpital 70 lits, de deux bureaux de poste, d'un lycée et d'une sûreté urbaine.

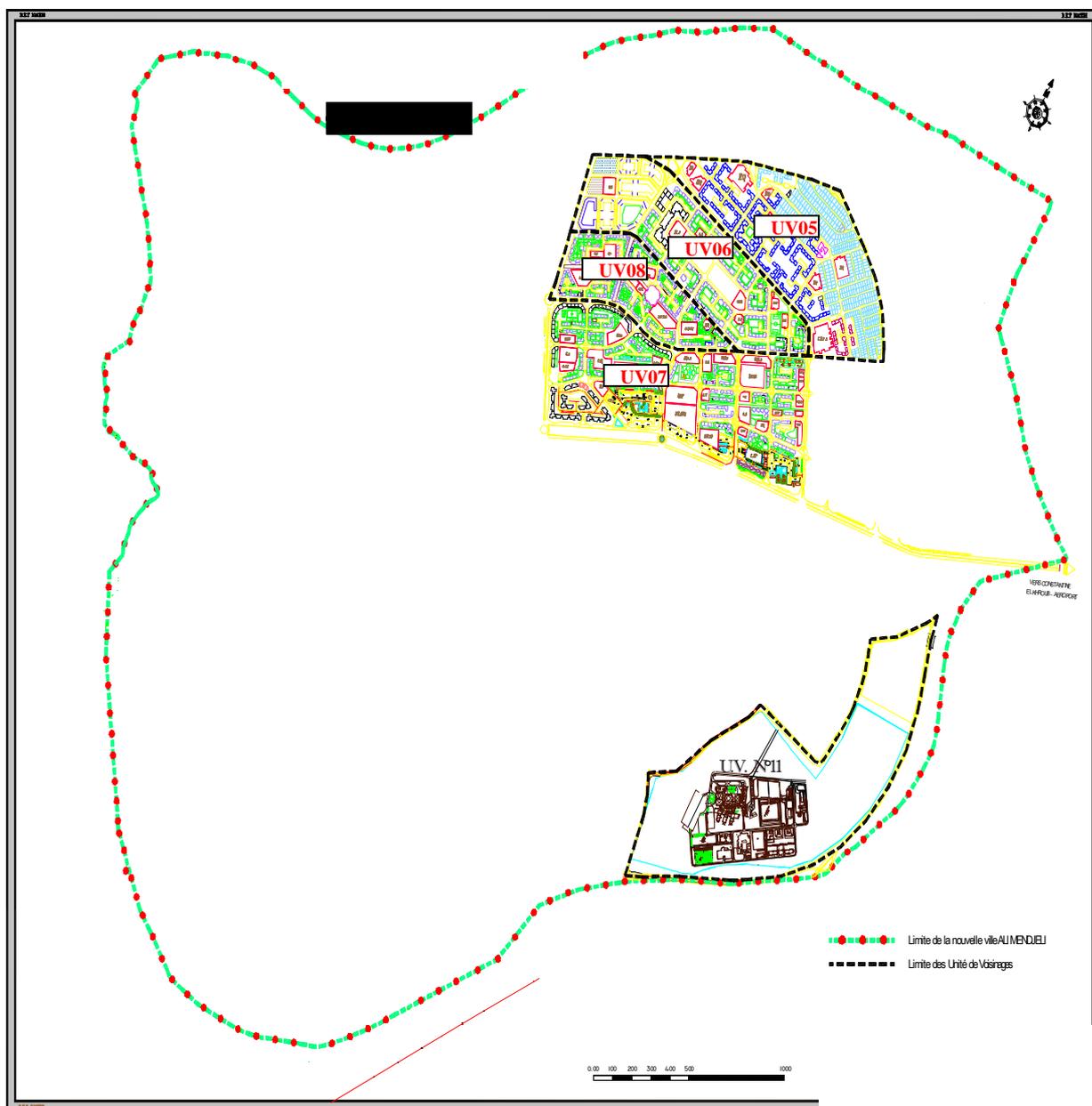
L'aménagement de l'UV 01- UV 09 sera achevé à temps par le BET Nacéri pour recevoir les différents programmes.

Tableau n°11 : programmes de logement de l'UV07, les autres programmes sont venus après que les logements sociaux aient été habités.

Org/promo	Type de programme	Nombre de logements	Achevés	En cours	Non lances
O.P.G.I	SOCIAL	3020	2934	86	0
A.A.D.L	LOCA-VENTE	1192	992	200	0
AGEN-FONC	Individuel	434	100	334	0
Dar-el-Achgh	L.S.P	30	0	30	0
		4676	4026	650	0

Source : DUC 2007.

Fig. n°30 : L'UV07 recevra le programme d'urgence), elle vient s'ajouter aux UV06, UV08 et UV05



Source : Auteur 2007

**Photo n°27 : un équipement important de la ville
: La cité administrative à l'UV07**



Source : auteur 2001



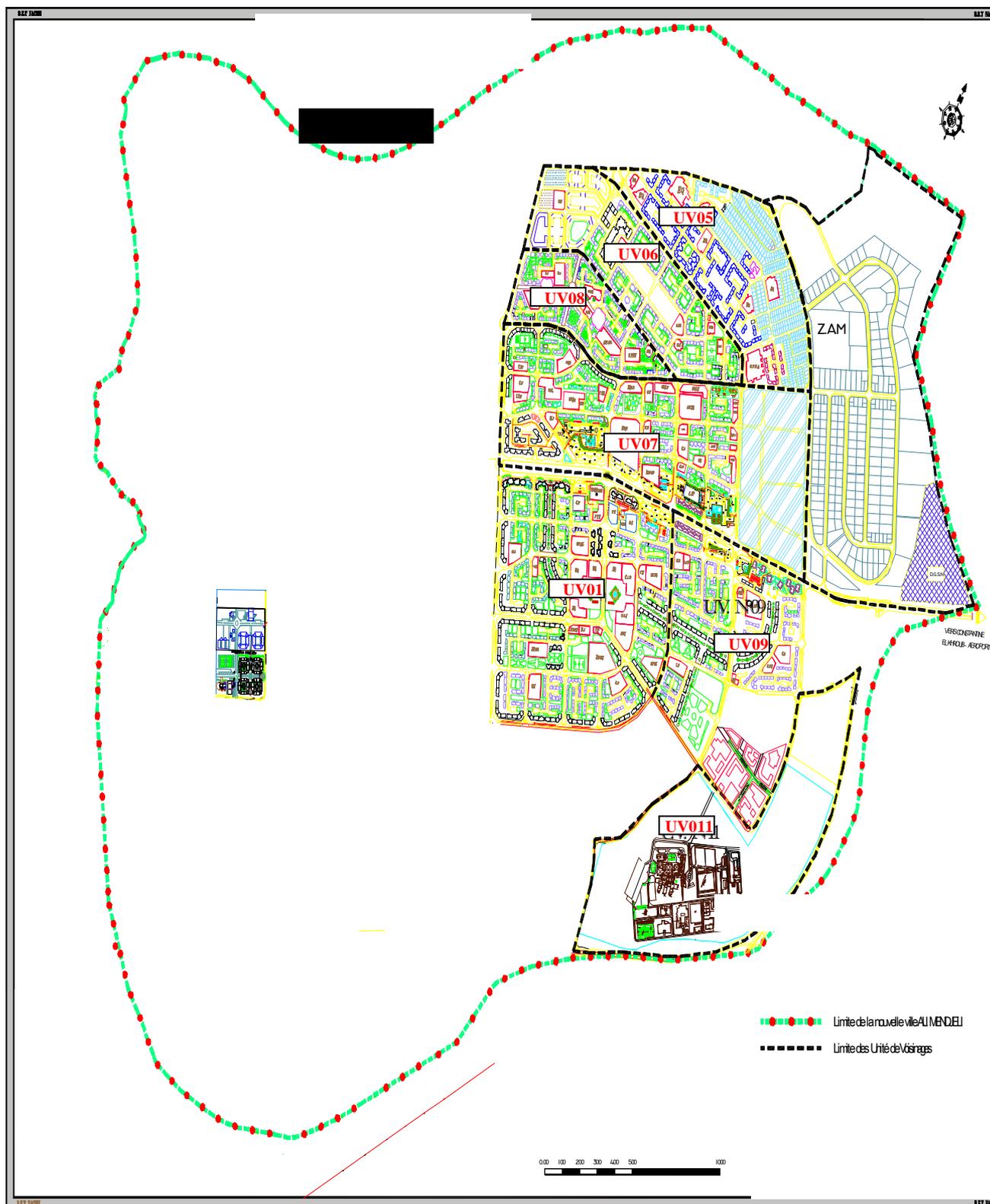
Source : auteur 2006.

**Photo n°28 : les deux grands chantiers qui vont donner forme à la ville ceux de
l'UV07 (à gauche) et de l'UV01 (à droite)**



Source : auteur (photo 2001)

Fig. n°31 : programme glissement de terrain (UV 01 et UV09), réalisé par l'OPGI durant la période de la ville par le logement social



Source : AUTEUR 2007

Devant, la diversité des programmes à réaliser , la DUC prend les devant en préparant les différents plans d'aménagement afin de pouvoir préparer dans les meilleures conditions, la répartition des terrains pour tous les projets ,le P.O.S N° 02 sera approuvé il englobe les UV 10- UV 12 – UV 19,quand au P.O.S N°03,il sera modifié et ne concernera désormais qu'une partie de l'UV 09 après que l'UV 11 (70 ha) ait été cédée pour la réalisation de l'hôpital militaire

Photo n°29 : Le chantier de l'hôpital militaire à l'UV11, un projet a part.



Source : AUTEUR 2001

Tableau n°12 : programmes de logement de l'UV01, les programmes de location vente (AADL) et LSP (privés) ont démarrés en 2002 et 2003 bien après le social

	Type de programme	Nombre de logements	achevés	En cours	Non lances
O.P.G.I	<i>Social</i>	3107	2247	860	0
A.A.D.L	<i>Loc-Vente</i>	1008	364	644	0
CNEP-IMMO	<i>Loc-Vente</i>	900	0	0	900
D.AS	SOCIAL	65	0	65	00
Promo-Admi	L.S.P	1385	183	932	270
FN POS	SOCIAL	70	70	00	0
		6535	2864	2501	1170

Source : DUC 2007

Photo n°30 : Lycée et logement social UV01



Photo n° 31 : les grands chantiers du Boulevard entre UV01 et UV07.



Source : auteur 2002

Le nombre de logements sociaux réalisés jusque là (1701 à l'UV06. 2689 à l'UV08 ; 3020 à l'UV07 et 3107 à l'UV01) confirme que la ville nouvelle est une ville par le logement social d'abord

-2001- 2003 : la ville prend forme, de grands projets – de grands chantiers

Toujours, en anticipant sur les chantiers, la DUC engage successivement les études d'urbanisme du reste de la ville, il s'agira de l'étude des POS 04 (UV 17), POS 05 (UV18) le P.OS 06 (UV 20), ces études sont menées en même temps que se construisent les logements au niveau de l'UV 01 et UV 09, les équipements au niveau de l'UV 07, et le pôle universitaire qui va afficher le statut (Tellement recherché) de la ville et sera réalisé par la DLEP pour le compte du ministère de l'enseignement supérieur, la maîtrise d'œuvre sera assurée successivement par :

