

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université Mahmoud Mentouri Constantine
Faculté des Sciences de la Terre de la Géographie et de l'Aménagement du Territoire
Département d'Architecture et d'Urbanisme

MEMOIRE EN VUE DE L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER
OPTION : HABITAT ET ENVIRONNEMENT URBAIN



Présenté par : **REDJEM SANDRA**

Sous la direction du : **DR. BOUHENNI MOHAMED DJAMEL**

JURY D'EXAMEN :

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|--------|-------|
| Président : | <i>Prof SAHNOUNE Tayeb</i> | (PROF) | U.M.C |
| Rapporteur : | <i>Dr BOUHENNI Mohamed Djamel</i> | (M.C) | U.M.C |
| Examineur : | <i>Dr CHAUCHE Salah</i> | (M.C) | U.M.C |
| Examineur : | <i>Dr BENRACHI Bouba</i> | (M.C) | U.M.C |

-Juin 2011-

DEDICACES

Tous ceux et toutes celles qui m'ont soutenue tout au long de la préparation de ce travail et qui m'ont encouragé à le poursuivre et à l'achever, méritent le dédicace de ce mémoire.

Et enfin arrivée je le dédie à :

A celle qui a attendu avec patience les fruits de sa bonne éducation, à ma mère.

A celui qui m'a permis d'atteindre ce niveau d'étude et qui a contribué à ma réussite, à mon père.

A celle qui a suivi ce travail jusqu'à sa fin, à ma belle mère.

A celui qui compte beaucoup pour moi et qui était toujours à mes côtés, à mon époux.

A mon petit ange Mohamed El Salah qui m'est chère.

A mes sœurs, Amel, Wided, Mounia et Nassima.

A mes frères, Fayçal et Mohamed El Hadi.

A mes belles sœurs, Aouatef et Amira.

A mes beaux frères, Tarek et Khaled.

Toute ma famille et plus spécialement mes belles sœurs, neveux et nièces.

Tous mes amis surtout « Salima » qui compte beaucoup pour cette réussite.

REMERCIEMENTS

La soutenance d'un mémoire de Magistère marque une étape très importante dans la vie d'un étudiant. Nous tenons à saisir cette opportunité pour exprimer nos vifs remerciements à toutes celles et à tous ceux qui m'ont soutenue tout au long de la préparation de ce travail, et qui m'ont encouragé à le poursuivre et à l'achever.

Tout d'abord nous remercions le bon Dieu de nous avoir donné la force et la volonté de débiter et de terminer ce modeste travail, tout en espérant qu'il soit bon et acceptable.

Mes remerciements les plus distingués vont, en premier lieu, à mon promoteur Dr. Mohamed Djamel Bouhenni pour son concours précieux, sa disponibilité et son encouragement qui sont pour beaucoup dans la réalisation de ce mémoire.

Je voudrais exprimer ma gratitude, en second lieu, à Mr. Dr Chaouche Salah pour sa serviabilité et ses conseils précieux ainsi qu'au Professeur Sahnoune Tayeb, qui m'a fait l'honneur de présider le jury lors de la soutenance de ce mémoire.

Mes remerciements vont, également, à Mm. Dr Benrachi Bouba, Mm. Dr Safeddine Djamilia pour leur disponibilité et leur soutien.

S.Redjem, juin 2011.

SOMMAIRE

| | |
|--------------------------|------|
| Dédicaces | I |
| Remerciements | II |
| Sommaire | III |
| Liste des figures | VIII |
| Liste des photos | IX |
| Liste des graphes | X |
| Liste des tableaux | XI |

CHAPITRE INTRODUCTIF : Fondement de la problématique et méthodologie d'approche

| | |
|-----------------------------|---|
| Introduction générale | 1 |
| Problématique | 5 |
| Méthodologie | 7 |

PREMIERE PARTIE : L'ESPACE COLONIAL A CONSTANTINE ; PROCESSUS DE PRODUCTION ET ASPECTS DE MUTATION

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE..... | 11 |
|---|----|

CHAPITRE I : L'urbanisme colonial en Algérie : processus de production

| | |
|--|----|
| INTRODUCTION..... | 12 |
| I.1- La ville coloniale en Algérie..... | 13 |
| I.1.1- La structure des villes coloniales : Un modèle Européen exporté..... | 13 |
| I.1.2- La Création des villes coloniales en Algérie (1830 -1870) | 14 |
| I.1.2.1- Le Corps du génie militaire responsable des premières réalisations | 14 |
| I.1.2.2- Un projet territorial | 14 |
| I.1.2.3- La structure urbaine des créations coloniales en Algérie | 15 |
| I.1.2.3.1- La forme des lotissements | 15 |
| I.1.2.3.2- Le plan d'ensemble | 16 |
| I.2- L'habitat colonial à Constantine ; un espace rejeté par la société | 25 |
| I.2.1- Définition | 25 |
| I.2.2- Situation | 25 |
| I.2.3- Les éléments caractérisant l'espace de formation colonial | 27 |
| I.2.4- L'habitat colonial au lendemain de l'indépendance | 28 |
| I.2.5- L'aspect socio-spatial du bâti colonial..... | 28 |
| I.3- Le statut juridique du bâti colonial en Algérie | 29 |
| I.3.1- Position des autorités officielles vis-à-vis de l'héritage colonial après l'indépendance..... | 29 |
| I.3.2- La loi de « cession des biens de l'Etat » et ses impacts | 30 |
| I.4- L'état actuel du parc immobilier colonial à Constantine | 30 |
| I.4.1- La dégradation du bâti colonial..... | 30 |
| I.4.2- La nouvelle position des autorités algériennes vis à vis du lègue colonial | 30 |
| I.5- La production de l'habitat dans la ville de Constantine ; une reprise du modèle colonial..... | 31 |
| I.5.1- L'action étatique face à un lègue colonial | 31 |
| I.5.1.1- Le plan triennal 1966-1969 | 32 |
| I.5.1.2- Le premier plan quadriennal 1970-1973 | 32 |

| | |
|---|----|
| I.5.1.3- Le deuxième plan quadriennal 1974-1977 | 32 |
| I.5.1.4- Le plan quinquennal | 33 |
| 1.5.2- L'action sociale spontanée face à un héritage colonial | 33 |
| CONCLUSION..... | 34 |
| Références..... | 36 |

CHAPITRE II : De la ville coloniale à la ville Algérienne : les aspects de mutation de l'espace colonial

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION..... | 38 |
| II.1-Les mutations urbaines..... | 39 |
| II.1.1- Définition..... | 39 |
| II.1.2- Les formes de la mutation | 39 |
| II.1.2.1- Une mutation physique ou morphologique | 39 |
| II.1.2.2- Une mutation fonctionnelle | 39 |
| II.1.2.3- Une mutation sociale | 40 |
| II.1.3- Approche conceptuelle des mutations sociales..... | 40 |
| II.1.3.1- Les concepts d'appropriation / réappropriation de l'espace | 43 |
| II.1.3.1.1- L'appropriation de l'espace | 43 |
| II.1.3.1.2- La réappropriation de l'espace | 44 |
| II.2- Les aspects de la mutation de l'espace colonial à Constantine | 45 |
| II.2.1- Au niveau de la ville (vieux Constantine)..... | 45 |
| II.2.2- Au niveau du Quartier | 46 |
| II.2.3- Au niveau du logement | 47 |
| II.2.3.1- Les transformations opérées par les nouveaux occupants..... | 49 |
| A. Les transformations symboliques | 49 |
| B. Les transformations d'usage | 49 |
| C. Les transformations physiques | 49 |
| II.3-Quelques exemples de mutation dans les pays occidentaux | 49 |
| II.3.1-La ville de Strasbourg et la mutation des logements en bureaux | 51 |
| II.3.2- La lutte contre la tertiairisation dans les deux villes ; « Bruxelles » et « Parme »..... | 52 |
| CONCLUSION..... | 55 |
| Références | 57 |
| CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE..... | 59 |

DEUXIEME PARTIE : LE QUARTIER SIDI MABROUK ; UN ESPACE EN QUETE D'URBANITE

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE..... | 60 |
|---|----|

CHAPITRE III : Le quartier Sidi Mabrouk, cadre et contexte de l'aire d'étude

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION..... | 62 |
| III.1- Situation et origine du nom « Sidi Mabrouk » | 63 |
| III.2- Historique du quartier de Sidi Mabrouk | 66 |
| III.2.1- Sidi Mabrouk : période précoloniale | 66 |
| III.2.2- Période coloniale : début d'urbanisation de Sidi Mabrouk | 66 |
| III.3- Présentation du quartier de Sidi Mabrouk | 72 |

| | |
|--|----|
| III.4- La structure spatiale du quartier de Sidi Mabrouk | 73 |
| III.5- Analyse des éléments de la composition urbaine du quartier de Sidi Mabrouk | 73 |
| III.5.1- La Structure urbaine | 74 |
| III.5.1.1- La structure viaire | 75 |
| III.5.1.1.1- Structure primaire | 75 |
| III.5.1.1.2- Structure secondaire | 76 |
| III.5.2- Les masses | 79 |
| A.Un noyau urbain très ancien | 79 |
| B.Les extensions urbaines post coloniales | 79 |
| C.Les noyaux urbains de la période post-coloniale | 79 |
| III.5.2.1- La trame parcellaire | 80 |
| III.5.2.2- La trame bâtie | 82 |
| III.5.2.3- La trame des espaces verts | 83 |
| III.6- Qualités et contraintes du quartier de Sidi Mabrouk | 86 |
| III.6.1- Les qualités urbanistiques | 86 |
| III.6.2- Les contraintes urbanistiques | 87 |
| III.6.2.1- Les contraintes naturelles | 87 |
| III.6.2.2- Les contraintes urbanistiques | 87 |
| III.7- Données statistiques sur l’habitat et la population du quartier de Sidi Mabrouk | 90 |
| CONCLUSION..... | 91 |
| Références | 93 |

CHAPITRE IV : Quelles sont les sources génératrices du phénomène de la mutation ?