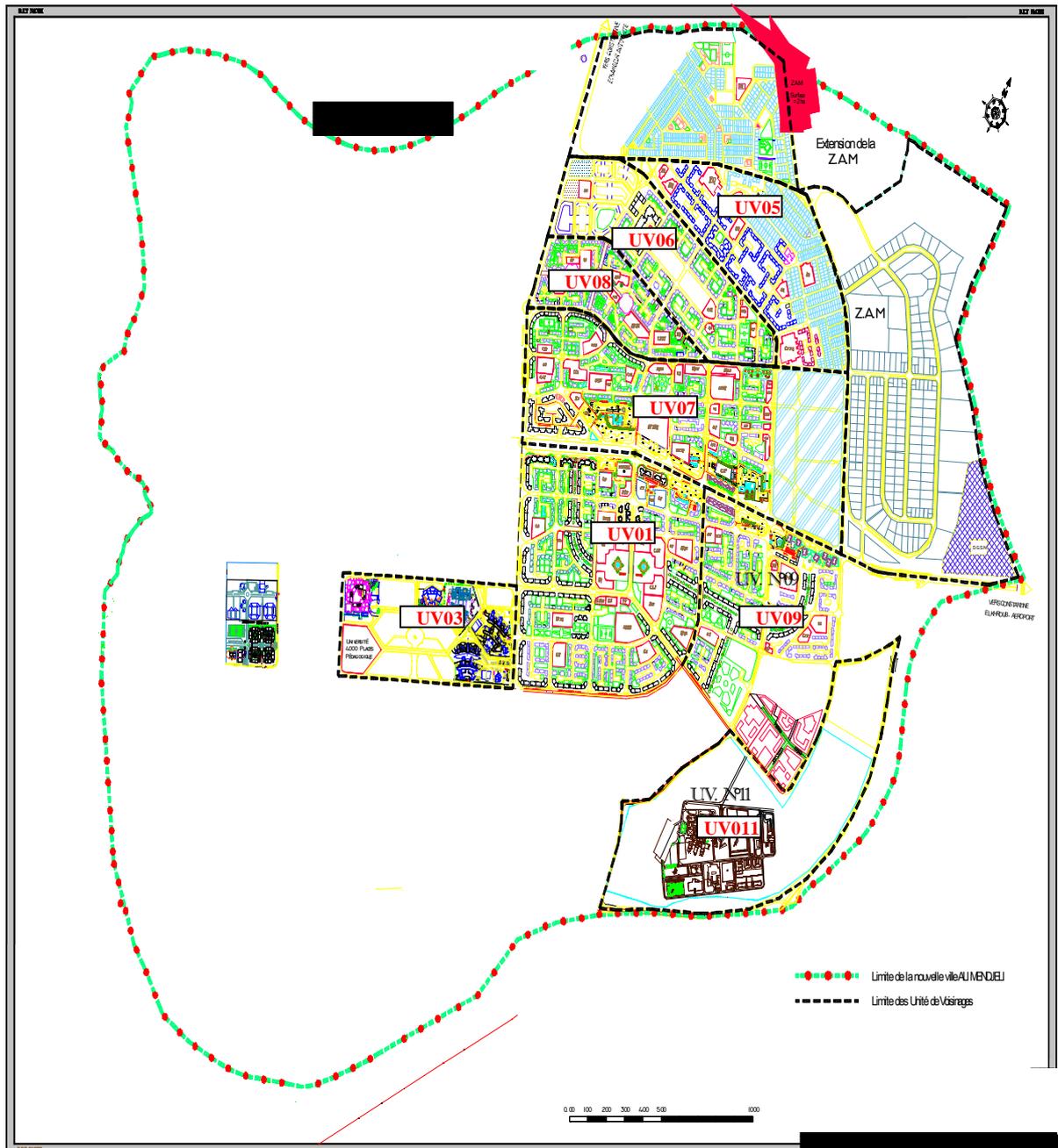
-Le BET SAU pour l'aménagement du pôle, 02 Cités Universitaires (UV 03), 01 Faculté 4000 plcs pédagogiques (UV 03).

Hafiane se verra confié l'étude et suivi d'1 Faculté 4000 à l'UV 03.

-Le BET Krid sera chargé de l'étude et suivi de 2 Cités Universitaires (UV 04), 1 Faculté 4000 (UV 03), 1 CNRB (Centre National de Recherche) (UV 03)

- Le BET Dambri est le concepteur d' 1 faculté 4000 (UV 03) et le chantier est en cours.
- Le BET Nacéri s'est vu confié l'étude et suivi d' 1 Cité Universitaire (UV 04)
- Le BET Bestandji est chargé de l'étude et suivi d' 1 Institut des sports (UV 04)

Fig. n°32: le pole universitaire, l'hôpital militaire et la Z.A.M Viennent compléter les réalisations des autres UV déjà habitées



Source : Auteur 2007-

Photo n° 32 : le pole universitaire à l'UV03 un grand projet urbain pour la ville nouvelle (A gauche) 1^{er} 4000 plcs pédagogiques, (a droite) une cité universitaire



Source : Auteur 2001-

Durant la même période, l'AADL qui était jusque le promoteur foncier se voit confié la réalisation du programme location vente, 3500 logements seront implantés le long du boulevard principal de la ville.

Les grosses entreprises GECO- SOREST et COSIDER imposent leurs procédés de réalisation au dépend de l'architecture, des entreprises qui ne réalisent que les gros œuvres et sous-traitent les CES (corps d'état secondaire). Ces entreprises peinent à achever les projets de ces immeuble en R+ 14 (option imposée par la centrale à Alger). C'est un échec non avoué car les délais et la qualité ne sont pas respectés.

Néanmoins l'entreprise chinoise CSCEC détentrice de 1200/3500 logements arrive à honorer ses engagements, le projet sera livré dans les délais et d'une qualité très appréciée par les bénéficiaires.

La ville prend des proportions grandissantes, la nécessité d'engager les grands travaux de viabilité devient nécessaire, l'urbanisme souterrain se met en marche, trois grands acteurs (DHW, DTP et SONELGAZ) sont mis à contribution pour la réalisation de la structure de la ville.

La DHW engage les travaux de 4 château d'eau de 2500 m³ chacun, ainsi que les mailles principales d'eau potables (réseaux d'alimentation des unités de voisinage).

L'assainissement des réseaux principaux et le rejet sont des opérations de professionnels, la DHW engage de grandes entreprises pour la réalisation des canalisations de collecte du 3/5 de la ville (bassin versant d'El KHROUB).

Les services de la DHWW travailleront en étroite coordination avec les services de le DTP qui réalisent le Boulevard principal (5000 m) à partir de l'échangeur des quatre chemin et les boulevards principaux notamment, ceux structurant les quartiers N°02 et le quartier N°03 et qui s'inscrivent dans le P.O.S N°0 1 (un financement lourd qui n'était possible que grâce à la requalification de la CW 133 (chemin de wilaya - route nationale)traversant Ali Mendjeli et qui n'était plus fonctionnel par la multitude de chantiers engagés .

En parallèle de ces immenses chantiers, la SONELGAZ par le biais de sa filière KANAGAZ installe le poste détenteur de Gaz à la sortie ouest de la ville (Coté Ain SMARA) et engage la réalisation de son réseau de distribution de gaz naturel.

Des chantiers colossaux qui n'ont aboutis que grâce à la coordination et suivi rigoureux des membres de la cellule de chantier installée sur place à l'effet de diriger l'ensemble des opérations de la ville nouvelle.

La qualité des travaux reste cependant le point noir dans ces réalisations, ceci est du notamment au savoir faire des techniciens qui n'étaient pas habitués à travailler à l'intérieur du secteur urbain. La seule référence est le terrain naturel, l'utilisation des coordonnées en (X, Y, Z) fut la première expérience pour beaucoup, le résultat et malgré les efforts consentis se répercute indéniablement sur la qualité de l'espace urbain avec ce goût de l'inachevé, l'absence du savoir faire donne l'impression que le chantier est éternel, la réussite d'une ville passe aussi par la maîtrise de son urbanisme souterrain.

-2003-2004 : le désengagement progressif de l'état et l'implication de l'investisseur privé.

La nouvelle politique aux orientations libéralisées engagée par l'état depuis quelques années déjà se traduit par un désengagement progressif des instances exécutifs en réduisant la participation quantitative des programmes de logement notamment, Ali Mendjeli bénéficie d'un cota insignifiant -(600 logts (PN 2002) et 120 logts (PN 2003)- par rapport aux programmes précédents

En initiant de nouvelles formules relatives à la construction et à l'acquisition du logement, près de 3093 logements seront entamés par des promoteurs privés au niveau de l'UV 02- UV 13 et 2543 Logements au niveau de l'UV 17 selon le montage financier participatif, le coût du logement est partagé entre l'état, l'acquéreur et les banques- (1/3 participation de l'acquéreur, 1/3 don de l'état et le reste prêt bancaire payable sur 10 à 15ans-).

Les études d'aménagement élaborés ont pris en compte cette nouvelle donne, la diversité des formules de logements présente une alternative qualitative, désormais tout les terrains donnant sur les grandes artères (boulevard et piétonne) seront réservés aux logements promotionnel et participatif ainsi que les équipements d'envergure

L'état qui s'est désengagé progressivement, retrouve ses missions originelles, de régulation de réglementation et de contrôle, ainsi la DUC et la DLEP prennent le temps de vérifier les dossiers d'architecture des différents projets, l'implantations sur terrains et le contrôle du respect des clauses introduites dans les cahiers des charges établis à l'effet de la production architecturale des projets.⁹

La ville nouvelle introduit d'autres acteurs et intervenants, les investisseurs privés, la ville devient une réalisation collective.

⁹ B.Belabed-Sahraoui , Faire la ville par le logement – cas de Ali Mendjeli- communication 2005

-2004- 2009 : Le plan quinquennal : à la recherche de la qualité pour la ville.

Le retrait de l'état se confirme dans sa participation comme tout premier réalisateur de logement, en effet, sur les cinq années du quinquennal seuls 2480 logements sociaux seront réalisés, ils occuperont une parcelle de l'UV 18, le reste des terrains programmés dans les études d'urbanisme du quatrième quartier (UV 18, UV20 et UV 04) seront destinés à la réalisation de programmes en L.S.P (2820 unités) et en promotionnel (2150 unités en collectif et 675 unités en individuel)

Les promoteurs signent un cahier des charges spécifique avec la DUC ou les conditions de conception doivent répondre aux qualités du haut standing avec prise en charge des aménagements extérieurs afin d'aboutir à un quartier résidentiel qui fonctionnera autour d'un boulevard commercial pourvu d'équipements spécifiques.

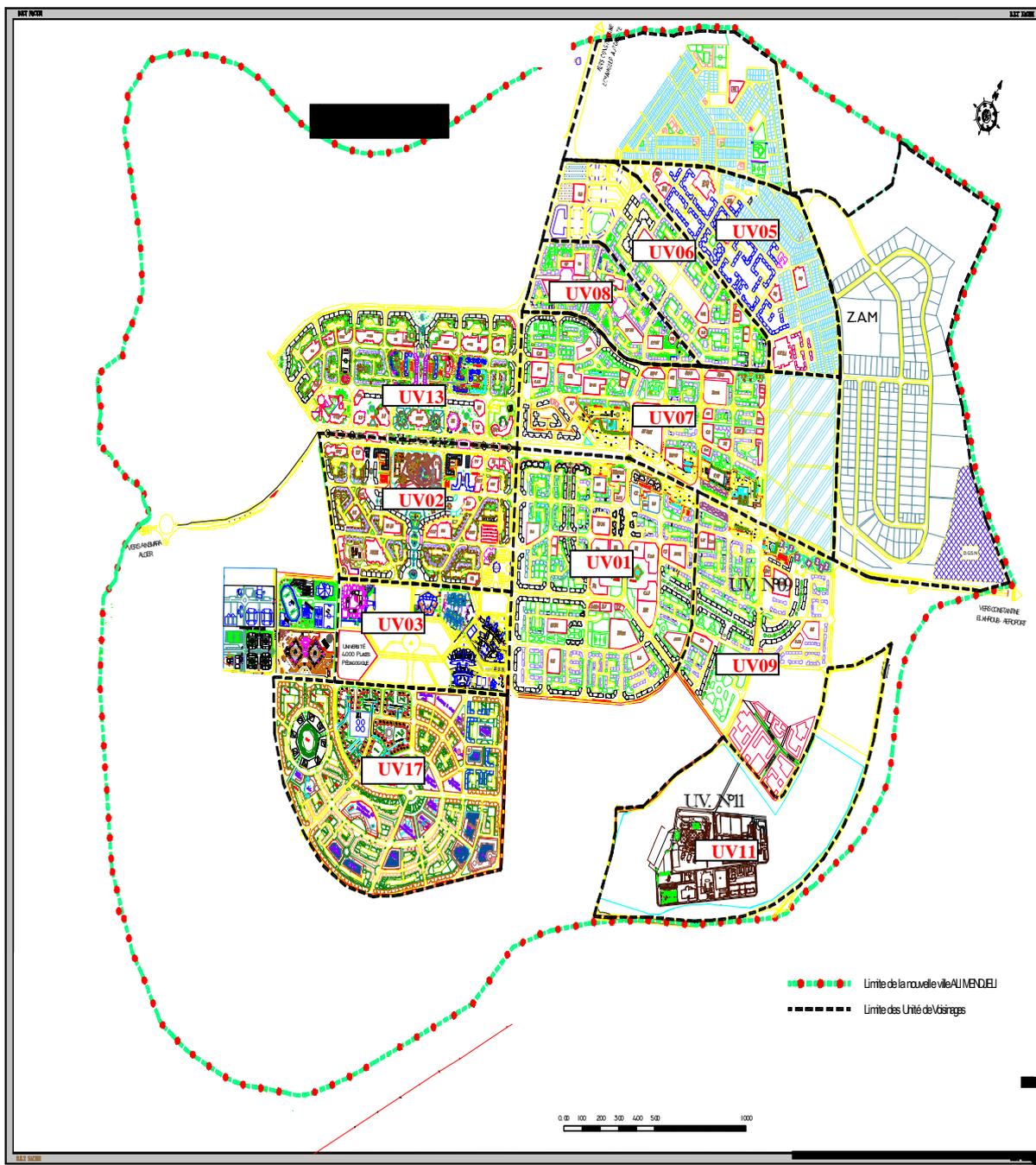
L'autre volet sur lequel les investisseurs privés sont engagés est la réalisation de structures de service, de commerce et de loisirs, la DUC en coordination avec les services des domaines cèdent les terrains par adjudication aux promoteurs pour la réalisation d'hôtels, de centre d'affaires, centres commerciaux, clinique privée, centre de proximité sportive. Tous ces projets de ville seront avec les logements promotionnels engagés un gage d'une volonté de rehausser la qualité de production du cadre bâti dont a souffert la ville nouvelle de Ali Mendjeli jusqu'à présent

Photo n°33 : Les chantiers au démarrage à l'UV02et l'UV13 et l'UV17



Source : Auteur 2004

Fig. n°33 : Les chantiers à l'UV02 et l'UV13 et l'UV17, les UV du logement LSP et promotionnel



Source : Auteur 2007

La ville nouvelle Ali Mendjeli est donc une création collective, strictement étatique au début puis les acteurs se sont multipliés au fil des chantiers et des réalisations, ce sont :

ACTEUR	ACTION	LIEU D'INTEVENTION	OBSERVATION
WALI	- le centre des décisions	LA WILAYA	
DUC	-Etudes d'urbanisme	La ville	Les acteurs MAJORS de la ville ; ceux qui dirigent, orientent et réalisent la majorité des programmes
	- Acquisition et Affectation des terrains	La ville	
	- Contrôle et coordination	La ville	
DLEP	-Réalisation des équipements	La ville	
	-Viabilisation tertiaires et secondaires	La ville	
OPGI	-Réalisation de logements sociaux	La ville	
	Viabilisation tertiaire	UV02-UV13-uv17-UV18	
AADL	-Réalisation de logement en location vente	Boulevard principal de la ville	
	- Réalisation de logements promotionnel	Boulevard principal de la ville ; UV05 et UV19	
DHW	-Approbation des études de VRD (voirie-assain-AEP)	La ville	
	Réalisation des réseaux primaires d'AEP	La ville	
	Réalisation des réseaux primaires d'AEP	La ville	
	-Réalisation des châteaux d'eau	UV05-UV02-UV15-UV17-UV20	
DTP	-Réalisation des grands boulevards (Chaussées)	Boulevard principal Boulevard de l'université	
SONELGAZ	-Réalisation des réseaux d'énergie (gaz et électricité) -Gestion des réseaux	La ville	

LA POSTE	Réalisation et gestion des réseaux de téléphonie	La ville	Les acteurs de la gestion de la ville
L'APC	- réception et la gestion (chaussées trottoirs- éclairage public	LA VILLE	

L'ADE	- Réception et gestion des réseaux d'eau potable	LA VILLE	
L'ONA	Réception et gestion des réseaux d'eau potable	LA VILLE	

BET URBACO	Maîtrise d'oeuvre de : -Schéma directeur -Etudes des POS01-02-03-05-06-07-		Les acteurs majeurs des études d'urbanisme de la ville
BET NACERI	Maîtrise d'oeuvre de : -Etudes des POS n°08 et 09 -Etudes d'aménagement des UV01-09-02-13-07 :		
BET SAU	Maîtrise d'oeuvre de : -Etude d'aménagement de l'UV03		
BET BEMILA	Maîtrise d'oeuvre de : -Etude du POS n°04		
BET DEMBRI	Maîtrise d'oeuvre de : - Etude d'aménagement de l'UV06		
BET ALI GUECHI	Maîtrise d'oeuvre de : -Etude d'aménagement de l'UV08		
BET HAMLA	Maîtrise d'oeuvre de : -Etude d'aménagement du boulevard principal de la ville		

Promoteurs privés	-Réalisation de programmes de logements LSP	UV02-UV13-UV17-UV05-UV18-UV04	Les acteurs de l'investissement et de la réalisation
Promoteurs privés	-Réalisation de programmes de logements Promotionnels	UV07-UV18-UV20-UV05-	
Promoteurs privés	- Réalisation d'équipements : (centres commerciaux -hôtels- clinique.....)	VILLE	

Source : Auteur, 2007

VI-4-La cellule de Ain El Bey : Cheville ouvrière de la ville.

La cellule de Ain El Bey est la cheville ouvrière dans la fabrication de la ville, cet organe de coordination et de suivi des chantiers de réalisation de logements, d'infrastructures et d'équipements publics et de gestion de l'espace public a été créer dans le but de palier a l'absence de l'organisme ville nouvelle.

Les membres de la cellule se réunissaient chaque Samedi pour faire la revue de l'ensemble des avancements des travaux tous secteurs confondus, chaque membre devait évoquer les difficultés rencontrées sur site par son équipe, les concertations des uns et des autres aboutissaient aux solutions à donner, quand les plans existent, les modifications nécessaires sont décidées sur place, sinon des sorties sur site devenaient nécessaires, les orientations pour les corrections à apporter aux chefs de chantier sont données sur place, elles seront reportées ultérieurement sur les plans .(cnf, PV de réunion en annexe)

Aussi les représentants de chaque organisme en relation avec leur responsable hiérarchique au niveau des directions modifient assez souvent le programme de réalisation et les délais d'intervention pour se conformer aux échéances des uns et des autres, ces échéances sont arrêtées par la cellule selon les priorités de passage ou la nature des travaux même. Ainsi lors de la réalisation d'un boulevard, la DTP réalise les terrassements de masse et la couche de fondation, la cote de référence ainsi obtenue permet à la DHW de confectionner les avaloirs et la pose des buses du réseau d'assainissement dont elle a la charge, une fois le réseau achevé, la DTP revient pour faire la couche de base et la couche de roulement (chaussée), les trottoirs sont laissés sans finition pour permettre le passage des câbles électriques de la SONELGAZ et les canalisations de l'amenée de l'eau potable de la DHW.

Des opérations similaires entre plusieurs acteurs se font en coordination, nécessitées par la nature des travaux engagés en simultané, ex : la finition des logements et la viabilisation du site, le branchement des bâtiments et équipement en énergie électrique et la viabilisation et aménagement de l'espace extérieur.

Toutes les décisions prises ainsi que les orientations données aux uns et aux autres par le chef de cellule sont sanctionnées sur un PV lequel est transmis à toutes les directions pour information et prise en charge des nouvelles données de terrain.

Certains imprévus ou problèmes dépassant les prérogatives des membres de la cellule sont soulevés au niveau hiérarchique, le Wali premier responsable de la wilaya réuni assez souvent ses directeurs de l'exécutif et suite aux PV de la cellule, des décisions sont prises et des suites sont données par instruction conformément aux doléances des cadres et techniciens de terrains.

L'autre mission de la cellule était la prise en charge des doléances des citoyens, ainsi les bureaux des membres accueillent en plus des entreprises et leurs paperasserie administrative (attachement, situation et paiement) des travaux, les habitants qui viennent réclamer des malfaçons constatés dans la construction ou les défaillances constatées sur les réseaux (un regard d'assainissement obstrué, une conduite cassée etc.....) ; en attendant l'installation des services de gestion de la ville, la cellule assurât la mission pendant plus de deux années.

Malheureusement pour la ville, cette cellule s'est arrêtée de fonctionner, pour des considérations administratives (chevauchement des prérogatives) et l'absence d'un cadre institutionnel dans lequel pouvait être définis les responsabilités de chacun.

Photo n°34 : Les résultats de la non maîtrise de l'urbanisme souterrain et du manque du savoir faire : des cités chantiers même achevées



Source : Auteur, 2007

CONCLUSION :

Si les premières impressions face à la ville nouvelle Ali Mendjeli sont négatives, c'est que quelque part les occasions de faire de l'architecture a été ratés, ainsi que celle de concevoir les espaces publics.

En effet l'aspect déconcertant de son paysage n'a obéit qu'à une logique quantitative.

La ville a été faite par une quantité de logements sociaux d'abord, le reste a suivi et suivra.

La ville nouvelle à été construite dans des conditions particulières ; l'absence de cadre institutionnel approprié (n'étant pas reconnue comme ville nouvelle) la privée de fonds réduisant les capacités d'agir des différents acteurs qui usant de budgets sectoriels et de méthodes de mise en œuvre et d'une gestion semblables à celles d'espaces d'extension (ZHUN) dans la périphérie de la ville.

Les acteurs de la fabrication de la ville nouvelle ne sont pas les seuls responsables des ratages ressentis et perçus.

Par les programme qu'ils déterminent, par le choix des maîtres d'œuvre, par la maîtrise d'ouvrage dont ils ont la tâche, ils ont obéit a la logique de la quantité imposée par les politique, le résultat est l'appauvrissement de l'architecture et de l'espace urbain.

Les viabilités sont les résultats de maîtres d'ouvrage qui ne sont pas habitués a intervenir dans un site urbain nouveau et vierge, ils se sont de tout temps comporter comme s'il s'agissait de terrain vierge ou seule le cadre de référence sur laquelle ils réalisent leurs réseaux et le terrain naturel.

Usant des mêmes cahiers de charge et des même méthodes de travail comme s'il devaient transporter l'énergie (électricité ou gaz pour SONELGAZ), (eau et assainissement pour la DHW) d'un site a un autre a travers champs, la maîtrise de l'urbanisme souterrain reste le point noir dans la réalisation des quartiers de nos cités,

cela se ressent par le malaise vécu par les habitants ou les réparations des fuites et le retapage des chaussées font partie du quotidien.

Ce constat de la non évolution est la conséquence de la non mise à niveau des acteurs et de leurs actions par rapport à un fait nouveau qui est la réalisation d'un ensemble urbain nouveaux.

En effet, l'exemple de l'OPGI qui est sur son 17 millièmes unités de logement continue à produire le même type logement que le tout premier de l'UV06, les écoles et autres équipements subissent le même sort.

L'utilisation de cahiers des charges type, est la cause principale de la reproduction de l'espace et du cadre bâti dans la conception et la réalisation de nos entités urbaines

Des investissements énormes ont été fait pour la réalisation de la ville, sans se soucier de la formation de ceux qui sont en train de faire cette ville, la mise a niveau des cadres les uns par rapport aux autres, la qualification des ouvriers, des entreprises de réalisation, la création de nouveaux métiers, l'émergence des compétences et du savoir faire par le capital expérience au niveau du plus grand chantier en cours en Algérie ne se fait pas.

La ville parait comme un chantier éternel malgré l'achèvement des quartiers N°01 et 02.

Photos n° 35 : La maîtrise du terrain en coordonnées $(x ; y ; z)$ permet d'obtenir la qualité de l'espace urbain (à gauche : chantier à Ali Mendjeli ; à droite un chantier à Cergy



CHAPITRE VII

ETUDE PROSPECTIVE ET PROJETS DE VILLE

INTRODUCTION

La ville nouvelle continue à se construire, s'arrêter un moment pour faire un état des lieux est nécessaire, il permettra de revenir sur ce qui n'a pas été fait dans l'achèvement de projets, dans les viabilités et en aménagement des espaces extérieurs.

La ville habitée est appropriée par ses habitants qui deviennent ici , les acteurs de l'après réalisation, ils doivent la prendre en charge, en s'associant aux autorités de gestion Ils sont appelés à corriger les malfaçons , achever ce qui reste à faire et entretenir leur cadre de vie pour en faire un lieu où il fait bon de vivre.

Cette ville a besoin d'être bien terminée, elle le sera par la prise en charge de son centre ; le boulevard principal : lieu de convergence des réseaux de communication, il est appelé à devenir un bassin de vie.

La ville nouvelle, création ex *Nihilo*, sans fonction bien nette hormis l'habitat, devra conquérir un rôle qui lui permettra de se faire une identité d'abord, de se positionner comme élément important dans la structure urbaine du grand Constantine.

VII-1- ALI MENDJELI, BILAN D'UNE DECENNIE

Aujourd'hui la ville nouvelle a plus d'une décennie d'existence, elle est la somme de quartiers d'habitations résultants d'une réalisation massive de logements sociaux particulièrement ,la ville nouvelle Ali Mendjeli est destinée à avoir une ampleur numérique beaucoup plus grande que la plupart des villes nouvelles dans le monde

Poussé par la forte demande de logement, elle est assurée de remplir avant terme son assiette devant recevoir 50.000 logements et près de 250.000 hab. plus qu'une ville nouvelle, Ali Mendjeli sera sûrement un Constantine 2.

Tableau n°13 : Les différents types de logement et les acteurs de la réalisation à la ville nouvelle

Organisations/ Promoteurs	Type de Programme	Nombre de Logements	Achevés	En Cours	En Voie Lancement
O.P.G.I	SOCIAL	16 780	12 260	4 300	220
Promoteurs	L.S.P	11 454	1 190	6 661	3 608
A.A.D.L	Loca-Vente	3 500	1 556	1 944	00
C.N.E.P	Loca-Vente	3 900	00	00	3 900
FN.POS+DAS	Social	335	270	65	00
Promoteurs	Promotionnel collectif	2 986	292	309	2385
Promoteurs	Promotion individuelle	1 510	00	00	1510
Auto-construction	Individuel	2 387	250	1139	998
Coop-immo	promotionnel	514	00	514	00
A.A.D.L	Logts Aides	150	150	00	00
	TOTAL	43 521	15 968	14 932	12 621

Source : DUC 2007-

Sur les 50 000 logements prévisionnels, 15 968 ont été achevés ($\frac{3}{4}$ en logements sociaux), 14 932 sont en cours de réalisation dont la majorité par des promoteurs privés, des logements de type promotionnel ou en L.S.P et 12 621 verront leurs chantiers démarrés au courant de cette années.

Ces données confirme le rééquilibrage qui s'opéré dans les réalisations entre programmes étatiques et privés. Ce qui augure d'une amélioration du cadre bâti.

Le reste du programme attend la finalisation des études des derniers unités de voisinages n°14, n°15 et n°16. La ville nouvelle Ali Mendjeli devra atteindre les objectifs tracés à échéance 2015

En parallèle des réalisations massive de logements, la ville nouvelle se dote progressivement, heureusement pour elle, d'équipements scolaires, sportifs et de commerce, ce qui lui permet d'avoir pour le moment une relative autonomie par rapport à la ville mère Constantine.