| | |
|---|-----|
| INTRODUCTION..... | 94 |
| IV.1- Les facteurs qui stimulent la mutation du quartier Sidi Mabrouk..... | 95 |
| IV.1.1- Les facteurs du site..... | 95 |
| IV.1.1.1- La mutation est le résultat d’une autonomie spatiale du quartier..... | 95 |
| IV.1.1.2- La structure urbaine : un facteur déterminant pour la mutation du quartier..... | 96 |
| IV.1.1.3- La position stratégique du quartier Sidi Mabrouk..... | 98 |
| IV.1.1.4- La présence d’éléments générateurs: le marché « Remâche » /l’axe principal de Oued El Had | 98 |
| IV.1.2- Les facteurs sociaux | 102 |
| IV.1.2.1- Le problème d’héritage et la mutation, deux facteurs en étroite relation | 102 |
| IV.1.2.2- L’aspect de la propriété : un facteur favorisant pour la mutation | 102 |
| IV.1.2.3- Une mutation proportionnelle aux potentialités en capital humain | 103 |
| IV.1.2.4- Les nouveaux besoins de la vie urbaine d’aujourd’hui..... | 105 |
| IV.1.3- Les facteurs politico-économiques | 105 |
| IV.1.3.1- La hausse des valeurs immobilières du quartier..... | 105 |
| IV.1.3.2- Une mutation proportionnelle aux potentialités financières | 106 |
| IV.1.3.3- La diversification et la spécialisation des activités..... | 108 |
| IV.1.3.4- La non application de la réglementation en vigueur..... | 109 |
| IV.2- Les motivations des mutations du quartier Sidi Mabrouk..... | 113 |
| IV.2.1- Des motivations d’ordre social | 113 |
| IV.2.2- Des motivations d’ordre économique | 113 |
| IV.3- Divers obstacles s’opposent à la mutation du quartier de Sidi Mabrouk..... | 114 |
| IV.3.1- L’indisponibilité des moyens financiers..... | 114 |
| IV.3.2- La multiplication des structures commerciales et le déclin du pouvoir d’achat..... | 115 |
| IV.3.3- L’aspect de vente des habitations fait entrave..... | 116 |
| IV.4- Les principaux acteurs du processus de la mutation | 116 |
| IV.4.1-L’habitant | 117 |

| | |
|---------------------------------------|-----|
| IV.4.2- L'investisseur | 117 |
| IV.4.3- Les pouvoirs politiques | 117 |
| CONCLUSION..... | 119 |
| Références | 121 |

CHAPITRE V:Le quartier Sidi Mabrouk: l'espace construit, en pleine mutation et vivement agressé

| | |
|---|-----|
| INTRODUCTION..... | 122 |
| V.1- Le lotissement de l'Ex Village Juif | 123 |
| V.1.1- Situation..... | 123 |
| V.1.2-Analyse de la forme urbaine (Aspect d'Origine) | 124 |
| V.1.2.1- La trame parcellaire | 124 |
| V.1.2.2- L'emprise au sol | 124 |
| V.1.2.3- La trame bâtie | 124 |
| V.1.3- Identification de la typologie des unités bâties | 125 |
| V.1.3.1- La maison individuelle coloniale | 125 |
| V.1.3.2- La maison post-indépendante | 125 |
| V.1.3.3- L'immeuble commercial récent | 126 |
| V.1.4- Définition des catégories de transformation | 126 |
| V.1.4.1- La transformation partielle | 126 |
| V.1.4.2- La transformation radicale | 127 |
| V.1.5- Les transformations du bâti colonial | 129 |
| V.1.5.1- Taux des transformations..... | 129 |
| V.1.5.2-Types d'opération..... | 129 |
| V.1.5.3- Objectifs des mutations..... | 130 |
| V.1.6- Analyse de la structure socio-urbaine | 131 |
| V.1.6.1- Habitants du quartier | 131 |
| V.1.6.2- Les migrants vers le quartier | 132 |
| V.2- Historique et chronologie de la mutation du quartier de Sidi Mabrouk..... | 134 |
| V.3- Les types de mutation | 135 |
| V.3.1- La mutation endogène | 135 |
| V.3.2- La mutation exogène | 135 |
| V.4- Les formes de la mutation | 135 |
| V.4.1- La mutation spatiale | 135 |
| V.4.1.1- Evolution du tissu urbain de l'Ex Village Juif | 136 |
| V.4.1.2- Les diverses formes de la mutation spatiale: opérations variées selon les besoins..... | 138 |
| V.4.1.2.1- Les surélévations marquent une tendance de poussée en hauteur | 138 |
| V.4.1.2.2- L'occupation du jardin | 139 |
| V.4.1.2.3- Des transformations sur l'espace habité ; une réadaptation aux nouveaux besoins..... | 139 |
| V.4.1.2.4- Mécanisme de saturation de la parcelle..... | 140 |
| V.4.1.3- Etude des cas | 142 |
| V.4.2- La mutation sociale | 146 |
| V.4.2.1- Les concepts d'appropriation/réappropriation de l'espace | 146 |
| V.4.2.2- Les aspects de la réappropriation de l'habitat colonial à l'Ex Village Juif..... | 147 |
| V.4.2.2.1- L'aspect commercial : une mutation qui est synonyme d'investissement. | 148 |
| V.4.2.2.2- L'aspect social ; Le rapport: pratique sociale/ espace architectural..... | 148 |
| V.4.2.3- Etude des cas | 149 |
| V.4.3- La mutation fonctionnelle | 151 |
| V.4.3.1- Les mutations d'usage dans le lotissement de l'Ex Village Juif..... | 151 |
| V.4.3.2- Evolution des créations commerciales dans le quartier Sidi Mabrouk..... | 153 |

| | |
|-----------------|-----|
| CONCLUSION..... | 155 |
| Références..... | 156 |

CHAPITRE VI : L'impact de la mutation sur l'environnement urbain du quartier Sidi Mabrouk

| | |
|--|-----|
| INTRODUCTION..... | 157 |
| VI.1- Conséquences et répercussions de la mutation spatio-fonctionnelle sur le quartier Sidi Mabrouk | 158 |
| VI.1.1- Les conséquences négatives de la mutation sur le quartier | 158 |
| VI.1.1.1- Une image altérée par les transformations | 158 |
| VI.1.1.2- Incidence des mutations d'usage sur les fonctions que remplit le quartier | 160 |
| VI.1.1.3- La mutation introduit une nouvelle forme de l'organisation des fonctions | 160 |
| VI.1.1.4- Aspects négatifs des surélévations | 161 |
| VI.1.1.5- De l'homogénéité à l'hétérogénéité | 164 |
| VI.1.1.6- Quand la clôture devient vitrine | 165 |
| VI.1.1.7- La nature du commerce : source de gêne | 166 |
| VI.1.1.8- La mutation du quartier entraîne parfois l'insécurité des lieux..... | 167 |
| VI.1.1.9- La disparition de l'espace « jardin » au profit de l'activité commerciale..... | 168 |
| VI.1.1.10- Incidence de la tertiairisation sur les valeurs immobilières du quartier | 170 |
| VI.1.1.11- Une mutation qui a fait du quartier un chantier continu | 170 |
| VI.1.1.12- Les problèmes d'ordre juridique | 172 |
| VI.1.2- Les conséquences positives de la mutation sur le quartier | 174 |
| VI.1.2.1- Le commerce : espace générateur d'animation urbaine | 174 |
| VI.1.2.2- Le développement et la spécialisation des activités | 175 |
| VI.1.2.3- Une nouvelle échelle de « Centralité » | 176 |
| VI.2- Quel devenir pour le quartier Sidi Mabrouk face à la mutation ?..... | 177 |
| CONCLUSION | 180 |
| Références | 181 |
| CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE | 182 |
| CONCLUSION GENERALE..... | 183 |

| | |
|--------------------|-----|
| Bibliographie..... | 187 |
| Annexes..... | |
| Résumés..... | |

LISTE DES FIGURES

| N° de Figure : | Titre: | N° de Page : |
|----------------|--|--------------|
| 1 | Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Sidi-Bel-Abbès. | 18 |
| 2 | Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Chlef. | 19 |
| 3 | Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Sétif. | 22 |
| 4 | Les principales zones de l'habitat colonial à Constantine. | 26 |
| 5 | Le plan régional de développement urbain. | 53 |
| 6 | Situation du quartier de Sidi Mabrouk par rapport à la ville de Constantine. | 65 |
| 7 | Dynamique urbaine du quartier de Sidi Mabrouk par étapes chronologiques. | 71 |
| 8 | Plan masse du quartier Sidi Mabrouk. | 72 |
| 9 | la structure urbaine du quartier Sidi Mabrouk. | 74 |
| 10 | La structure viaire du quartier de Sidi Mabrouk. | 78 |
| 11 | La trame parcellaire du quartier de Sidi Mabrouk. | 81 |
| 12 | La trame verte du quartier de Sidi Mabrouk. | 85 |
| 13 | Limites et contraintes urbaines du quartier de Sidi Mabrouk. | 89 |
| 14 | Une floraison d'équipements commerciaux avec le marché « Remâche » comme point de diffusion. | 101 |
| 15 | Premier exemple d'une maison; la non conformité des plans aux permis de construire. | 110 |
| 16 | Deuxième exemple d'une maison; la non conformité des plans aux permis de construire. | 111 |
| 17 | Troisième exemple d'une maison; la non conformité des plans aux permis de construire. | 112 |
| 18 | Localisation de l'Ex Village Juif dans le quartier Sidi Mabrouk. | 123 |
| 19 | L'équation des transformations. | 127 |
| 20 | Les principales catégories de transformation dans le quartier Sidi Mabrouk. | 128 |
| 21 | Le tissu urbain de l'Ex Village Juif en 1942. | 136 |
| 22 | Le tissu urbain de l'Ex Village Juif en 2010. | 136 |
| 23 | Evolution du tissu urbain de l'Ex Village Juif durant les années : 2000/2005/2010. | 137 |
| 24 | L'Ex Village Juif à Sidi Mabrouk en 2010 ; les diverses formes de la mutation spatiale. | 141 |
| 25 | Evolution de la maison -A- entre les deux années : 1945/2003. | 143 |
| 26 | Evolution de la maison -B- entre les deux années : 2000/2003. | 144 |
| 27 | Evolution de la maison -C- entre les deux années : 2000/2003. | 145 |
| 28 | Evolution de la villa n° 1 pour une réadaptation aux nouveaux besoins. | 150 |
| 29 | Evolution de la villa n° 2 pour une réadaptation aux nouveaux besoins. | 150 |
| 30 | L'Ex Village Juif à Sidi Mabrouk en 2010 ; les diverses formes des mutations d'usage. | 152 |
| 31 | La nouvelle organisation verticale des fonctions au niveau des immeubles. | 161 |
| 32 | Exemple schématique sur les ruptures d'échelle issues des surélévations. | 163 |
| 33 | Exemple schématique sur profils des rues avant et après les surélévations. | 163 |
| 34 | L'Ex Village Juif a Sidi Mabrouk ; la suppression de la partie « jardin » au profit d'une construction ou d'un local commercial. | 169 |
| 35 | Une copie qui montre un conflit d'ordre juridique à cause d'un rapport non proportionnel entre les hauteurs du bâti. | 173 |