Les équipements réalisés jusqu'à ce jour sont aussi le fait d'un détournement sectoriel des programmes de la wilaya, en plus des écoles, lycées et structures universitaires pris en charge par la D.L.E.P en tant que maître d'ouvrage délégué de la direction de l'éducation nationale et du secteur universitaire, la quasi-totalité des sièges de directions et autres secteurs de service et commerce sont orientés vers Ali Mendjeli

Tableau n°14 : les équipements de la ville nouvelle par unités de voisinage

UV	Achevés		En cours		En voie de lancement	
	Désignation	Nbre	Désignation	Nbre	Désignation	Nbre
UV 01	Lycée 1000	1	clinique	1	Centre archives judiciaires	1
	Groupe scolaire	3	Siège CACOBATH	1	Centre commerciales	1
	E. F. E	1	mosquée	1	crèche	1
	Poste PTT	1	Siège du Cadastre	1	/	/
	Centrale téléphonique	1	Centre d'archives de Wilaya	1	/	/
	Sûreté Urbaine	1	hôtel	1	/	/
Uv0	E. F. E	1	Lycée	1	CFPA	1
02			Agence PTT	1	Mosquée	1

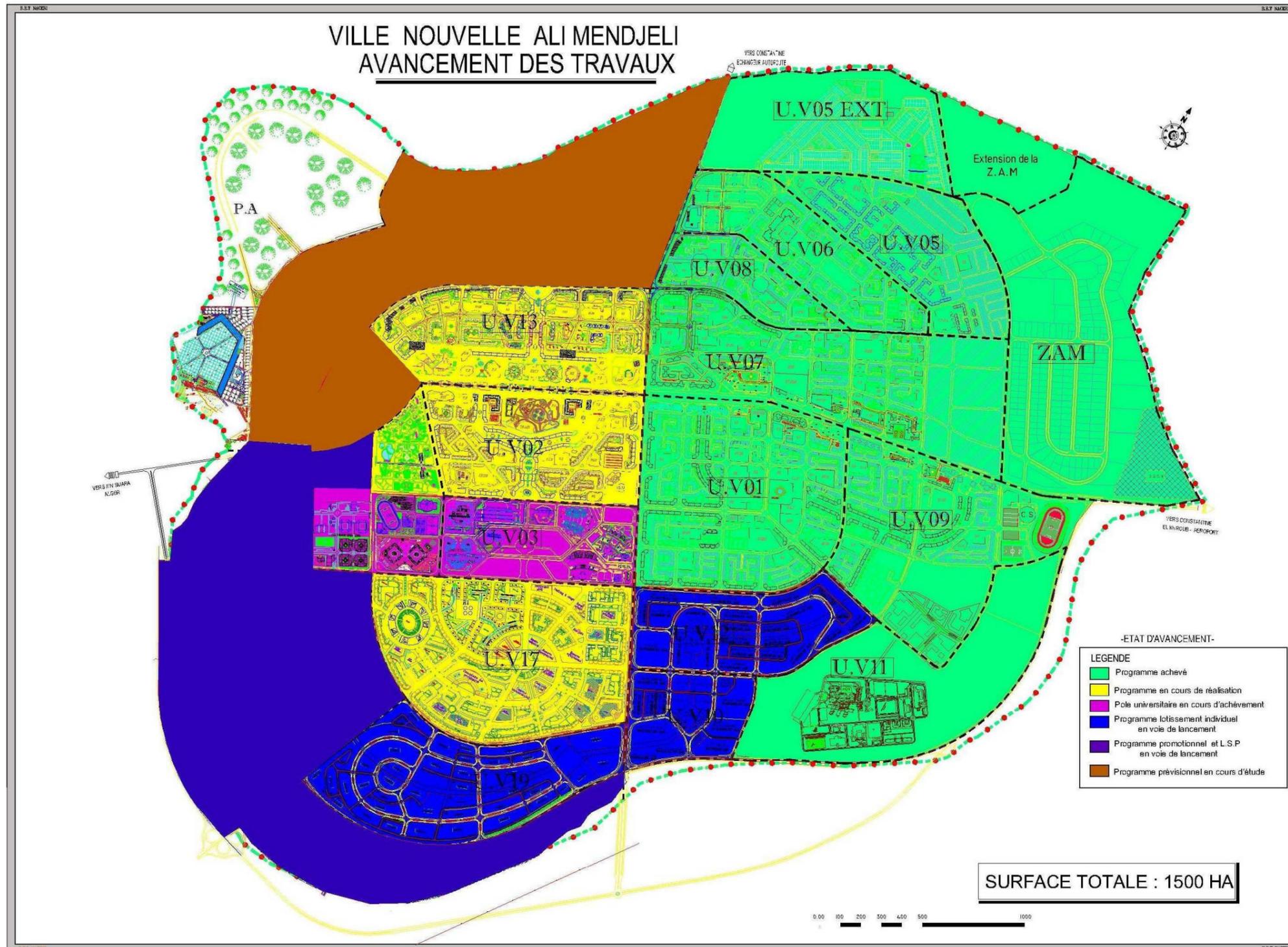
UV 03	2000 LITS	2	4000 places	1		/
	4000 Places	3	Restaurant Central	1	/	/
	CNRB	1			/	/
UV 04	2000 LITS	2	2000	1	Complexe mère- enfants	1
	/	/	Institut sport	1	Centre transfusion	1
UV 05	CFPA	1	école	/	Clinique	1
	/	/	/	/	Sûreté urbaine	1
	/	/	/	/	mosquée	1
UV 06	Groupe scolaire	3	Marché couvert	1	Agence Bancaire	1
	E.F. Base 05	1	/	/	Centre islamique	1
	Terrain de sport	1	/	/	Siège CAR	1
	Maison de jeunes	1	/	/	/	/
UV 07	Lycée 1000	1	Hôtel Urbain	1	/	
	Groupe scolaire	3	Centre commercial	/	siège BNA	3
	A.E.F. Base 05	1	Siège BEA	1	Centre commercial	3
	Sûreté Urbaine	1	/	/	Agence bancaire	1
	Hôpital 70 lits	1	/	/	Agence assurance	3
	Salle omnisport	1	/	/	crèche	1
	Agence PTT	1	/	/	/	/
UV 08	Groupe scolaire	1		1	/	1
	E.F. Base 5	1	/	/	/	/
	Mosquée	1	/	/	/	/
	Bassin de natation	1	/	/	/	/

	Centre psycho-pédagogique	1				
UV 09	Groupe scolaire	3	/	/	Agence Nationale A.N.B	1
	E.F. Base 5	1	/	/	école police	/
	Garde communale	1	/	/	siège IMPOT	/
	Protection civile	1			siège DAS	/
	Unité protection	1			centre pour handicapés	
	C.E.M					
	école				Centre DGSN	
					Siège D.O.U	
					centre régional	
UV 11	Hôpital militaire	1	/	/	/	/

Source : DUC de Constantine, 2007

Le nombre de structures installées au niveau de la ville nouvelle et celles attendues l'éloignent progressivement du spectre d'une ville dortoir.

Fig. n°34 : plan Ali Mendjeli avancement des travaux



Source : auteur, 2007

VII-2-LES ACTEURS DE L'APRES REALISATION

Fin 2007, on estime à 100 000 le nombre des habitants à la ville nouvelle, une fois achevée, elle comptera près de 300 000.

Cette entité urbaine vivante a besoin d'une institution de gestion, or, la ville présente un double paradoxe.¹

D'une part, elle se trouve sur le territoire de deux communes (2/3 sur la commune d'EL-KHROUB et 1/3 sur la commune de AIN-SMARA) avec seulement une petite antenne administrative de l'APC du KHROUB qui s'occupe de la gestion quotidienne des quartiers habités (ramassage d'ordures, nettoyage, délivrance des actes d'état civil ;.....)

D'autre part, la ville ne comporte pas d'institution de gestion spécifique à l'image de ce qui se fait pour la ville nouvelle de SIDI ABDELLAH près d'Alger ou l'établissement public d'aménagement « EPA.ANSA SIDI ABDELLAH » a plein pouvoir dans la fabrication de la ville.²

Ainsi, l'ensemble des procédures relève beaucoup plus de la wilaya, ce qui confirme que la ville nouvelle est une extension de la ville Constantine sur un site vierge.

Les autorités ; qui jusque là ont assuré l'essentiel en construisant les logements et les équipements, en traçant les routes et en viabilisant le site (assainissement- AEP- éclairage) ne se sont pas soucié de l'image à donner a cette ville, en portant cette dernière touche celle de l'aménagement des espaces extérieurs. qui aurait pu faire la différence et offrir un cadre de vie agréable.

¹ (1) M.Cote, Constantine, cité antique ville nouvelle, media plus, 2005

² (Cnf. chapitre V, exemple ville nouvelle de SIDI ABDELLAH)

Les aménagements extérieurs en espaces verts, arbres d'alignement le long des voies, les escaliers urbains et rampes, le mobilier urbain sont le tendon d'Achille des réalisations à la ville nouvelle. L'inachevé est l'image que l'on retient de cette ville

Les habitants de celle-ci trouvent tout de même un certain nombre d'avantages (Espace, logement, commerce) et la multitude d'associations de quartier qui sont créées depuis qu'elle est habitée prennent les choses en main, ils sont les acteurs de l'après réalisation.

Une prise de conscience collective se met progressivement en place, les comportements changent et l'on assiste à une participation de beaucoup d'habitants dans la prise en charge des espaces aux abords des immeubles d'habitation par la plantation d'arbres et espaces verts, par le nettoyage des placettes et aires de jeu. Les commerçants aménagent les accès aux boutiques et embellissent les devantures

Ces comportements individuels ou collectifs forceront indéniablement la main aux représentants de l'état (acteurs de la réalisation) ou aux élus (les acteurs de la gestion) pour revenir sur la ville par l'amélioration du cadre de vie des cités de la ville.

Un retour sur la ville est nécessaire afin de corriger ce qui a été mal fait ou mal achevé ou ce qui reste à faire, ce retour peut se faire dans le cadre des opérations de l'amélioration urbaine et permettra la création d'emploi pour les jeunes des cités en impliquant davantage les Ali Mendjeliens dans le processus de fabrication de leur ville

Une politique d'habitat global doit être développée en associant les habitants afin d'éviter que la ville nouvelle ne devienne une cité dortoir.

VII-3-LE ROLE DU CENTRE DANS LA VILLE NOUVELLE

La détermination d'un centre dépend des rapports qui existent entre la ville et son centre, d'où l'importance de la définition de ces rapports et leur prise en charge dans la planification urbaine, car le centre participe à la construction de la ville.

Pour essayer de comprendre le contexte de création des centres dans les villes nouvelles, plusieurs problématiques sont à définir.

-la problématique commerciale.

Le moteur principal du centre des villes nouvelles est les grandes surfaces commerciales³.

Les équipements à caractère commercial constituent avec leur parking d'énormes machines à vendre pas toujours ouverts sur le reste de la ville, ils présentent des difficultés à s'intégrer aux autres programmes de logement et d'équipements (sportifs, culturels, sociaux et services....)

Le centre qui est vivant et animé, au delà du fonctionnalisme, réclame d'autres dimensions nécessaires à un centre, elles sont culturelles et sociales, c'est un lieu où l'on peut venir « perdre du temps », se voir, se rencontrer, communiquer, se distraire etc.....,le centre est un bassin de vie.

- la Problématique spatiale et architecturale :

La dimension culturelle sociale recherchée dans chaque centre doit lui conférer une singularité dans la qualité de ses espaces urbains. La forme des bâtiments qui le composent, la richesse de ses décors, l'expression spatiale donne cette force au centre qui agit sur toute la ville.

Les centres des villes nouvelles ont voulu répondre à ce souci de composition urbaine mais les mécanismes décisionnels ont toujours cherché à concilier une multitude d'impératifs émanant d'objectifs hésitant et pas très clairs pour la ville, ils ont eu pour effet un résultat pas toujours qualitatif de l'espace urbain.

Le centre est t-il une continuité volumétrique, une composition urbaine, une mise en valeur par les bâtiments publics ou de souveraineté ?

³ Cnf, chapitre III, exemple des villes de Cergy-Pontoise et saint Quentin).

Le centre et sa mise en oeuvre est un processus qui traduit la croissance de la ville toute entière, de son évolution, sa dimension culturelle et sociale, peut modifier la pratique économique pour laquelle il a été projeté.

-La problématique du foncier :

Le statut d'occupation au sol est un facteur déterminant dans l'évolution spatiale et économique d'un centre, la reconquête et la transformation du patrimoine urbain qui est souvent une action publique devient une opération très coûteuse qui pénalise les pouvoirs publics lorsque les terrains sont objet de spéculation (propriété privée ou détournement de fonction).⁴

Afin de pouvoir proposer des aménagements nécessaires à des problèmes urbains, la gestion du foncier s'avère une problématique qu'il faut savoir résoudre pour s'assurer une évolution urbaine dans les meilleures conditions possibles.