LISTE DES PHOTOS

| N° de Photo : | Titre: | N° de Page : |
|---------------|--|--------------|
| 1 | Photo aérienne de Chlef (Ex Orléans ville). | 20 |
| 2 | Photo aérienne de la ville de Sétif. | 23 |
| 3 | Le centre ville de Strasbourg ; Prolifération de l'immobilier tertiaire. | 51 |
| 4 | Le quartier des halles. | 51 |
| 5 | Changement d'affectation des immeubles d'habitation. | 52 |
| 6 | L'émergence des tours d'affaires. | 52 |
| 7 | Tour d'affaire en cours de construction. | 53 |
| 8 | La structure urbaine du quartier Sidi Mabrouk Supérieur. | 97 |
| 9 | Le marché « Remâche ». | 99 |
| 10 | L'axe d'Oued El Had. | 100 |
| 11 | Une ancienne maison démolie et reconstruite en R+4 témoignant la richesse du propriétaire. | 107 |
| 12 | Le nombre d'étage reconstruit témoigne les disponibilités financières du propriétaire. | 107 |
| 13 | Un simple ravalement de la façade reflétant des moyens financiers limités. | 108 |
| 14 | Une simple mutation d'usage ; le garage qui devient un local commercial. | 108 |
| 15 | La spécialisation des activités dans le quartier Sidi Mabrouk. | 109 |
| 16 | Des vitrines qui montrent la diversité des produits exposés. | 109 |
| 17 | L'aspect original du lotissement pavillonnaire de « l'Ex Village Juif ». | 125 |
| 18 | Un pavillon individuel transformé en pavillon semi collectif. | 138 |
| 19 | Une villa coloniale écrasée par la hauteur démesurée des centres commerciaux. | 138 |
| 20 | Une partie du jardin devient des locaux commerciaux. | 139 |
| 21 | Le jardin devient un logement supplémentaire. | 139 |
| 22 | Agrandissement du salon au détriment d'une autre pièce. | 140 |
| 23 | Elévation de la clôture pour plus d'intimité et de sécurité. | 140 |
| 24 | Occupation intégrale de la parcelle. | 140 |
| 25 | Extension démesurée en hauteur. | 140 |
| 26 | Les transformations de la villa n°1. | 149 |
| 27 | Les transformations de la villa n°2. | 149 |
| 28 | Les images produites par les transformations incohérentes. | 159 |
| 29 | Les démolitions marquent le paysage urbain du quartier. | 159 |
| 30 | La construction de la banque est arrêtée à cause d'un problème d'ordre juridique. | 172 |
| 31 | Une animation perçue dans les principaux axes de commerce. | 175 |
| 32 | Une sociabilité perçue à travers une ambiance urbaine du quartier. | 175 |
| 33 | Des vitrines qui montrent la diversification des produits. | 176 |
| 34 | Des vitrines qui montrent la spécialisation des produits. | 176 |

LISTE DES GRAPHERS

| N° de Graphe : | Titre: | N° de Page : |
|-----------------------|---|---------------------|
| 1 | Habitat et population ; Comparaison entre SMK SUP/SMK INF/MANSOURAH | 90 |
| 2 | L'ampleur du problème d'héritage. | 102 |
| 3 | Les motivations des mutations. | 114 |
| 4 | Situation financière des habitants. | 115 |
| 5 | Taux de vente des habitations. | 116 |
| 6 | Typologie de l'habitat. | 126 |
| 7 | Taux des transformations. | 129 |
| 8 | Les transformations par type d'opération. | 130 |
| 9 | Objectifs des mutations. | 130 |
| 10 | Fonctions des habitants. | 131 |
| 11 | Revenus des habitants. | 132 |
| 12 | Fonctions des migrants. | 132 |
| 13 | Revenus des migrants. | 133 |
| 14 | La provenance des investisseurs. | 133 |
| 15 | Evolution des créations commerciales par année dans le quartier Sidi Mabrouk. | 154 |
| 16 | La nature du tissu urbain. | 165 |
| 17 | La nature des façades urbaines. | 166 |
| 18 | Le taux de quiétude. | 167 |
| 19 | Le taux de sécurité. | 168 |
| 20 | Effet de la tertiairisation sur la valeur immobilière du foncier. | 170 |
| 21 | Pourcentage d'avancement des projets. | 171 |
| 22 | Effets des constructions inachevées sur l'environnement urbain. | 171 |

LISTE DES TABLEAUX

| N° de Tableau : | Titre : | N° de Page : |
|----------------------------|---|-------------------------|
| 1 | Répartition du logement et de la population dans le quartier de Sidi Mabrouk. | 90 |
| 2 | Une comparaison du rapport Nbr.habitant/Nbr.commerce, entre le quartier Sidi Mabrouk et la commune de Constantine. | 104 |
| 3 | Nombre d'habitants du quartier Sidi Mabrouk par rapport à la commune de Constantine. | 105 |
| 4 | Les acteurs impliqués dans la mutation du quartier Sidi Mabrouk. | 118 |
| 5 | Historique et chronologie de la mutation du quartier Sidi Mabrouk. | 134 |
| 6 | Hauteurs des constructions dans l'Ex Village Juif à Sidi Mabrouk. | 162 |
| 7 | Moyenne des fréquentations des commerces par les habitants du quartier Sidi Mabrouk entre : lieu de résidence, Centre Ville et les quartiers voisins. | 177 |



CHAPITRE INTRODUCTIF
FONDEMENT DE LA PROBLÉMATIQUE
ET MÉTHODOLOGIE D'APPROCHE

INTRODUCTION GENERALE

Produit d'un double héritage colonial et précolonial, la ville algérienne a connu de profondes mutations économiques, sociologiques et politiques liées principalement à une dynamique urbaine qui se traduit par des irrégularités spatiales criantes. Bousculée par la rapidité et l'ampleur de l'urbanisation, les pouvoirs politiques continuent à accepter un urbanisme d'improvisation qui fait abstraction du passé, ignorant un patrimoine architectural urbain, d'une richesse artistique incomparable, si délicat, si prodigue en formes et en nuances, qui est en perdition voire même menacé de disparition.

De ce fait, les centres villes et même les quartiers coloniaux sont aussi l'objet d'une évolution permanente qui nécessite souvent une adaptation qualitative de leur évolution. Cependant, si l'évolution des centres villes a été plus timide, celle des quartiers coloniaux a été apparente où se sont implantés les différents programmes d'équipements et d'infrastructure, faisant ainsi apparaître clairement leur évolution soit par l'éclatement de leurs tissus ou par la densification de leur cadre bâti donnant ainsi un renouvellement continu à leurs morphologies et leurs visages.

Dans le même contexte, et depuis la promulgation de la loi 81.01 du 07 février 1981, qui a autorisé l'achat des biens vacants par leurs occupants, le statut de propriétaire est conféré aux habitants, et cette date marque le début des changements qui affectent profondément l'espace colonial. Quelques années plus tard, la libéralisation du commerce a entraîné un véritable mouvement d'investissement privé auquel l'espace habité a subi divers types d'aménagements internes et des agrandissements spectaculaires externes, empiétant sur l'aspect résidentiel des quartiers coloniaux.

Dans l'ensemble, cette urbanisation qui n'a pas su maintenir le cachet colonial de l'espace résidentiel eu pour conséquences une image d'un espace hétérogène, difficile à maîtriser, où les acteurs sont multiples et leurs stratégies aussi ; à la construction « légale » s'oppose la construction « illégale », au nouveau s'oppose l'ancien, au style colonial de grande valeur culturelle s'oppose un style contemporain rigide sans aucun enracinement, et aux aspirations des uns s'opposent les besoins des autres.

Par ailleurs, une lecture succincte révèle que l'espace résidentiel est structuré selon une mosaïque de zonage dont chacune d'elle correspond à une stratégie d'usage en accordant la priorité aux possibilités d'utilisation commerciale et autres activités libérales. Cette

transformation du cadre bâti et cette consommation anarchique de l'espace sont étroitement liées aux changements sociaux et constituent des pratiques d'ajustement ou d'adaptation.

De cette urbanisation non maîtrisée émerge une image stigmatisée de l'urbanité et une appropriation spontanée de l'espace résidentiel qui s'est créée en dehors de tout contrôle et de toute intervention administrative en temps opportun. Enjeux économiques et sociaux, conflits d'intérêts et discontinuité architecturale continuent à s'opposer à une vision unitaire de l'espace résidentiel.

Pour toutes ces raisons, nous avons choisi le quartier Sidi Mabrouk comme lieu de recherche et d'investigation, ce quartier pavillonnaire colonial –quartier type- qui associe avant tout une fonction résidentielle et constitue en somme un noyau de centre d'un niveau urbain très important, d'ailleurs observable à travers l'emprise spatiale du cadre bâti.

Produit du fusionnement des équipements publics et privés et surtout d'une tertiairisation accélérée au sein de ce lieu lui attribuant de facto une influence très marquée au sein de la ville et même à l'échelle régionale.

Par cette prédominance tertiaire et résidentielle le quartier de Sidi Mabrouk, s'individualise d'ailleurs nettement du centre ville originel. Il constitue en effet un support économique vital dans la ville de Constantine dont la genèse repose sur des paramètres historiques et géographiques qui ont fait que cette unité spatiale périphérique s'érige en un lieu largement indépendant de la ville mère.

Conçu pendant la période coloniale, ce quartier avait pour fonction initiale un lieu de résidence pour une population d'origine européenne notamment, et dont l'impact sur la morphologie urbaine du quartier est très évident.

Par la suite, pendant la période post coloniale, en suivant l'occupation de l'espace par à coups, appelé communément « politique du trou », le quartier de Sidi Mabrouk a connu une urbanisation rapide et généralisée qui a eu des incidences à la fois sur le plan urbanistique, architectural et fonctionnel.

Au départ, comme il a été signalé le quartier n'avait comme fonction essentielle que la résidence, ensuite par l'adjonction de nouveaux types d'habitat, le quartier s'est métamorphosé graduellement pour devenir un lieu multi-fonctionnel.

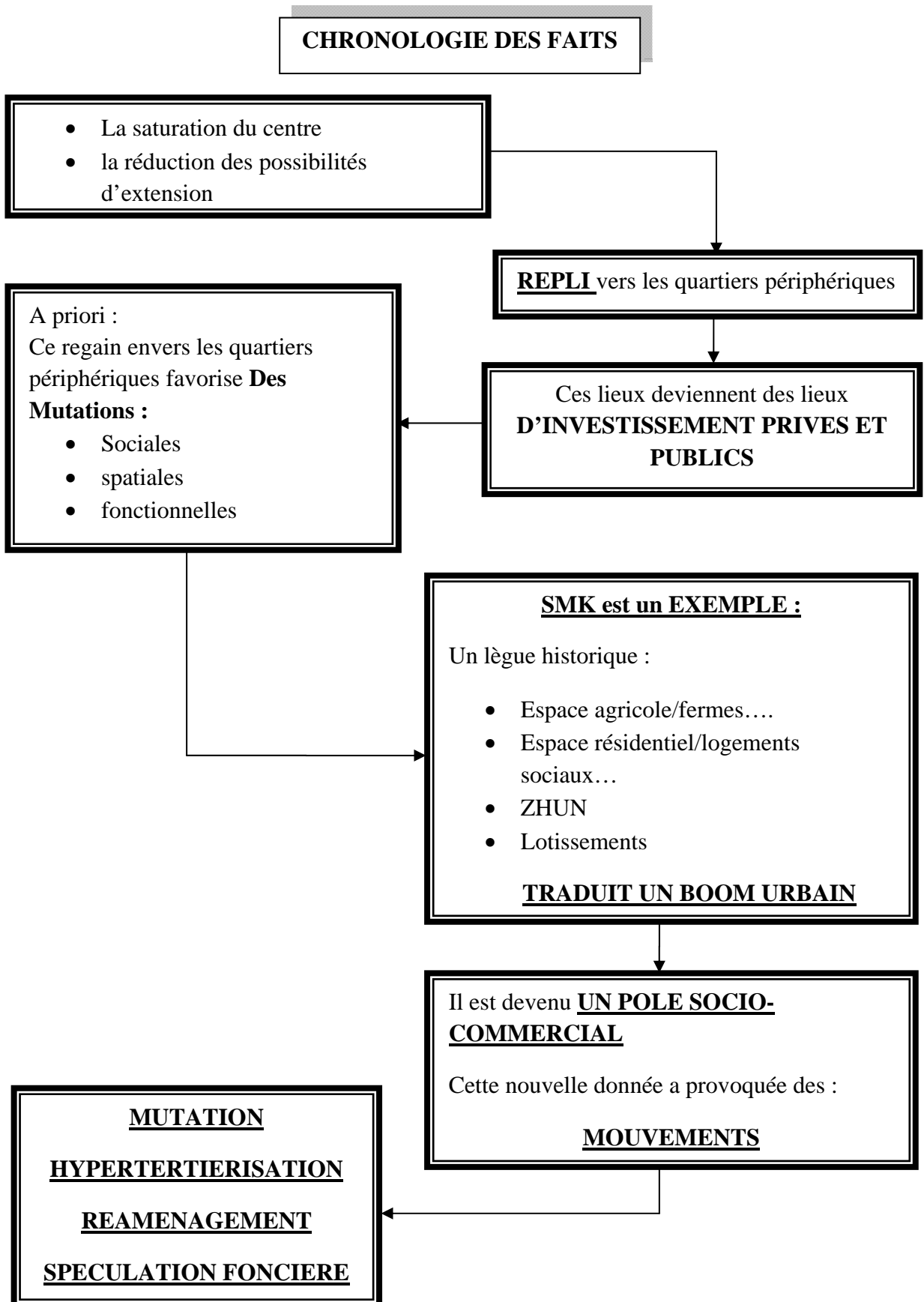
Parmi les fonctions importantes, la pratique commerciale vient en tête de classement, qui est le résultat d'une conjoncture politico-économico-social qui concerne tout le pays.

Cette dernière s'est développée à un rythme accéléré car trouvant dans la morphologie urbaine et architecturale (**style pavillonnaire**) une opportunité pour s'accroître et s'affermir davantage.

Le présent travail s'efforce principalement à identifier et analyser les problèmes d'un quartier urbain qui est en dualité, entre d'un côté, les « normes » administratives et la convoitise « investissement » ; et de l'autre, les désirs grandissant d'une société à la recherche de plus de commodité de prestige.

Comme il aura le privilège de décrire et d'analyser avec soin les formes des transformations du cadre bâti engendrées par la dynamique commerciale que Sidi Mabrouk a subi et dans l'avenir ; comment pourrons orienter et gérer ces mutations afin quelles soient harmonieuses et non génératrices de conflits et de difficultés ?

Schématiquement ces étapes peuvent être décrites comme suit :



PROBLEMATIQUE

Depuis le passage de l'économie planifiée à l'économie de marché, Constantine ; ville métropole de l'Est Algérien assiste à une tertiairisation accélérée qu'ils s'agissent des quartiers périphériques récents de la ville ou de son centre ancien. Ce phénomène de tertiairisation se manifeste par l'apparition de nouveaux équipements notamment commerciaux dans le paysage urbain qui semble intégrer de nouvelles formes de structuration de l'espace. Cette activité s'impose par sa forte présence, s'installe à des prix forts et apparait de plus en plus comme l'élément dynamique du développement urbain.

Tous les quartiers qui étaient considérés jusque là comme étant des entités à caractère résidentiel, se transforment pour accueillir de plus en plus de commerces ou de fonctions libérales, le tout visant toujours une réadaptation selon les besoins du moment.

Périphérique, le quartier de Sidi Mabrouk est considéré comme l'un des quartiers les plus importants de la ville de Constantine de part son poids démographique important et sa situation stratégique par rapport au centre ville, il est devenu l'un des centres secondaires les plus dynamiques de la ville.

En effet, les opérations de renouvellement entreprises par différents intervenants dans le quartier résidentiel de Sidi Mabrouk semblent créer une mutation spatio-fonctionnelle visible essentiellement à travers les diverses transformations des habitations pavillonnaires de ce quartier ; extension du cadre bâti, démolition et/reconstruction, réaménagement des espaces intérieurs ou rénovation ; on assiste alors à un grand moment de reconfiguration de l'espace résidentiel.

Cette situation commence par prendre une allure très rapide surtout après l'arrivée d'une classe d'investisseurs-migrants- venue des communes limitrophes. L'aisance financière de ces derniers leur a facilité l'octroi et l'entreprise de travaux de rénovation conformément à leurs objectifs, qui consistent à investir principalement dans les commerces de luxes à forte rentabilité.

Dans le quartier Sidi Mabrouk, le commerce semble investir l'espace urbain sans aucun ordre ou hiérarchie ; les façades des rez de chaussées des immeubles à usage d'habitation sont remplacées par des vitrines, les pièces sont transformées en boutiques, l'aménagement des bazars et centres commerciaux aux dépens de l'espace résidentiel déjà réduit et parfois démolit même les trottoirs et une partie des chaussées sont transformés en espace d'étalage de produits divers ; évidemment l'activité économique s'approprie l'étendue de l'espace résidentiel.

L'ampleur et la multiplication des transformations au cours des dernières années au niveau de ce quartier permettent de constater une de visu une réelle mutation du cadre bâti. Cependant, cette mutation semble ne pas toucher uniquement l'aspect spatial mais aussi, et de manière progressive, l'aspect fonctionnel.

Si la première forme de mutation se traduit par des transformations du cadre bâti qui varient du simple réaménagement ou extension avec de légères transformations sur l'aspect extérieur du bâti, jusqu'à des opérations plus lourdes qui impliquent des travaux de construction telles que les surélévations ou les rénovations ; la seconde par contre, se traduit par des transformations d'usage de certaines habitations au profit d'activités commerciales, il suffit en fait d'un simple passage dans les rues du quartier pour remarquer la multitude d'enseignes indiquant l'existence de ces équipements commerciaux dont le nombre était très limité quelques années auparavant.

Cet état de fait, reflète un certain désordre qui enlaidit davantage le paysage urbain et l'image du quartier à travers une série d'antinomies caractérisées par la juxtaposition du cadre bâti nouveau (structures commerciales) et celui ancien (habitations pavillonnaires coloniales), par des gabarits non harmonieux eu égard aux écarts importants des hauteurs, par des styles d'architectures très différents...etc. cette situation donne à la mutation du quartier une certaine allure qui semble ne pas obéir à une réglementation claire et précise.

La reformulation spatio-fonctionnelle des habitations pavillonnaires à Sidi Mabrouk et partout ailleurs, commence à prendre des dimensions de plus en plus grandes qui méritent d'être étudiées et analysées.

Notre problématique est construite donc sur la base des transformations de l'espace résidentiel du quartier Sidi Mabrouk qui menacent la survie d'un patrimoine historique et le devenir de ce quartier face à cette situation.

C'est dans cette optique que notre recherche va s'inscrire pour pouvoir répondre aux questions suivantes :

1/Comment et pourquoi ces mutations se sont produites ? Et quels sont les facteurs qui les stimulent ?

2/Quelles sont les transformations introduites dans le quartier Sidi Mabrouk ?

3/Quel est l'impact de ces mutations sur l'environnement urbain ?

I-Hypothèses:

Toutes les questions citées au dessus peuvent être déclinées en **hypothèses** qui seront analysées tout au long de cette recherche :

Hypothèse 1 :

Le travail analytique et particulièrement l'enquête directe menée au sujet de la mutation du quartier Sidi Mabrouk, laisse supposer l'existence de plusieurs facteurs sociaux, politiques et économiques qui semblent être les sources génératrices de ce phénomène. Cette hypothèse est analysée à travers le quatrième chapitre.

Hypothèse 2 :

La description et l'analyse de la structure socio-spatiale, dans le quartier Sidi Mabrouk, fait apparaître diverses formes de mutation ; spatiale, sociale et fonctionnelle. Cette hypothèse est analysée à travers le cinquième chapitre.

Hypothèse 3 :

Pour une meilleure évaluation du degré de mutation que le quartier Sidi Mabrouk a subi, il sera question de déterminer l'ampleur de ce phénomène à travers l'analyse de ses impacts qui sont majoritairement négatifs. Cette hypothèse est analysée à travers le sixième chapitre.

II. L'objet d'étude et son approche :

L'étude que nous proposons, aujourd'hui, traite un quartier résidentiel de formation colonial, plus précisément le quartier « Sidi Mabrouk ». Elle concerne les différentes formes de mutation subite par la structure spatiale d'origine coloniale.

Dans la plupart des villes algériennes actuelles, l'espace d'origine coloniale, constitue un parc immobilier très important. A Constantine et après l'indépendance, sur le plan social cet ensemble urbain considérable a été récupéré dans sa totalité par les algériens et sur le plan économique, il a été réaffecté a cause des nouvelles données de la progression économique.

A. L'objectif de l'étude :

Notre présente recherche se propose précisément d'étudier et d'analyser les espaces architecturaux et urbains, hérités de la colonisation, tels qu'ils ont été réappropriés par les nouveaux occupants, après l'indépendance. C'est ce qui constitue en partie l'objet de notre

étude. Autrement dit, l'objectif de notre travail consiste à mettre en évidence les mutations spatiales et les réaménagements observés et survenus dans le quartier Sidi Mabrouk.