Contrairement aux extensions urbaines périphériques qui n'avaient pas de centre, les villes nouvelles ont été voulues centres urbains. Mais la question qui se posait, pouvait-on programmer et planifier la centralité dans ces villes ?

L'étude des différents cas de villes nouvelles à travers le monde⁵, nous renseigne que les centres furent construits après que la ville ou une grande partie de la ville fut construite.

Les vieux villages réaménagés en centre pour les anglais, un quartier neuf pour les français avec cependant des approches différentes et des éléments différents autour d'activités commerciales et des regroupements de bâtiments nobles et structurants ou d'aménagement urbain des vieux bâtis.

À l'origine, la ville nouvelle de Ali Mendjeli était conçue selon le schéma des quartiers autour d'un centre quartier⁶, la conjoncture de mise en oeuvre dans les conditions relatives dans le chapitre précédent de la ville a poussé les concepteurs sur commande

⁴ G.Thurnauer, la centralité, les nouvelles villes : évolution des centres, pages 93-94, in revue techniques et architecture n°330 Edition Blanchard, 1980

⁵ (cnf, chapitre II pour les villes anglaises, et chapitre III pour les villes françaises)

⁶(cnf, chapitre VI, les acteurs de la décision, de la conception, de la réalisation)

des décideurs de revoir ce schéma, qui fut alors simplifier pour aboutir à une ville qui s'organise par des unités de voisinages déterminées par une maille de réseaux viaires dont l'élément principal est le boulevard « A » de la ville.

Le boulevard principal coupe la ville en deux et la traverse d'est en ouest, ce boulevard est désigné comme le centre de la ville nouvelle, toutes les études des différentes unités de voisinages riveraines consacreront désormais les affectations au sol à des projets d'envergures locales ou régionales ainsi que les bâtiments mixtes (habitat et commerce).

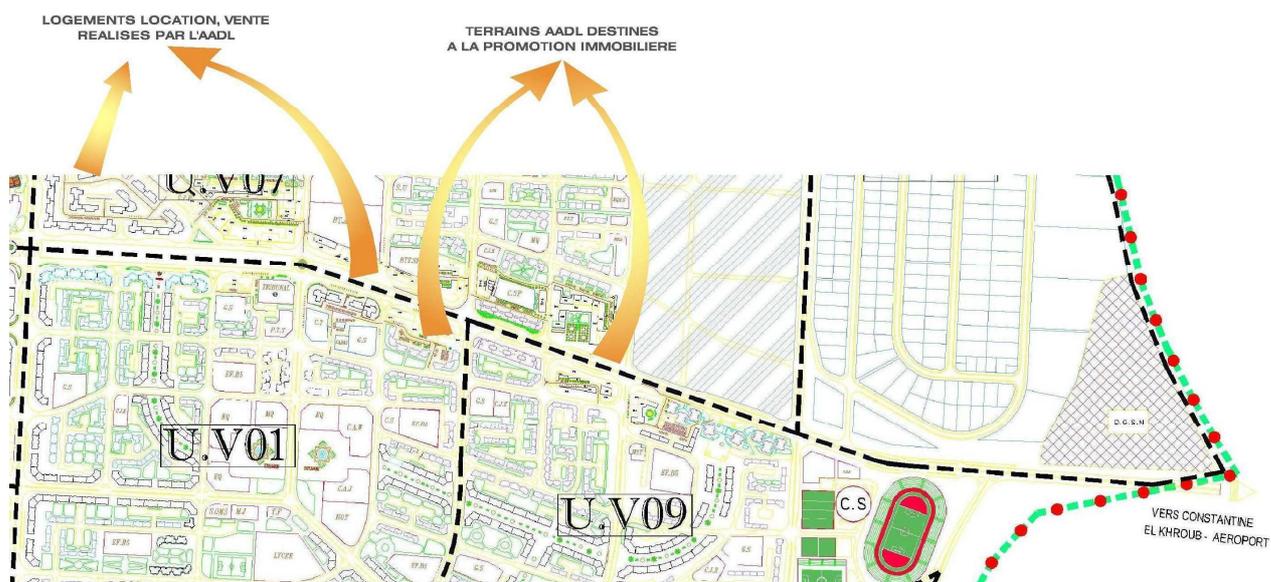
La logique de planification des différents projets a obéi aux trois problématiques citées ci-dessus, à savoir celle du foncier d'abord, celle du commerce ensuite et enfin celle des équipements ou bâtiments publics.

De cette logique, une répartition spatiale du projet centre de la ville nouvelle a été déterminée : ce sont les trois séquences du boulevard :

-Séquence A : (tronçon entre UV01, UV09 et UV07)

Les terrains longeant cette partie du boulevard sont la propriété de la AADL (promoteur foncier public) à caractère économique. Afin de rentabiliser les terrains, l'agence AADL par le biais d'un permis de lotir, a aménagé cette partie- en plus des tours déjà réalisées du programme location-vente- en logement promotionnel (en R+8) avec des RDC réservés aux commerces et services qu'elle va elle-même réaliser

**FIG 35 : SEQUENCE A
BOULEVARD PRINCIPAL**

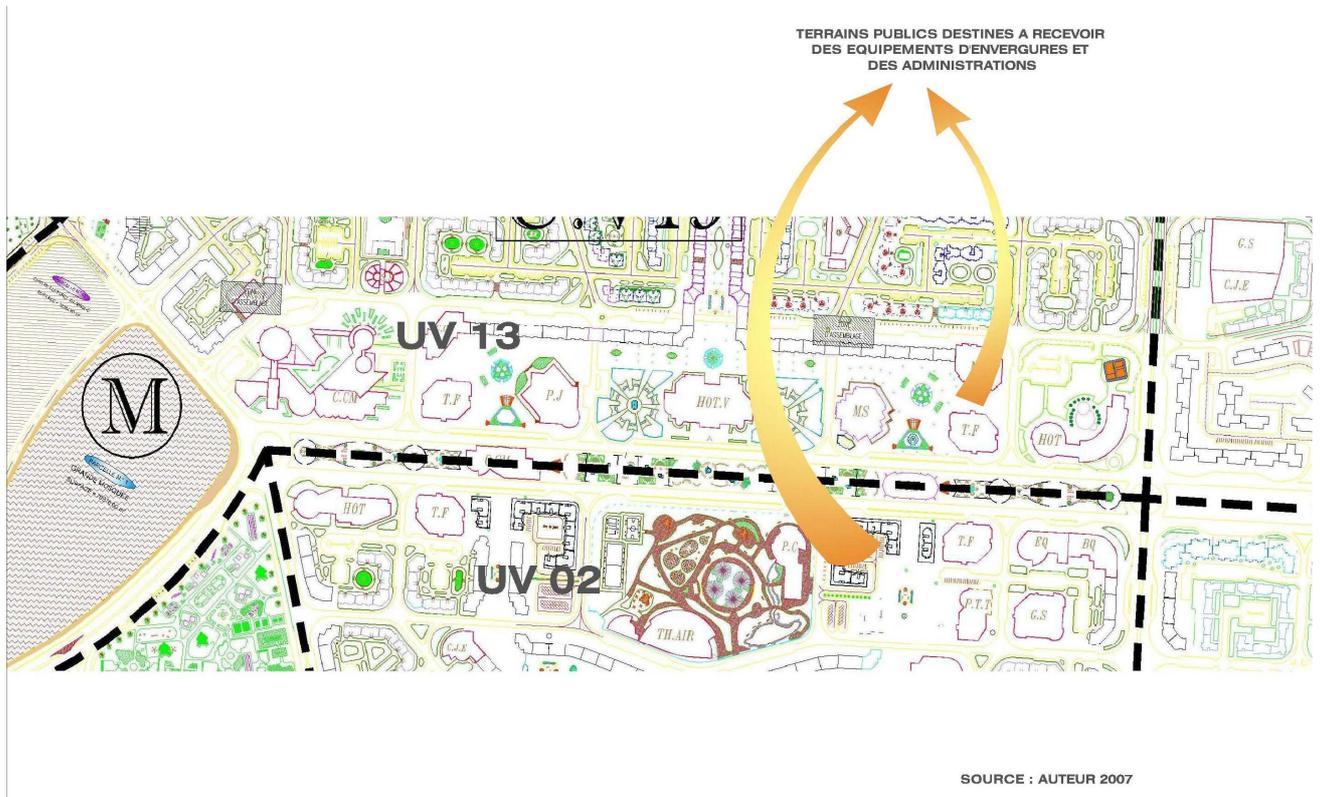


SOURCE : AUTEUR 2007

-Séquence B : (entre UV 02 et UV13)

Les terrains sont la propriété du domaine de l'état, l'étude d'aménagement a concentré l'ensemble des bâtiments publics et de souveraineté sur cette partie (hôtel de ville, tours administratives, théâtre, musée,...). Ces équipements sont assez souvent a la charge de l'état, la programmation et la mise en œuvre de ces projets dépendra des décideurs nationaux (ministères).

**FIG 36 : SEQUENCE B
BOULEVARD PRINCIPAL**

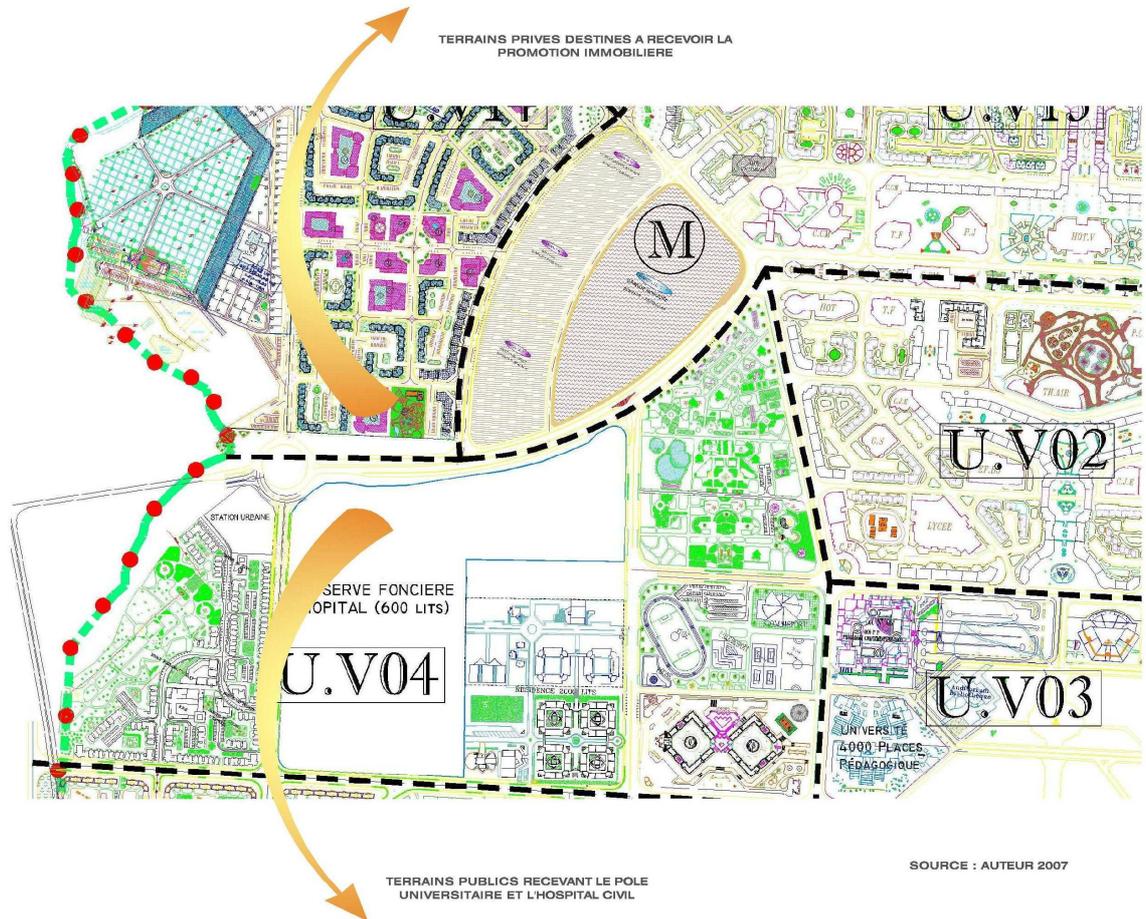


-Séquence C : (entre UV04 etUV14)

Les terrains de cette séquence appartiennent à l'état (cote UV04) et à un propriétaire privé (cote UV14), ainsi et au vue de cette donne, l'université de Ali Mendjeli (déjà réalisée à l'UV04) ainsi que l'hôpital civil (programmé à l'UV04) sont sur les terrains étatiques et les commerces et l'habitat promotionnel sur la partie privée.

La logique de planification du boulevard principal a été d'abord dictée par la problématique du foncier, ces trois séquences du boulevard proposent les fonctions nécessaires à un centre dont la portée à l'échelle de la ville ou régionale dépendra de la qualité de la mise en œuvre de ces éléments structurants.

FIG 37 : SEQUENCE C BOULEVARD PRINCIPAL



Le centre qui est donc un organe vital dans le fonctionnement d'une ville, est le lieu d'usages accumulés qui engendre l'animation indispensable pour lui donner vie.