B. L'aire d'étude :

Nous avons jugé intéressant de travailler sur un quartier de formation coloniale à savoir le quartier Sidi Mabrouk. Les raisons de ce choix sont d'ordre personnel et scientifique.

Les raisons d'ordre personnel s'expliquent par la parfaite connaissance de ce quartier dans lequel nous sommes nés et avons grandi, et par les différents travaux de recherches et analyses architecturales et urbaines que nous avons effectués durant nos études d'architecture dans ce quartier.

Les raisons d'ordre scientifique s'expliquent par la richesse et l'originalité de l'espace résidentiel colonial de Sidi Mabrouk qui, recèle un patrimoine architectural et urbain significatif sur un double plan ; Le premier relatif à la dimension historique intrinsèque, alors que le deuxième est en rapport avec la valeur immobilière.

C. La méthodologie d'approche :

La mutation d'un espace urbain n'est que la résultante de la mutation socio-économique qui caractérise ses occupants. L'expérience a montré que les transformations de l'urbain ne sont pas souvent parallèles aux mutations socio-économiques. Le rythme changeant insufflé aux uns et aux autres est expliqué par l'intervention de plusieurs facteurs qui n'apparaissent pas mais qui conditionnent le processus de la mutation .C'est ce à quoi notre recherche va s'atteler à le mettre au clair à travers le cas du quartier Sidi Mabrouk.

Tout au long de notre recherche nous nous attacherons également, à analyser les différentes formes de mutation qu'a subit le quartier Sidi Mabrouk pour favoriser une meilleure compréhension des processus de transformation de l'espace résidentiel colonial. Nous nous pencherons aussi à mettre au clair la relation entre les deux variables « la mutation du quartier », «l'impact sur l'environnement» qui constitue le fondement de notre problématique.

Par ailleurs, et pour mener à bien notre étude, nous nous sommes appuyés sur les outils méthodologiques suivants : la recherche théorique et la collecte de l'information d'une part, l'enquête et l'analyse de terrain d'autre part.

C.1. La recherche théorique et la collecte de l'information

La première étape concerne la présentation et l'identification de notre objet d'étude. Elle s'articule essentiellement sur la recherche bibliographique et la consultation de documents et ouvrages ayant trait directement au sujet de notre étude d'une part, et le contact des différents organismes concernés d'autre part, afin de rassembler le maximum de documents : cartographiques, iconographiques, juridiques, plans cadastraux... Toutes ces recherches nous ont aidés dans la formulation de notre problématique et nos interrogations ainsi que dans la sélection des aspects les plus importants à décrire et à analyser dans notre étude.

C.2. L'enquête :

Cette deuxième étape, qui concerne l'enquête de terrain, se présente sous deux formes ; une première enquête auprès des organismes concernés et des autorités locales de la ville de Constantine, une deuxième enquête sociologique et économique, cette fois-ci, qui concerne, d'une part, les habitants et les usagers du quartier Sidi Mabrouk, et d'autre part, les commerçants du même quartier. Ces enquêtes se présentent sous forme de dialogue entre enquêteur et enquêté ; elles auront comme support : le questionnaire ; elles seront complétées par des observations directes sur les lieux.

C.3. L'analyse :

Cette dernière phase constituera, enfin, l'aboutissement de notre recherche dans laquelle nous essayerons d'interpréter et d'analyser toutes les données collectées et observées sur le terrain, d'une part, et d'avoir une idée approfondie sur les formes et les aspects de la mutation des espaces de formation coloniale, qu'ils soient physiques, fonctionnels ou sociaux, d'autre part.

D. Structure du mémoire :

A travers ces différentes étapes, notre méthodologie prendra appui sur deux parties essentielles :

La première partie ; dite « **théorique** » constituera le support de base qui permettra, à travers les définitions conceptuelles, de bien éclairer tous les concepts et toutes les notions y afférents. Elle s'articule autour de deux chapitres qui sont les suivants :

Le premier chapitre « *L'urbanisme colonial en Algérie ; processus de production* », traitera les principales caractéristiques de l'espace de formation coloniale, le statut juridique du parc immobilier colonial et l'action étatique, sociale face à ce lègue.

Le second chapitre « *De la ville coloniale à la ville algérienne ; les aspects de mutation de l'espace colonial* », abordera les différents aspects de la mutation de l'habitat colonial à Constantine, les formes des transformations opérées par les occupants ainsi qu'il présente quelques expériences étrangères pour bien saisir l'ampleur du phénomène de la mutation.

La deuxième partie ; est « **analytique** », son objectif est de vérifier les hypothèses émises en s'appuyant sur des outils méthodologiques aptes à mener à des résultats fiables. La simplification des prédictions en concepts, en dimensions et en indicateurs de recherche vise non seulement à rendre la compréhension des hypothèses moins complexe mais aussi à mettre en évidence les relations entre leurs variables telle que la relation entre « la mutation », « les facteurs » et « l'impact ». Elle s'articule autour de quatre chapitres qui sont les suivants :

Le troisième chapitre « *Le quartier Sidi Mabrouk ; cadre et contexte de l'aire d'étude* », abordera l'étude historique du quartier Sidi Mabrouk en expliquant son développement spatial, la description des éléments de sa composition urbaine, les qualités et les contraintes du site ainsi que des données sur l'habitat et la population du quartier.

Le quatrième chapitre « *Quelles sont les sources génératrices du phénomène de la mutation ?* », il déterminera les principaux facteurs qui régissent, conditionnent et même entravent la mutation du quartier Sidi Mabrouk. Ces facteurs ont été classés selon trois axes importants, à savoir : des facteurs du site, des facteurs sociaux et d'autres politico-économiques.

Le cinquième chapitre « *Le quartier Sidi Mabrouk ; l'espace construit, en pleine mutation et vivement agressé* », il aura le privilège d'apprécier et de décrire avec soin les étapes et les formes des mutations engendrées que Sidi Mabrouk a subit, à travers l'analyse de la structure spatiale d'une part, et de la structure socio-urbaine d'autre part.

Le sixième chapitre « *L'impact de la mutation sur l'environnement urbain du quartier Sidi Mabrouk* », pour une meilleure évaluation du degré de mutation que le quartier Sidi Mabrouk a subit, ce chapitre expliquera l'ampleur de ce phénomène à travers ses impacts sur le plan spatial, fonctionnel et social.



PREMIERE PARTIE
L'ESPACE COLONIAL A CONSTANTINE:
PROCESSUS DE PRODUCTION
ET ASPECTS DE MUTATION

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

Dans cette partie qui est d'ordre théorique, nous présenterons les différentes définitions conceptuelles pour bien éclairer tous les concepts et toutes les notions y afférents à savoir le processus de production de l'espace colonial qui formera une référence pour notre étude. Entre autre, on ne peut comprendre les mutations qui se sont produites dans cet espace si on ne connaît pas son processus de production. La parenthèse historique est doublement nécessaire : elle apporte des éclaircissements indispensables à ce travail et prône l'intérêt qu'il faut accorder à la connaissance de l'histoire en général et de l'histoire urbaine, en particulier.

Nous présenterons également les différents aspects de la mutation de l'espace colonial pour montrer comment, après 1962, la nouvelle structure sociale, économique, politique et idéologique, s'est réapproprié les espaces architecturaux et urbains de formation coloniale. Pour cela on va s'appuyer sur le couple espace-société, en expliquant les rapports dialectiques qui existent entre les deux, partant du principe que toute logique mise en évidence dans le système spatial doit avoir une signification dans l'ordre social et inversement.



CHAPITRE I
L'URBANISME COLONIAL EN ALGERIE:
PROCESSUS DE PRODUCTION

INTRODUCTION

"Depuis la découverte de nouveaux continents par les Européens au XV^{ème} siècle, les puissances européennes ont conquis des territoires et fondé des colonies"¹. Ces différentes conquêtes ont conduit progressivement à l'apparition et au développement des villes coloniales. Cette situation a été intimement liée à l'expansion mondiale de la civilisation européenne.

En effet, pendant la renaissance, les réalisations urbanistiques et architecturales dans les territoires d'Outre-mer devenaient beaucoup plus importantes que celles entreprises dans les pays conquérants. Ainsi, l'urbanisme européen se faisait exporter du moment qu'en Europe existait déjà les villes et les aménagements territoriaux créés au Moyen Age, qui suffisaient aux besoins de la société de la Renaissance et n'étaient modifiés qu'en partie.

Dans le reste du monde, en revanche, les conquérants et les marchands européens trouvaient un immense espace vierge, où ils pouvaient mettre en œuvre de nouveaux et vastes programmes de colonisation et d'urbanisation.

I.1- La ville coloniale en Algérie:

I.1.1- La structure des villes coloniales : Un modèle Européen exporté.

Les nouvelles fondations coloniales étaient principalement composées d'un réseau de villes appelé communément « villes coloniales ». Ces dernières devaient suivre un modèle uniforme à l'image de ce qui se faisait en Europe dans la première moitié du XIX^{ème} siècle. Il se présente comme suit : *"un échiquier de rues rectilignes, qui définissent une série d'îlots, presque toujours carrés. Au centre de la ville, en supprimant ou en réduisant quelques îlots, on ouvre une place sur laquelle donnent les édifices les plus importants : l'église, la mairie, les maisons des marchands et des colons les plus riches"*².

Ces règles proviennent soit de la tradition médiévale (les villes neuves fondées au XIII^{ème} siècle et dans la première moitié du XIV^{ème} siècle), soit de la culture de la renaissance: des traités de Vitruve, Alberti..., ainsi que de l'esprit de régularité géométrique qui est devenu désormais une habitude générale et une exigence première de la technique productive.

Dans la pratique, la combinaison de ces facteurs produit un nouveau type de ville dont on peut énumérer ainsi certains caractères originaux :

✓ Ce qu'on établit au moment de fonder une ville n'est pas un organisme à trois dimensions, mais une *traza* (un plan d'urbanisme à deux dimensions). En effet, on ne prévoit pas de construire les édifices à brève échéance, et à peu près simultanément, comme au Moyen Age ; on affecte les terrains à bâtir, sur lesquels les propriétaires construiront quand et comme ils voudront.

✓ La ville doit pouvoir se développer, et l'on ne sait pas quelle dimension elle atteindra ; c'est pourquoi le plan en échiquier peut être agrandi dans toutes les directions, au fur et à mesure qu'il devient nécessaire d'ajouter de nouveaux îlots.

✓ L'uniformité de l'échiquier, souvent décidé par l'autorité conquérante, interdit toute adaptation au caractère des lieux.

En conclusion, le modèle en échiquier qui est la principale caractéristique des villes coloniales fondées au XIX^{ème} siècle dans le monde, était déjà conçu par les Espagnols au XVI^{ème} siècle pour tracer les nouvelles villes de l'Amérique centrale et méridionale. Il a été repris et appliqué, ensuite, par les Français et les Anglais aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, pour la colonisation de l'Amérique septentrionale. Cette nouvelle culture scientifique considérait ce

modèle comme un instrument très général, applicable à n'importe quelle échelle : pour dessiner une ville, pour partager un terrain agricole ou bien même pour marquer les frontières d'un état.

Ainsi, on peut conclure et dire que les principes généraux qui ont caractérisé les villes coloniales révèlent plus clairement le caractère des mécanismes importés d'Europe. De plus, en imposant ces principes même, les Européens ont pu affirmer leur domination dans toutes les parties du monde.

I.1.2- La Création des villes coloniales en Algérie (1830 -1870) :

I.1.2.1- Le Corps du génie militaire responsable des premières réalisations :

"L'hésitation des autorités françaises sur la politique à suivre pour l'occupation du pays explique comment l'Algérie est devenue pendant quarante ans (1830-1870) le champ de manœuvres et le domaine réservé de l'armée".³

En effet, le sort des villes coloniales fondées en Algérie était confié au génie militaire. La création de ce réseau de villes répondait dans un premier temps à des objectifs militaires. Les dessins d'ensemble de ces établissements étaient tous précédés d'un plan global, c'était des « villes à plan », des plans établis par le corps technique des ingénieurs du génie militaire. L'expérience de l'Algérie était pour eux l'ultime occasion qui leur a été donnée d'intervenir dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement.

I.1.2.2- Un projet territorial :

Les travaux réalisés entre 1830 et 1870 constituent un projet territorial sur l'ensemble du pays par la mise en place d'un réseau comprenant les villes turques transformées, les centres de colonisation nouveaux, les villages ainsi que les routes les reliant. Jusqu'en 1840 ; la politique de colonisation oscille entre le choix de certains dirigeants pour une occupation restreinte du pays et un petit nombre de points stratégiques et l'aspiration d'autres pour la conquête totale.

Le Maréchal « Bugeaud » appelé en 1840 comme gouverneur général propose de créer des places fortes plus importantes, voire de véritables villes disposées sur l'ensemble du territoire de manière à servir de base aux opérations militaires. En 1841 il fixe par un arrêté des règles concernant la concession des terres et la création des villes indispensables à la mise en place de la politique de colonisation officielle en Algérie. Les décisions nécessaires à la formation des centres et des villes reviennent au gouverneur général qui dépend du ministère de la guerre. Le corps technique chargé de l'élaboration des plans d'alignement et leur mise en œuvre est tout naturellement le service de génie. Il est responsable tant des travaux militaires nécessaires à

l'installation des troupes que des travaux civils indispensables pour la colonisation : les routes, les ponts, les barrages, les conduites d'eau et la plupart des travaux civils dans les villes⁴.

En effet, le service du génie devait à la fois présenter un plan d'alignement et de distribution puis procéder aux premiers travaux : pavage des rues, plantation, alimentation en eau, réseau d'égout, construction du mur d'enceinte et des portes, distribution des concessions et parfois même construction des équipements publics et de logements pour les colons.

Cette prise en charge de la réalisation du projet sur le terrain obligeait les ingénieurs du génie à prendre en compte les contraintes de la gestion dans la conception même du dessin urbain. Jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, le consensus sur la forme de la ville et sur les méthodes pour la produire évoluaient peu. Régularité, symétrie et simplicité étaient les principes fondamentaux des tracés de villes *ex nihilo* ou des extensions urbaines.

I.1.2.3- La structure urbaine des créations coloniales en Algérie :

I.1.2.3.1- La forme des lotissements :

Trois éléments particuliers caractérisent les tracés retenus pour les lotissements coloniaux en Algérie:

A. Le dessin d'ensemble du centre de colonisation :

Les établissements urbains réalisés en Algérie sont tous précédés d'un plan d'ensemble dessiné. Ce sont des « *villes à Plan* ». Le plan général fait référence à des caractères classiques de la ville, à des règles de forme et de dimensionnement issues des traités d'architecture de la Renaissance. Il est déterminé par le tracé de l'enceinte et le dessin de la ville à l'intérieur de ces limites. La construction d'une enceinte, hormis son rôle de défense, est un moyen d'homogénéiser la structure de la ville par la régularité de sa figure.

B. La répartition des séries d'équipements dans les villes comme sur le territoire :

Le deuxième élément concerne la série d'équipements répartis sur la ville et sur le territoire selon des règles bien déterminées. Chaque équipement possède une situation précise dans la ville. Les emplacements des équipements sont en même temps interchangeables. L'utilisation du damier permet de remplacer un équipement par un autre. Ainsi, les métropoles bourgeoises du XIX^{ème} siècle se construisent autour d'une nouvelle réalité qui est la société civile. La ville est à la fois un centre territorial, une capitale politique et une métropole commerciale. A ces trois éléments spécifiques correspondent des équipements civils organisés en système sur tout le pays.

C. La conception du découpage du sol présente dans le tracé des quartiers militaires :

Le troisième élément est propre à la notion de ville coloniale. Ce sont en premier lieu des villes militaires, des villes de garnison. Elles deviennent quelques années après leur création, des centres de colonisation comprenant deux quartiers : civil et militaire. Ces deux entités fonctionnent sur des principes différents mais doivent cependant être reliées l'une à l'autre.

En conclusion, le premier élément concernant l'analyse des plans des villes fait référence à l'image classique de la ville du XIX^{ème} siècle ; tandis que les deux autres éléments (la série d'équipement et la séparation ville militaire/ville civile) correspondent déjà à l'image de la ville abstraite et statistique, répartissant des fonctions sur un sol sans qualité. La ville classe, ordonne et redistribue.

Ces trois éléments qu'on vient d'évoquer semblent dicter les grands traits des formes qu'allaient prendre les différentes créations coloniales (villes, villages et quartiers) en Algérie.

Dans le point qui va suivre, nous allons essayer d'analyser plus profondément chacun de ces éléments.

I.1.2.3.2- Le plan d'ensemble :

A. Recommandation concernant le plan de la ville :

La première règle qui était donnée aux ingénieurs du génie, était de se rapprocher le plus possible d'une figure régulière pour tracer le périmètre de la ville. Ce choix permet d'obtenir une enceinte régulière et une trame orthogonale. Cette enceinte représente un élément du programme de la ville qui permet de la défendre de l'ordonner ainsi que de marquer l'empreinte de cette même ville sur le territoire séparant l'ordre intérieur et le désordre de la campagne.

L'enceinte peut être un élément composant le paysage de la ville. Elle peut ainsi servir de promenade. Enfin, l'enceinte a un rôle économique. Elle peut permettre de conserver les prix fonciers à un certain niveau pour les sols compris à l'intérieur du mur.

✓ **Le tracé général de la ville :**

En ce qui concerne le tracé général de la ville, le schéma de la croix Nord-Sud, Est-Ouest domine dans la totalité des plans ; tant pour les villes transformées que pour les centres créés. Seules les villes situées en bordure de mer ou présentant un site très contraignant (*Constantine*) possèdent un plan structuré suivant un seul axe.

Un détail important pour les ingénieurs du génie, est de placer systématiquement les portes dans l'axe des voies principales. Dans plusieurs villes, les projets sont revus pour changer l'emplacement de la porte ou bien pour rectifier le tracé de la rue. Le cas contraire crée un aspect désagréable non nécessité par les conditions de la défense. Le projet type de village de colonisation, construit entre 1848 et 1855, est basé sur une organisation en croix au centre de laquelle se trouve la place centrale réunissant les principaux équipements.

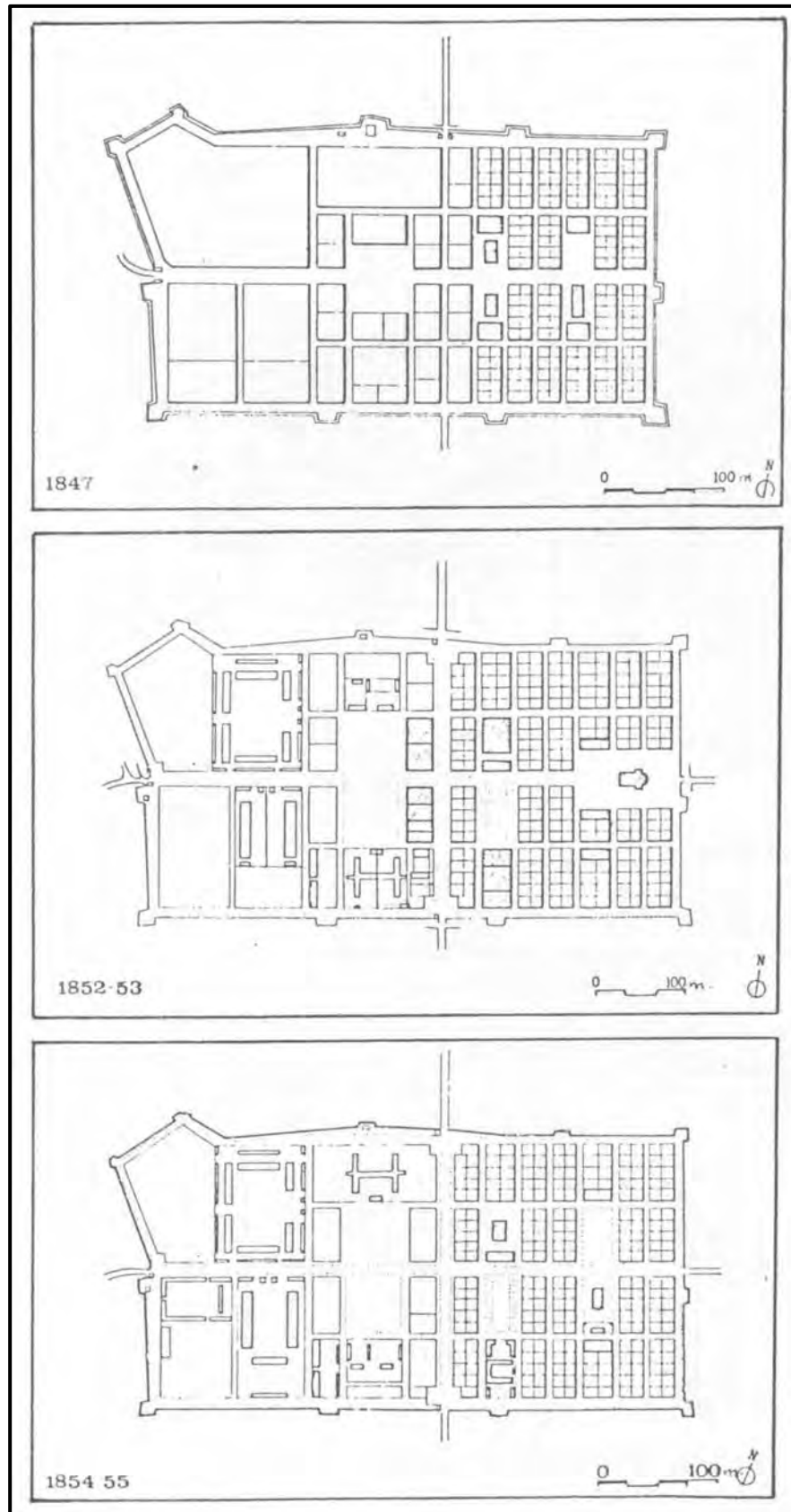
Dans la plupart des villes turques transformées, l'un des axes majeurs, traversant à l'origine l'ancienne ville, est rectifié dans un premier temps, puis prolongé afin d'appuyer le plan d'extension de la ville européenne.