Le boulevard de la ville nouvelle par ses différentes affectations au sol (habitat-commerce- services- équipements.....) devra jouer le rôle d'un bassin de vie pour toute l'agglomération sinon pour le reste du territoire, c'est pourquoi les services de la DUC ont engagé une étude d'aménagement du terre plein central de celui-ci, l'objectif de cette étude sera de travailler l'image de la ville.

L'aménagement propose selon les différentes séquences des traitements en banquettes qui font ressortir des cours piétons (à l'image du cour de Annaba) avec

des espaces de rencontre autour de cafeterias , pizzerias et kiosques, des promenades piétonnes et cyclables, des jardins, de la végétation et des points d'eaux.

Le cumul de toutes ces prestations aura forcément un effet d'attraction, le regroupement des activités diverses en un centre linéaire point de convergence des voies structurantes de la ville ne peut être qu'un lieu d'échanges donc de vie.

Fig. n°38: photo satellite de la ville nouvelle avec au centre le boulevard principal (élément déterminant pour l'avenir de la ville)



Source: <http://www.google-earth.org>

Photo n°36 : Terre plein central Avant

Photo n°37 : Terre plein central Après



Source : BET HAML A (étude en cours), DUC, 2007

Photo n°38 : Terre plein central Avant



Photo n°39 : Terre plein central Après



Source : BET HAML A (étude en cours), 2007

Photo n°40 : Terre plein central Avant



Photo n°41 : Terre plein central Après



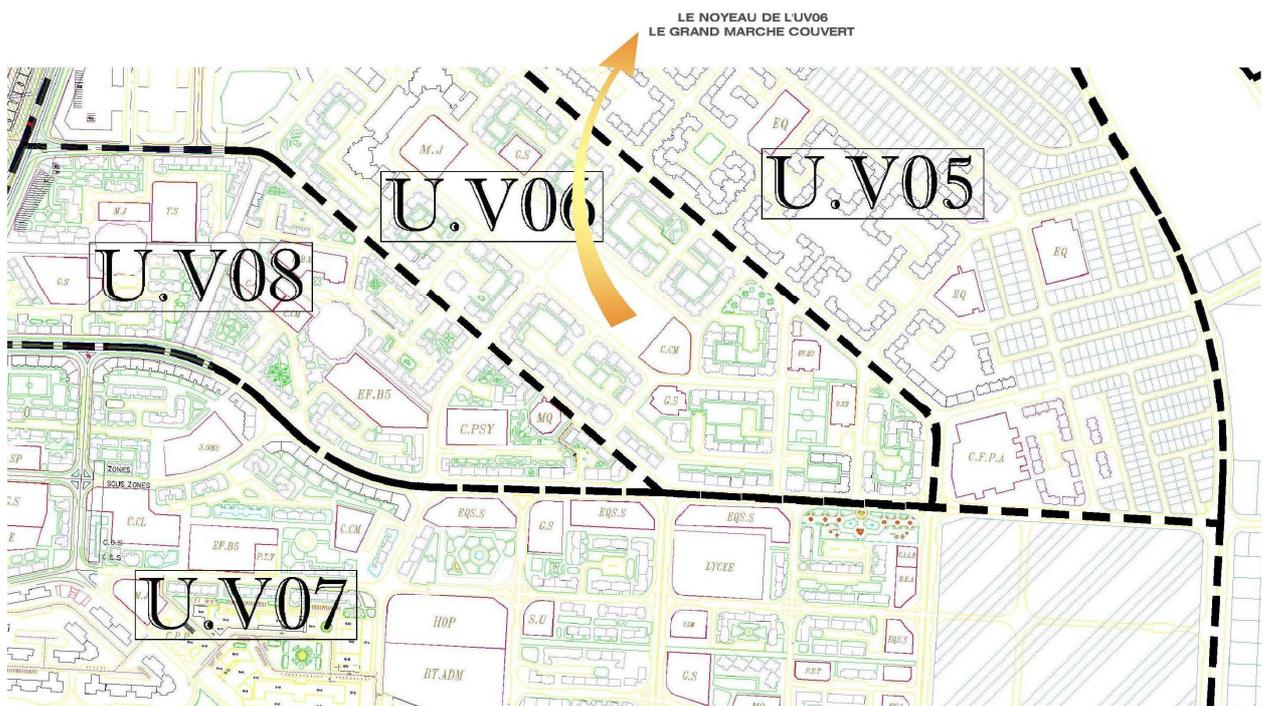
Source : BET HAML A (étude en cours), DUC, 2007

VII-4-LE ROLE DE LA VILLE NOUVELLE DANS LE GRAND CONSTANTINE

Les expériences des villes nouvelles à travers le monde ont montré que celles-ci sont dotées de « locomotives »

A l'échelle de la ville, les plans d'urbanisme font ressortir des centres de quartiers qui sont en train de prendre forme, il s'agit notamment du noyau de l' UV06 (quartier n°2) dont le chantier du grand marché couvert est en cours ou encore la rue piétonne de l'UV09 à l'UV01 (quartier n°1) ou seront pourvus de s promenades le long de commerce

**FIG 39 : LE CENTRE
DU QUARTIER N° 02**



SOURCE : AUTEUR 2007

FIG : 41 Pôle Universitaire (UV03- UV04)

Le pôle Universitaire de Constantine se situe à la ville nouvelle Ali Mendjeli, s'étale sur une superficie globale de 40 Ha et regroupe

- 20 000 places pédagogiques réparties en 05 facultés de 4 000 places chacune
- 10 000 lits répartis en 05 résidences universitaires de 2 000 lits chacune avec leurs dépendances
- 01 Centre National de recherche en biologie CNRB
- 10 laboratoires de recherche.

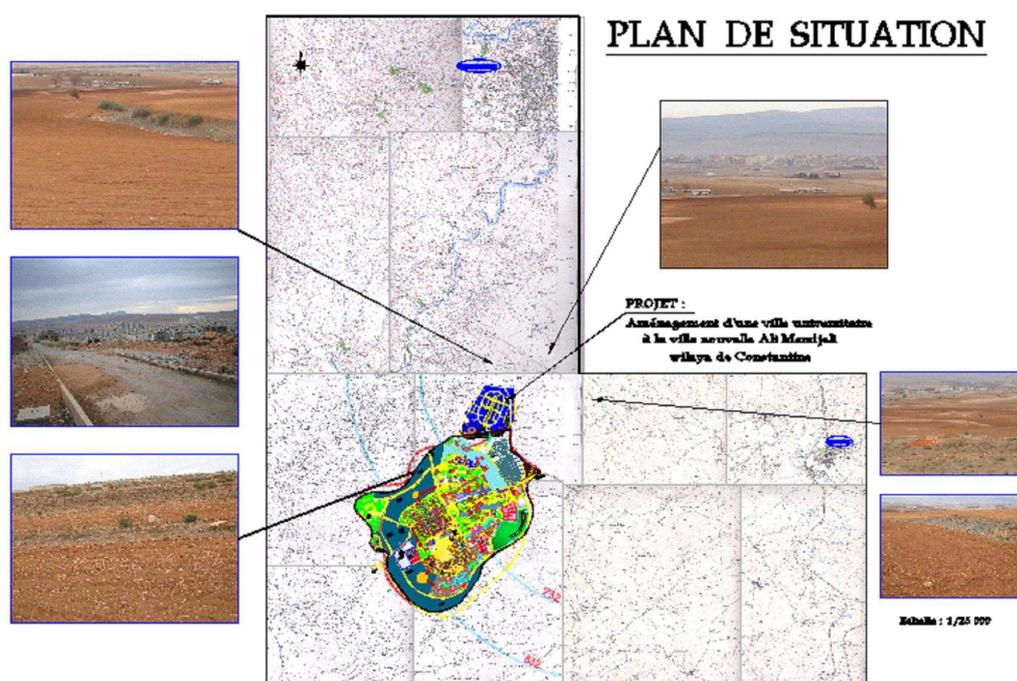


Source. DLEP 2007

Depuis près d'une année maintenant a été prise la décision d'implanter une ville universitaire au limite nord de Ali Mendjeli.

Les études d'urbanisme ont été élaborées par le BET NACERI pour le compte de la DUC, le parti architecture et réalisation par le même BET en partenariat avec l'entreprise chinoise CSCEC, la maîtrise d'ouvrage est assurée par la DLEP

FIG. 42 : La Ville Universitaire : situation et site.



Source. DLEP 2007

Assimilée a un 6ème quartier de la ville Ali Mendjeli, la ville universitaire (10 écoles- 19 résidences universitaires- parc scientifique- pole sportif- 1500 logements) sur un terrain de près de 170 ha, le projet dont les études sont achevées et qui a vu le démarrage de sa réalisation début 2008, va permettre a la ville nouvelle d'avoir une connotation de ville universitaire, le rôle de Ali Mendjeli se dessine à travers ce grand projet urbain.

FIG.43 : Vue D'ensemble de la Ville Universitaire



Source. DLEP 2007

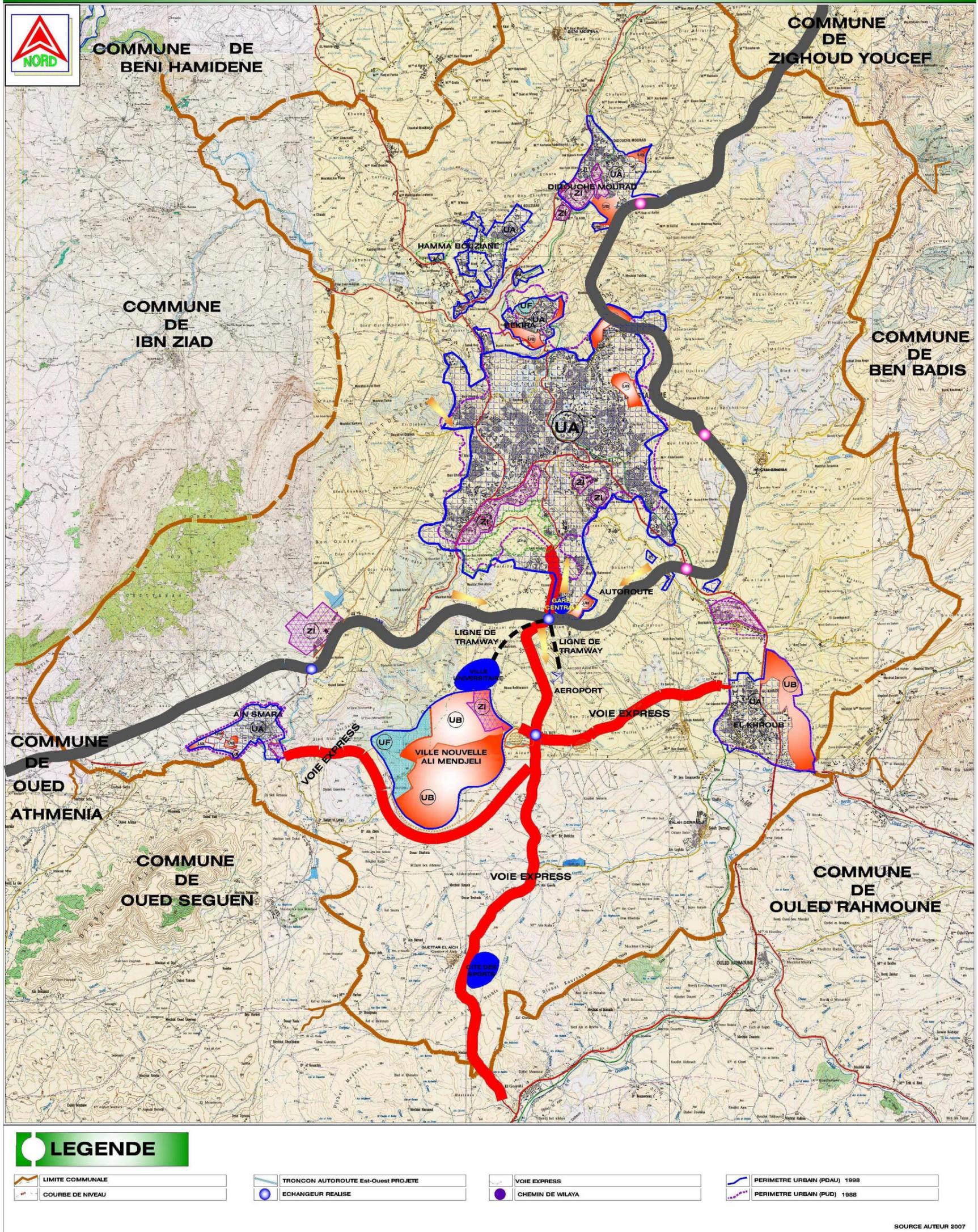
La nouvelle donne étudiante 44 000 nouvelles places pédagogiques, les futures 300.000 habitants de la ville nouvelle ont amené les décideurs à repenser les réseaux de communication, la ville nouvelle via la ville universitaire sera rattachée à la gare centrale de ZOUAGHI par une ligne de tramway au même titre que l'aéroport international MOUHAMED BOUDIAF.

Les routes RN 79 (ZOUAGHI-GUETTAR EL ICHE) et la CW 101 (AIN SMAR- ALI MAENDJLI- KHROUB) via les 04 chemins deviendront des routes express par le dédoublement de leurs voies.