La création des places dans les villes demeure l'obsession première des techniciens. Les villes turques sont analysées par les premiers colons comme des espaces sans ordre : un labyrinthe de rues sans places, sans espaces libres. La ville se différencie du village, en partie, par l'existence de plusieurs places autour desquelles sont répartis les équipements publics. Le problème principal à résoudre, pour les ingénieurs du génie, est de répartir ces places sur le plan d'ensemble, d'en déterminer le nombre, la surface, les dimensions et de les relier entre elles.

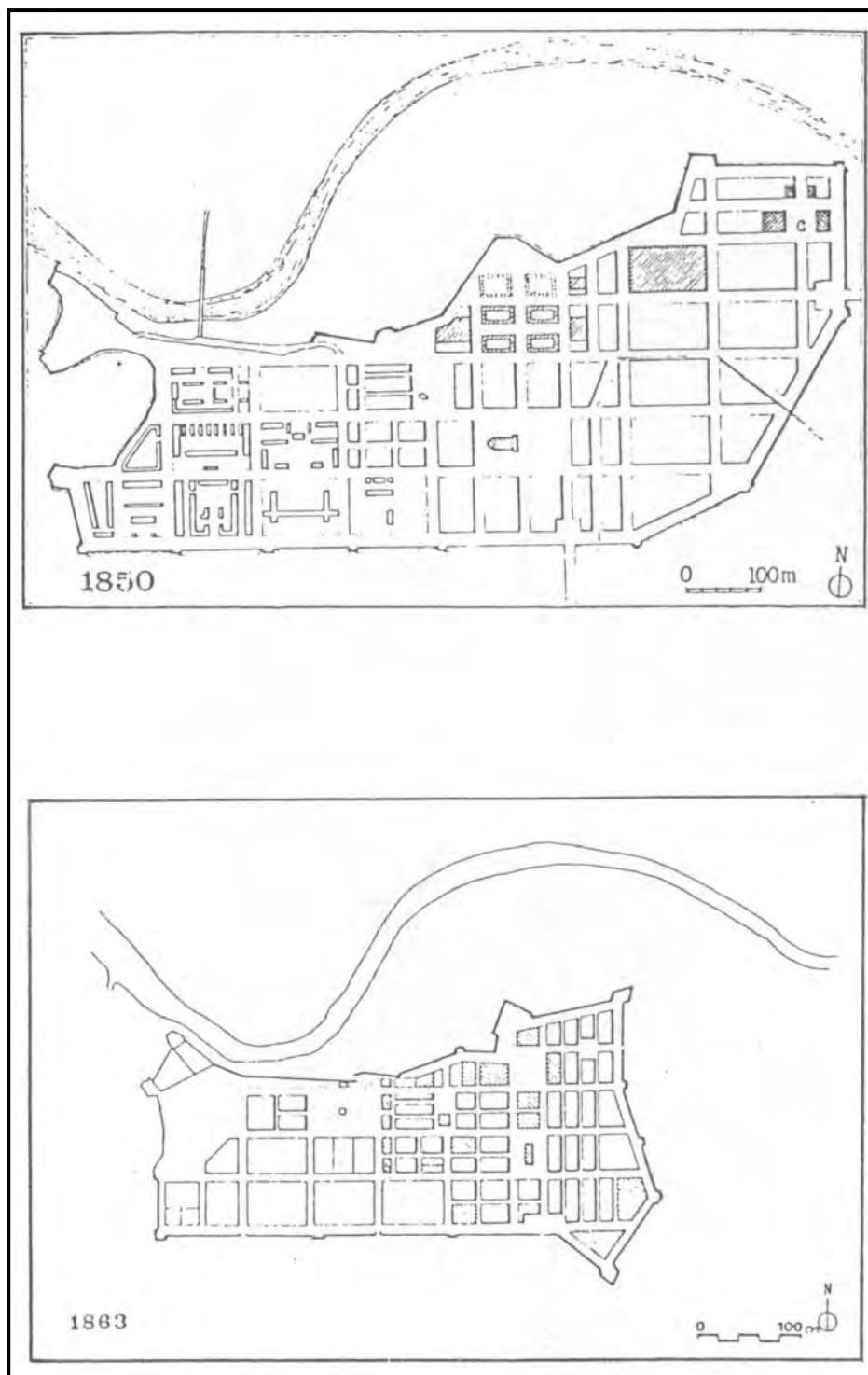
Par ailleurs, le service du génie défend avec acharnement l'existence d'une seule place centrale, située à l'intersection des deux axes et réservée à l'armée afin de servir de place d'armes. Cette place se situe le long d'un des axes principaux de la ville auquel s'accrochent les autres espaces publics. Les places forment alors une séquence le long de la rue la plus importante de la ville. La place n'est plus l'espace à angle fermé des villes de la Renaissance. Le chef du génie de la ville de *Sidi Bel Abbés* décrit précisément la séquence idéale :

*"... Une rue large de 25m plantée d'arbres et formant promenade, traverse longitudinalement de l'Est à l'Ouest la ville par son milieu, reliant les deux quartiers civils et militaires. "*⁵

A côté de cette grande place qui s'implante dans le quartier militaire d'autres petites places sont placées dans le quartier civil (cas de *Sidi Bel Abbés*, voir figure n°1). La forme recommandable pour la place d'armes est un rectangle de 200m x 140m traversé par une rue importante sur son bord intérieur (cas de *Chlef*, ex : *Orléansville*) afin de ne pas perturber les activités militaires qui s'y déroulent (voir figure n° 2, voir également photo n°1). Les autres places civiles de forme allongée, sont traversées en leur milieu par une rue principale.



Source : Aleth Picard-Malverti, in : Villes en Parallèle, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989.
Figure n°1 : Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Sidi-Bel-Abbès.



Source : Aleth Picard-Malverti, in : Villes en Parallèle, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989.

Figure n°2: Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Chlef (Ex Orléans ville).



Source:« Algérie : Synthèse de civilisation », p. 30, revue n° 97, 1961.
Photo n° 1 : Photo aérienne de Chlef (Ex Orléans ville)

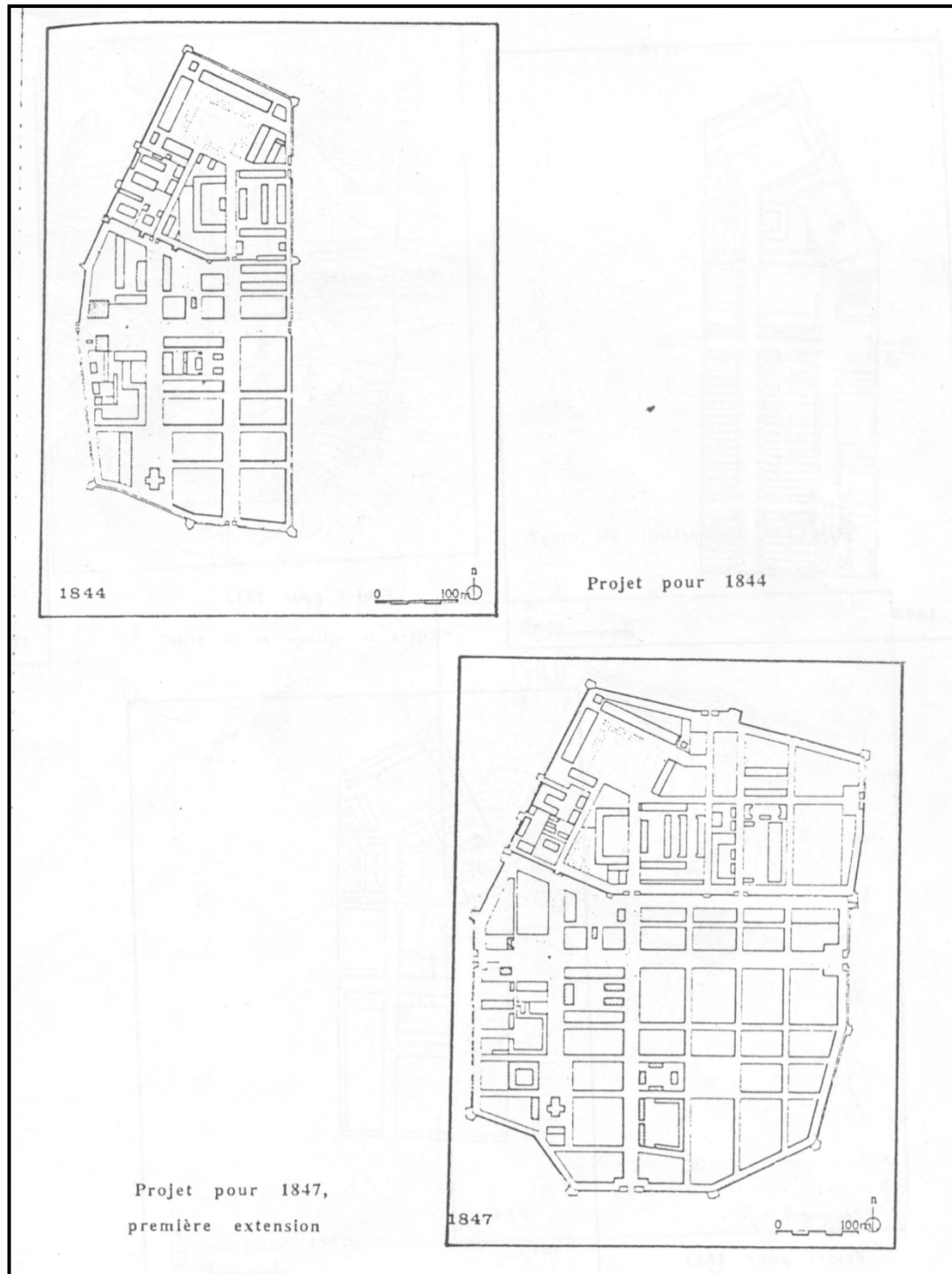
B. la répartition des équipements :

La république française, jeune encore, célèbre ses espaces de représentation par des équipements publics tels que mairie (*maison commune symbolisant la liberté d'expression*), l'école (*égalité des chances*), le palais de justice (*justice rendue aux citoyens*), le théâtre, l'hôpital...etc. Les villes sont réparties sur le territoire en réseau. Des séries d'équipements situés dans chacun des centres, ponctuent l'ensemble du territoire du pays.