La décision d'implanter une cité des sports à la sortie sud-est de ALI MENDJLI conforte le rôle que désormais cette ville nouvelle aura à jouer dans l'aire métropolitaine constantinoise.

Une aire métropolitaine forte de 05 noyaux urbains (Constantine- DIDOUCHE- KHROUB- AIN SMARA et ALI MENDJLI), dans la quelle la ville nouvelle par son rôle de ville universitaire devient une plaque tournante dans le rayonnement du grand constantine.

Fig N°: 44 DE GRANDS PROJETS URBAINS ET UN RESEAU DE COMMUNICATION PERFORMANT



CONCLUSION

Afin d'être en symbiose avec la ville mère, Ali Mendjeli a besoin de grands projets urbains afin d'asseoir son statut, un renouvellement des idées sur la ville fait son chemin parmi les décideurs et l'approche qualitative est recherchée.

Le pôle universitaire à l'UV 03 (20.000 places pédagogiques – centre de recherche en biotechnologie- 10.000 lits), l'hôpital Militaire, les différents sièges de grandes administrations et le futur quartier résidentiel à l'UV 18 et l'UV 20 sont en train de contribuer qualitativement à donner un rôle à la ville

Le grand projet de la ville universitaire en réalisation par la DLEP considéré comme le sixième quartier de ALI MENDJELI ne fera que confirmer la tendance d'une fonction universitaire qui se dessine à long terme, à partir de ce quartier universitaire, la ville sera reliée à la gare routière centrale au niveau de ZOUAGHI par une ligne de tramway.

L'étude d'aménagement du boulevard principal Ali Mendjeli est en cours, la réalisation de ce projet urbain qui consiste en l'aménagement d'un espace long de près 1500m en esplanades et aires de détente avec cafétéria, Pizzeria et autres loisirs permettra en plus des fonctions traditionnelles des centres villes que sont les commerces, services et équipements prévus sur les deux rives du boulevard, de donner à la ville un centre.

Un centre qui deviendra un bassin de vie en plus des centres secondaires de quartier déjà existants (noyau central de l'UV 06 est son marché) et la rue piétonne commerciale de l'UV09 à l'UV 01.

Tous ces aménagements sont nécessaires à l'éclosion d'une vie urbaine, la ville saura alors être indépendante d'abord, puis complémentaire avec la ville mère.

L'objectif qui lui est assigné de prendre en charge le trop plein de Constantine sera atteint, il permettra pendant ce temps à Constantine de faire son renouveau et de se soigner par un retour sérieux sur la ville par les grands projets de ville (téléphérique, tramway, hôtels, ...) et une réhabilitation du cadre bâti longtemps oublié, une restructuration urbaine tant attendu qui redonnera l'image des quartiers d'une ville millénaire.

CONCLUSION GENERALE :

A travers les études d'exemples des villes nouvelles anglaises et françaises, on peut dire que les résultats obtenus -même s'ils restent sujet à débat jusqu'à ce jour- sont le fruit d'une politique sagement appliquée.

Trois périodes distinctes mais qui se croisent en cours d'élaboration et de réalisation du projet ville nouvelle, il s'agit de la période de décision, celle de la conception puis de la réalisation. A chaque période, ses acteurs et leurs stratégies, une continuité dans l'action qui engage l'état comme décideur central qui met en place les outils institutionnels (loi sur les villes nouvelles, choix des sites modes de financement, viennent ensuite les gestionnaires du projet (développement corporation anglaises ou les établissements publics d'engagement pour les français)

Ces établissements conçoivent et projettent le projet tout en définissant avec les acteurs locaux les modalités d'acquisition du foncier, les différents montages financiers, le choix des maîtres d'œuvres de la conception pour laquelle ont été définies les différentes stratégies de mise en œuvre.

Ils tracent objectifs et fonctions assignées à la ville nouvelle et le rôle pour lequel elle sera construite, la réalisation sur terrain est le résultat des maîtres d'ouvrage qui déterminaient les programmes, choisissaient les maîtres d'œuvres

Pour les anglais, les cités jardins, ce sont des villes immergées dans le naturel (forêt et bois). Pour les français, les villes au naturel, faites d'architecture et d'innovation.

Beaucoup de pays dans le monde se sont inspirés du modèle anglais ou du modèle français dans la création des villes nouvelles comme solution à la saturation des grandes villes et capitales dans ces pays.

En Algérie, c'est vers la fin des années 80 que fut décidé de faire recours à une nouvelle planification dans l'aménagement du territoire qui préconise la création de ville nouvelle comme stratégie de développement de l'armature urbaine du pays.

Sitôt la loi sur l'aménagement du territoire sortit que furent désignées les régions devant recevoir un projet de ville nouvelle, d'ailleurs les études de faisabilité de la ville de Boughzoul furent lancées juste trois années (en 1990) après l'apparition de la loi.

Ce choix fut apparemment décidé uniquement pour répondre aux besoins de la capitale Alger, modèle pris de l'expérience françaises autour de Paris ou celui des villes autour de Londres pour le cas anglais, en oubliant que les grandes métropoles (françaises et anglaises) avaient leurs villes nouvelles aussi, ce qui n'était pas le cas pour Oran, Constantine et Annaba.

De tergiversations en tergiversation, de la loi 87/02 sur l'aménagement du territoire à la loi 02/08 sur les villes nouvelles, de Boughzoul à Sidi Abdellah, les politiques en Algérie n'ont jamais réussi à définir la stratégie du développement urbain par les villes nouvelles.

L'absence d'outils institutionnels, de politique claire ont aboutit qu'aucune ville nouvelle telle que connu dans le concept à travers le monde n'a vu le jour en Algérie.

Ali Mendjeli dont la création s'est faite par décision locale, sa construction par détournement de budgets sectoriels de Wilaya fait d'elle un cas unique, une question pertinente se pose des lors, Ali Mendjeli peut –t-elle être considérer comme une ville nouvelle ?

Sans orientation au départ, ni objectif déclaré, elle a été construite par le logement au fur et à mesure de l'installation des habitants, des besoins des habitants naissent, les équipements suivent !

Ali Mendjeli, qui a été un peu « bricole » administrativement et qui est passé d'un schéma de ville avec quartier et centre de quartier (cas villes françaises) au schéma plus simple des unités de voisinage (V.N anglaises) se construit à la manière d'un quartier périphérique de la ville de Constantine.

La production du logement se fait en multipliant les bâtiments sans en tirer des leçons, les viabilités et l'aménagement extérieur se font avec des méthodes des années 70 et 80 comme s'il s'agissait de Z.H.U.N.

Des investissements énormes ont été faits pour construire la ville, mais on a oublié d'investir sur l'homme –l'acteur qui fait la ville-

Les maîtres d'ouvrage n'ont jamais été préparé à faire la ville, il l'on appris sur terrain, , a aucun moment, les décideurs n'ont pris le temps de faire un bilan pour mieux repartir.

Ces maîtres d'ouvrages avaient –il- la possibilité de construire Ali Mendjeli autrement ?
Ou alors l'avoir construit relève du défi et peut être considéré comme une prouesse

.

Ali Mendjeli est une originalité, car elle permet à Constantine de fonder sa croissance spatiale sur une autre ville de grande taille.

Ali Mendjeli a permis à Constantine de faire de l'urbanisme au lieu de l'habitat par un renouvellement urbain et de grands projets urbains de ville.

Ali Mendjeli, une ville de béton, peut redevenir accueillante, son statut de ville universitaire qui se dessine lui permettra de conquérir le rôle qu'on n'a jamais réussi à définir : Constantine 2 !

Photo n° 42 : Un chantier de réalisation du réseau AEP « Cergy Pontoise »



Photo n° 43 : Un chantier de réalisation du réseau AEP « Ali Mendjeli »



« Un chantier est un savoir faire et des moyens, la qualité de vie se mérite et nous menons la vie que nous méritons »

Auteur

BIBLIOGRAPHIE

I. OUVRAGES ET ARTICLES

- Bastié Jean, Dezert Barnard, « La ville », édition Masson Paris 1991

- Mangin P, P. Panerai, « projet urbain » , ed MASSON paris 2000.

- BRETT L., “report of the Hatfield development corporation” , octobre 1949

- COLLECTION Géographie Masson, le dynamisme des espaces urbains, les villes nouvelles en cours de création , édition 1990

- GIBBERD F., the design of Harlow, H.H.palme ltd Harlow 1980

- Harlow local plan, Cook, Hammond et Kell ltd 1995

- Marc Cote, « Cité antique – Ville nouvelle » Edition Media plus 2006

- Welwyn-Hatfield council, revue open for business

- J.P.Alduy, revue si saint Quentin en Yvelines m’était compté- Architecture-, E.P.A SQY , novembre 1994.

- J.P.Alduy, revue si saint Quentin en Yvelines m’était compté- Urbanisme-, E.P.A SQY , decembre 1991.

- M.T Kacemi, construire, centre national d’animation des entreprises et de traitement des informations du secteur de la construction, n°31 (1989)

-M.SAF, l'aménagement du territoire : un impérative de solidarité nationale, page 1-2-3-4, in revue construire n°31, ,édition CNAT , 1989

-B.Baghdadi, directeur de la planification spatiale, in revue construire,pages 6-7-8, n°31, édition CNAT, 1989

-A. Nasri , La mise en oeuvre de la ville nouvelle de Boughzoul, in revue construire oages 17-18-19, n°31, édition CNAT , 1989

-Séminaire national sur le theme : une ville nouvelle pourquoi ?intitulé de la communication : la ville nouvelle comme pôle régional ou la solution a la problématique de la croissance urbaine a Constantine ; université de constantine 22-23 Mai 2001

-« Nouvelle Ville Ali Mendjli, Ville en construction ou en production » Cherrad S. & B. Belabed Sahraoui. 1^{ère} rencontre fabrication urbaine, centre Jacques Berque Rabat 20-21 mai 2002

-« L'évolution de la ville de Constantine à la lumière du projet de la ville nouvelle de Constantine », Séminaire de recherche organisé par le Centre Jacques BERQUE "Fabrication urbaine : faire avec l'existant, la ville sur la ville", 20-21 et 22 mars 2003.

-« Constantine : une métropole à la recherche de sa gouvernance » in colloque international « Gouvernance locale et développement territorial – Le cas des pays méditerranéens », Cherrad S. & B. Belabed Sahraoui, faculté des sciences économiques et sciences de gestion de l'université Mentouri de Constantine & l'Université Pierre Mendès -France Grenoble 26-27avril 2003.

-« Gouvernance recherchée et gouvernement introuvable: production de la ville maghrébine, enjeux et nouvelles relations entre les acteurs »; projet de recherche du centre Jaques Berque, 2001-2004, responsable scientifique Nadir Boumaza & Abouhani Abdelghani.

II. THESES

- BENCHERIF Mariama, « Ville Saharienne de la tradition à l'innovation », magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme Constantine. Septembre 1996,
- FARHI Abdellah, « villes nouvelles et villes d'équilibre, cas de BISKRA et de BATNA », doctorat d'état en urbanisme, université de Constantine, 1998.
- SAIGHI OUAFA, « le phénomène de transformation du cadre bâti au niveau du logement collectif, cas de Ali Mendjeli, onstantine », mémoire de magistère, université de Setif, 2005.
- MERRIDJA SABRINA, la ville nouvelle Ali Mendjeli, une nouvelle production urbaine, FSTGAT, université de Constantine, 2003
- BENGHOUBANE FOUAD, les villes satellites de Constantine : évolution, fonction ; FSTGAT, université de Constantine, 2001 (en arabe).
- KEBAILI LOTFI, les nouvelles extensions à Constantine, acteurs et coûts d'urbanisation, FSTGAT, université de Constantine, 2001

III. PERIODIQUES

- Revue, Villes nouvelles, evolution des centres, revue techniques et architecture, n°330, 1980
- Revue SQY entre ciel et terre , E.P.A SQY , janvier 2000
- Revue Grands projets, E.P.A Marne la vallee
- Demonstration disc, the new towns 1946-1996, planing exchange, tontine house Glasgow

-Revue techniques et architecture, villes nouvelles, évolution des centres (p35-125)
n°330 2eme trimestre 1980.

-Revue Urbanisme, n°311, Mars/Avril 2000

IV. DOCUMENTATIONS WEB ET CD:

- [http : // villes nouvelles – wikipedia. Fr](http://villesnouvelles.wiki.fr)

<http://www.equipement.gouv.fr>- Bilan villes nouvelles françaises 2000-2005

-<http://img359.imageshack.us/img359/6683/algeria082jr>.

-<http://img359.imageshack.us/img359/7184/algeria116zj.jpg>

- [http : // www.sidi abdallah. net](http://www.sidiabdallah.net)

V. DOCUMENTS OFFICIELS

- Loi 02/08 du 02 mai 2002 relative aux conditions de creation des villes nouvelles et leur aménagement

- Expertise de la ville de Constantine URBACO – D.U.C 2006

- URBACO, Rapport d'orientation ville nouvelle Ain el-Bey Constantine, 1994.

- Commission d'aménagement du territoire et environnement, avis sur le dossier villes nouvelles, (octobre 1995)

- Avant projet de loi relative aux dispositions spécifiques de création des villes nouvelles et leur aménagement

- Etudes instruments d'urbanisme (Schéma Directeur ;P.O.S de la ville nouvelle Ali Mendjeli, D.U.C

LISTE DES PHOTOGRAPHIES

Photo n° 1: Vue sur la zone industrielle de Harlow.....	32
Photo n° 2: Vue aérienne sur le centre de la ville nouvelle de Harlow.....	34
Photos n° 3-4 : Vues sur le centre de la ville nouvelle de Harlow.....	35
Photo n° 5: Vue sur la piétonne du vieux Harlow après intervention	39
Photo n° 6: photo chantier du centre de cergy.....	59
Photo n° 7 :Université neuville.....	60
Photo n° 8: Centre (prefecture, la gare.....	60
Photo n° 9 : Centre de cergy-pontoise.....	61
Photo n° 10: Vue générale de cergy pontoise ou le concept des « villes nouvelles au naturel »	61
Photo n° 10: l'axe piétonnier du centre des sept mares.....	65
Photo n° 11 : l'axe piétonnier du centre des sept mares.....	67
Photo n° 12 : Le Logement et l'utilisation de l'énergie solaire...	68
Photo n° 13 : Le Logement et l'utilisation de l'énergie solaire	69
Photo n° 14: L'utilisation des murs rideaux dans les équipements.....	70
Photo n° 15: l'aménagement du centre de la ville technopole renault.....	71
Photo n° 16 : Le technopole Renault.....	72
Photo n° 17: la gare central de SQY.....	72
Photo n° 18: Lycée à SQY.....	72
Photo n°19 : La ville nouvelle de Boughzoul en 3D	90
Photo n° 20: Les seules réalisation de la VN Sidi Abdellah.....	93
Photo n° 21 : Le site : une ville va sortir de terre.....	128
Photo n° 22 : L'UV06, le chantier s'acheve.....	130
Photo n° 23: L'UV06, ses premières habitants	130
Photo n° 24: La 1ere expérience du privé, le promotionnel et le LSP.....	133
Photo n° 25: Le 1 ^{er} lotissement de l'AADL.....	133
Photo n° 26: Les travaux de viabilisation du Bd E menant à l'UV08.....	134
Photo n° 27: Un équipement important de la ville : la cité administrative.....	138
Photo n° 28: Les deux grands chantiers de la ville UV07 et UV01.....	138
Photo n° 29: Le chantier de l'hôpital militaire.....	140

Photo n° 30 : : Le lycée et le logement social à l'UV01.....	141
Photo n° 31: Les grands chantiers du boulevard principal entre l'UV01 et l'UV07	141
Photo n° 32: Le pôle universitaire à l'UV03.....	143
Photo n° 33: Les chantiers au démarrage à l'UV02 et l'UV13.....	146
Photo n° 34: Les résultats de la non maîtrise de l'urbanisme souterrain	151
Photos 35 : La maîtrise du terrain en coordonnées (x ; y ; z)	153
Photo n° 36-37 Le terre plein du boulevard principal	168
Photo n° 38-39: Le terre plein du boulevard principal	169
Photo n° 40-41 Le terre plein du boulevard principal	169
Photo n° 42- Un chantier de réalisation du réseau AEP « Cergy Pontoise »	180
Photo n° 43- Un chantier de réalisation du réseau AEP « Ali Mendjeli »	180

LISTE DES TABLEAUX

Tableau n°1 : Les principaux chiffres des villes nouvelles françaises	51
Tableau n°2 : Evolution de la population de Cergy Pontoise	53
Tableau n°3 évolution du nombre de logements dans Cergy Pontoise	53
Tableau n°4 : évolution de la population de Saint Quentin en Yvelines.....	62
Tableau n°5 : évolution du nombre de logements dans SQY.....	62
Tableau n° 6 : Population constantinoise transférée vers les villes satellites.....	96
Tableau n°7 : Population estimée par le PDAU	108
Tableau n°8 : Evolution des populations des villes satellites.....	110
Tableau n°9 : L'UV05 , le promotionnel et le LSP des privés.....	133
Tableau n°10 : L'UV08 , une UV par le logement social.....	133
Tableau n°11: Programme de logements à l'UV07.....	136
Tableau n°12: Programme de logements à l'UV01.....	140
Tableau n°13: Les différents types de logements et les acteurs de la réalisation	155
Tableau n°14: Les équipement de la VN par unité de voisinage	156

LISTE DES FIGURES

Fig 1 : Le Plan de situation de Harlow / Londres	28
Fig 2 : Le master plan de la ville nouvelle de Harlow	29
Fig 3 : Le plan de zonage de la ville	30
Fig 4 : La ville nouvelle de Harlow engloutie dans le paysage.....	31
Fig 5: Le Plan de la zone industrielle de Harlow.....	33
Fig 6 : Le Plan du centre Harlow de 1952.....	36
Fig 7 : Le Plan du centre Harlow de 1980.....	37
Fig 8: Le Plan du vieux Harlow (avec les différentes interventions specifiques).	39
Fig 9: Plan des deux villes WELWYN au nord et HATFIELD au sud séparées par la ceinture verte.....	41
Fig 10 : Le Master Plan de de la ville nouvelle deHATFIELD.....	43
Fig 11 : Le Plan des communes formant Cergy-Pontoise.....	53
Fig 12 : Cergy-pontoise (schéma directeur).....	57
Fig 13 : Le Plan axonométrie centre de Cergy-Pontoise.....	54
Fig 14 : Le Plan des communes composant la ville nouvelle de Saint Quentin en Yvelines.....	62
Fig 15 : Le schéma directeur de la ville nouvelle de SQY.....	63
Fig 16 : Le plan d'aménagement de la ville de S.Q.Y.....	65
Fig 17 : Carte des territoires des villes nouvelles en Algerie selon les quatre couronnes.....	88
Fig 18 : Le schémas de la ville nouvelle de boughzoul de 1990	85
Fig 19 : Le master plan de la ville de Boughzoul	89
Fig 20 : Le plan de situation de la ville nouvelle de Sidi Abdellah/ Alger.....	90
Fig 21 : La carte des secteurs d'urbanisation de Sidi Abdellah.....	91
Fig 22 : Le schéma directeur de la ville de Sidi Abdellah.....	92
Fig 23 : Le plan de constantine du PDAU.....	103
Fig n°24 : Carte des extensions de la ville de Constantine vers les villes satellites puis vers la ville nouvelle.....	114
Fig n°25 : : Le 1 ^{er} plan de la ville nouvelle (conception a base de quartiers)	120
Fig n°26 : Carte des servitudes aéronautiques	123

Fig n° 27: Le plan de la ville par les unités de voisinage	
Fig n° 28 : (DUC-OPGI-DLEP) les acteurs majeurs du premier chantier de la ville: l'UV 06	129
Fig n°29 : Après l'UV06, la réalisation de l'UV08 et de l'uv05	132
Fig n° 30 : L'UV07 recevra le programme d'urgence), elle vient s'ajouter auxUV06, UV08 et UV05	137
Fig n°31: Le programme glissement de terrain (UV 01 et UV09), réalisé par l'OPGI durant la période de la ville par le logement social	139
Fig n°32 : le pole universitaire, l'hôpital militaire et la Z.A.M Viennent compléter les réalisations des autres UV déjà habitées	142
Fig n°33 : Les chantiers à l'UV02et l'UV13 et l'UV17, les UV du logement LSP et promotionnel	147
Fig n°34 : Le plan de la ville nouvelle ali mendjeli : avancement des travaux	154
Fig n°35 : La séquence A du boulevard principal de la ville nouvelle	160
Fig n°36 : La séquence B du boulevard principal de la ville nouvelle	161
Fig n°37 : La séquence C du boulevard principal de la ville nouvelle	162
Fig n°38 : Photo satellite de la ville nouvelle	163
Fig n°39 : Le centre du quartier n°02	165
Fig n°40 : Le centre du quartier n°01	166
Fig n°41 : Le pôle universitaire à l'UV03 et UV04	167
Fig n°42 : La ville universitaire : site et situation	168
Fig n°43 : Vue d'ensemble de la ville universitaire	169
Fig n°44 : Ali Mendjeli un pôle important dans l'armature urbaine de Constantine	170

RESUME

La ville nouvelle de Ali Mendjeli est sûrement le plus grand chantier en Algérie, sa fabrication n'est pas une tâche facile et pose beaucoup d'interrogations.

Ce travail qui aborde le sujet par le biais des acteurs mobilisés pour la construction de la ville. Il s'inscrit dans la perspective d'identification des acteurs et de leurs missions respectives. Il laisse aussi une place à la prospection des projets qui requalifieront Ali Mendjeli dans le grand Constantine. Ce sont les deux principales matrices qui ont guidé cette recherche.

La première partie est destinée à l'étude des concepts de villes nouvelles à travers le monde. La connaissance des villes nouvelles anglaises et françaises du point de vue institutionnel, urbanistique et architectural avec des exemples servira de référence dans l'étude du cas de l'Algérie où les villes nouvelles sont considérées comme l'outil de la politique dans l'aménagement du territoire. Les exemples de la ville nouvelle Bughzoul et de la ville nouvelle Sidi Abdellah nous renseignent sur les moyens mis et les résultats obtenus par cette politique.

La deuxième partie aborde, en premier, la genèse de l'évolution urbaine de Constantine, des extensions périphériques au transfert de logements vers les villes satellites jusqu'à l'option des villes nouvelles par la création de Ali Mendjeli et Massinissa.

L'essentiel de cette partie se consacre à l'examen de la mise en oeuvre de la ville nouvelle de Ali Mendjeli, une ville non planifiée mais décidée localement.

La ville est conçue et se construit dans des conditions particulières, par détournement de programmes sectoriels à la manière d'une extension de la ville de Constantine. Elle se réalise par des acteurs des services de l'habitat (Direction de l'Urbanisme, Direction du Logement et des Equipements Publics et l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière) essentiellement, par d'autres conjonctuellement (Direction de l'Hydraulique, Direction des Travaux Publics... etc), ces différents acteurs ont souvent appris, durant les chantiers à s'adapter aux nouvelles données d'une grande entreprise : ériger une ville de près de 50 000 logements

MOTS CLES :-Acteurs- Fabrication de la ville nouvelle- La ville nouvelle Ali Mendjeli – Constantine

SUMMARY

The new city of Ali Mendjeli is surely the largest building site in Algeria, its manufacture is not year easy spot and installations many interrogations.

futurology this work falls under the customer to tackle the subject by the means of the actors, those which build it.

the first share, is devoted has the study of the concepts of new cities throughout the world and the English and French experiments in the implementation of to to to their new cities of the not of considering institutional, urbanistic and architectural with examples of cities which will Be used cuts references in the study of the box of algeria.

the second share, approaches in first the study of the policy of the new cities considered cuts tool of the regional planning, the examples of boughzoul and sidi abdellah inform butt the could means and the results obtained by this policy.

the gasoline of this share, is devoted has the setting opens of it new city of Ali mendjeli, has city not planned and decided locally.

with designed city and reconcue by decisional requirements and which is built by diversion of sectoral programs cuts the manner of year extension the town of Constantine

it is built by actors of the services of state (DUC, DLEP and OPGI) primarily, by others economically (DHW, DTP.....), these actors often learned during the building sites has to adapt to the news give of has broad company: has town of meadows of 50 000 residences

more than one decade, which glance carries your one what has made and what remains has to make so that Ali Mendjeli becomes has city.

Key words:

Actors- - manufacture of the new town- the new town Ali Mendjeli-Constantine

ملخص

إذا ما لاحظنا ما يقام به من إنشاءات في المدينة الجديدة علي منجلي يتضح لنا وأنها تعتبر إنجازا كبيرا في بلد إذا ما قارناه فيما يعمل في أنحاء أخرى من العالم يعتبر قد أخفق.

لماذا الإنجازات في المدينة الجديدة علي منجلي متواصلة وعلى وتيرة سريعة بينما هناك مدن أخرى لم تستطع في الإنطلاق بمشاريعها إذا أردنا أن نشخص حقيقة ما يجري ، الجزء الأول من هذه الدراسة يعرفنا بمفهوم المدن الجديدة عبر العالم ، وكيف تم بناء هذه المدن وخاصة في إنجلترا وفرنسا الدراسة المعمقة لبعض هذه المدن سيمكننا من معرفة الناشطون الحقيقيون وكيف تسرفو من سياسة التعمير وآلياتها ، الدراسات ومتابعة العمليات ميدانيا في أطوار بناء هاته المدن.

الجزء الثاني يتكفل بمعطيات سياسية المدن الجديدة في 2002 . كيف تم بناء هاته المدن ؟ ومن يقوم بعمليات التدشيش ، مثال مدينة بوغزول وسيدي عبد الله تحمل في طياتها عنصر من الإجابة .

المدينة الجديدة علي منجلي الموجودة خارج حدود قسنطينة تعتبر تكملة طبيعية للمدينة الأم في أطوار توسيعها العمراني، جاءت هاته المدينة كجواب لمشاكل قسنطينة الكثيرة .

دراسة حول من يقومون بتصميمها وتدشيشها ستعرفنا على مدينة تبنى في ظروف غير عادية (سياسية ومالية بالأخص).

المدينة الجديدة علي منجلي قد تعتبر نموذج جديد من نماذج المدن الجديدة.