Le tracé des villes comme des villages est ponctué par une série de mairies, de presbytères, de marché, de lavoirs, d'abattoirs. La ville coloniale se différencie du village par le nombre de ces équipements ; à l'église, la mairie, l'école, le presbytère et la justice de paix s'ajoutent le théâtre, l'hôpital, le square, le marché, la gendarmerie, la préfecture voir quelques équipements réservés aux chefs indigènes. L'église demeure, cependant, dans un pays qu'il faut conquérir, l'élément principal autour duquel se structure la ville. Dans les premiers plans d'alignement l'église est en général située sur la place centrale alors qu'elle est localisée sur une place secondaire dans un espace calme sur les autres plans.

D'autre part, les équipements civils et militaires sont représentés selon une forme précise. Des plans types ont été mis au point par les ingénieurs du génie concernant les écoles, les hôpitaux, les palais de justice...etc. Chaque équipement possède une place déterminée sur l'échiquier. Eglise et Mairie sont souvent localisées sur la même place (*Sidi Bel Abbés,...*).⁶ Théâtre et marché sont situés sur une place offrant une animation plus dense. Certains équipements nécessitent, pour des raisons d'hygiène ou de sécurité, d'être isolés sur la bordure de la ville le long de rempart : la prison, l'hôpital et l'abattoir. Notons aussi que dans le quartier militaire, les équipements réclament des îlots de taille importante : casernes, manutention, arsenal...etc.

Signalons enfin que les deux villes civile et militaire peuvent être séparées par un simple boulevard telles que *Sidi Bel Abbés, Chlef (ex : Orléansville)* ; ou par une ceinture intérieure telles que *Séti* (voir figure n° 3, voir également photo n°2).



Source : Aleth Picard-Malverti, in : Villes en Parallèle, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989.

Figure n°3: Le tracé général d'une ville ; Plans de la ville de Sétif.



Source : « Algérie : Synthèse de civilisation », p. 30 revue n° 97, 1961.
Photo n° 2 : Photo aérienne de la ville de Sétif.

C. Le découpage du sol :

Les centres coloniaux sont avant tout des villes militaires. Le service du génie se préoccupe en priorité de loger les troupes. Par la suite, le quartier civil est tracé. Il s'agit alors de prévoir la juxtaposition de deux éléments, dont la structure est différente, à l'intérieur d'un dessin unique.

Ainsi, la ville civile devait comprendre, à elle seule, deux îlots distincts, l'un représentant les résidences, l'autre abritant les équipements civils. Un troisième îlot, de taille et de fonctions beaucoup plus importantes, devait distinguer la partie militaire.

Par conséquent, ces trois types d'îlots étaient traités de manière très différente par les ingénieurs responsables des dessins de villes :

✓ **L'îlot- résidence :**

Son remplissage était laissé à l'initiative privée. Seul le découpage parcellaire, au moment de la distribution des concessions, était effectué soit par les autorités militaires, soit par les autorités civiles.

Un consensus entre les propriétaires et l'administration locale permettait un laisser-faire ; les habitations s'alignaient le long des voies et le type architectural choisi se faisait en fonction de la taille de la ville ainsi que de la hiérarchie de la voie dans la cité. Seules étaient imposées les servitudes architecturales concernant l'obligation d'établir des arcades au rez-de chaussée des maisons de certaines rues importantes.

✓ **L'îlot- équipement civil :**

Dans la majorité des cas, les équipements civils sont des édifices isolés. L'école par contre, est le seul établissement qui puisse être intégré au sein d'un îlot résidence. Sur les plans, tracés par les ingénieurs militaires, l'équipement est dessiné selon sa silhouette qui correspond à des types bien établis. Un îlot est réservé dans son entier à un ou plusieurs équipements. Ces derniers sont isolés au centre de l'îlot de manière à se placer dans une position privilégiée par rapport à la structure de la ville et à l'espace public ; au centre d'une place, dans l'axe d'une rue, en retrait par rapport à la voie créant ainsi une rupture devant l'édifice. Il en est ainsi pour l'église, la mairie, le tribunal, la préfecture, le théâtre, le marché, la justice de paix, la poste...etc. D'autres établissements (prison, gendarmerie, lycée) s'organisent selon une typologie plus proche de celle de l'habitat. Les bâtiments sont alignés le long des voies et entourent une cour centrale.

Cependant l'ensemble de ces édifices ont une échelle comparable à celle de la maison d'habitation et se localisent sur des îlots de la même surface que les îlots- résidence (environ 25m sur 60m)⁷. Leur emplacement est déterminé dès les premiers dessins. La dimension équivalente des divers équipements permet d'effectuer d'un projet à l'autre des permutations ; entre l'église et le tribunal, la mairie et le théâtre...etc.

✓ **L'îlot- militaire :**

Dans la plupart des villes, la garnison était implantée en premier. IL semblait alors plus logique de réunir les établissements militaires dans un même lieu et non pas de les éparpiller dans une ville en construction. D'autre part, dans la partie militaire, l'assiette de chaque bâtiment était connue avec précision. Il s'agissait non seulement de répartir des édifices sur un sol, mais de dessiner aussi un morceau de ville. Les constructions militaires occupaient des îlots d'une taille beaucoup plus importante. La parcelle n'existait plus, et seule la notion d'îlot subsistait. Il fallait donc organiser un îlot avec des édifices dont on connaissait avec précision l'assiette. Le dessin d'ensemble du fragment de ville devait répartir l'espace public, collectif et privé.

La question primordiale était de définir quelle liaison devait-on maintenir entre la rue et l'édifice. De nouvelles contraintes hygiénistes et sociales étaient imposées ; la lumière, l'aération, le contrôle social...etc. Ainsi des schémas nouveaux étaient expérimentés ; la cour ouverte, l'immeuble à redans, les bâtiments en peignes et en rangées.

I.2- L'habitat colonial à Constantine ; un espace rejeté par la société

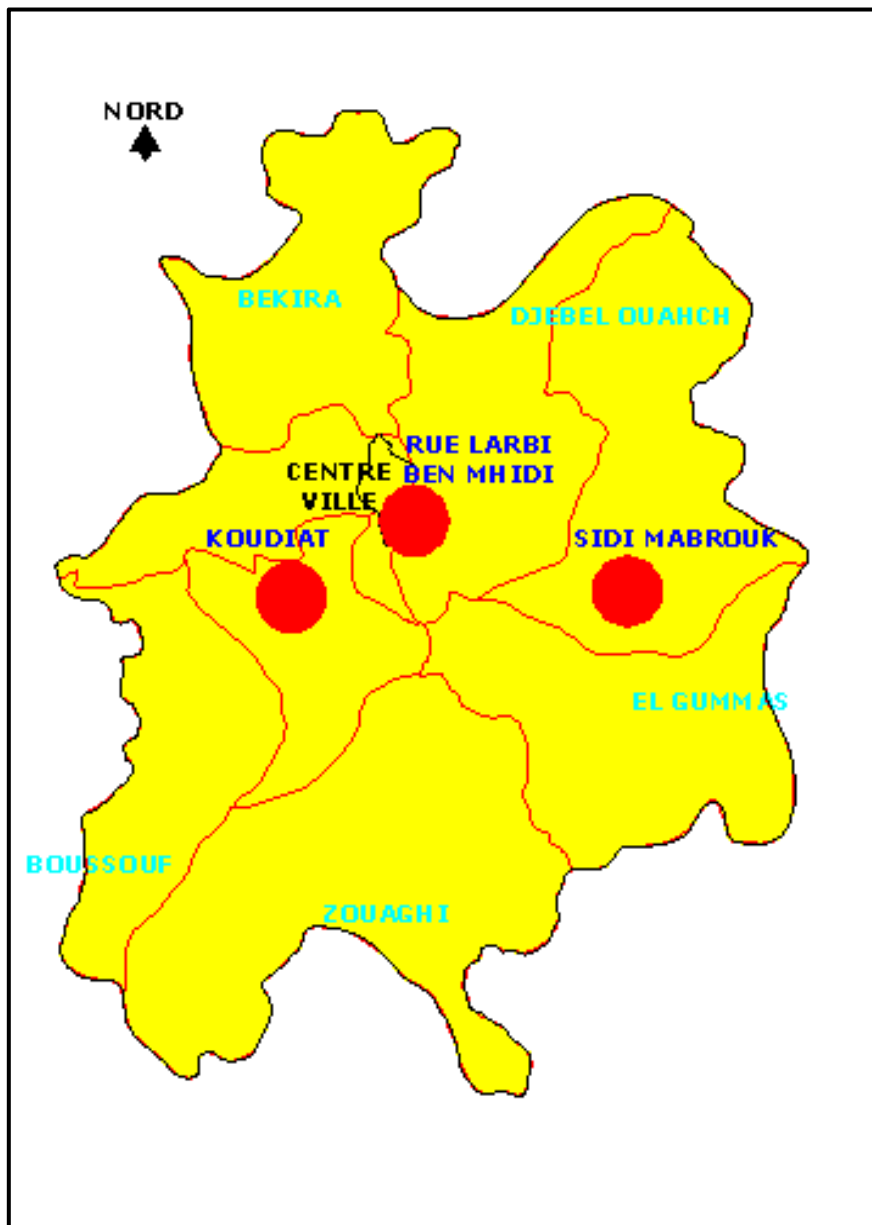
I.2.1- Définition :

L'habitat colonial est un espace conforme à l'intérieur de la maison occidentale. D'après M.H.Berthouin « *le plan d'une maison s'établit comme celui d'une ville aux différents quartiers de la cité correspondent des zones dans la maison* »⁸. Ce type d'habitat a été projeté et construit à l'époque coloniale, il répond dans sa structuration à une logique d'organisation des espaces ; celle de répartir des fonctions précises dans des espaces nettement différenciés. Chaque espace est spécialisé pour accueillir une fonction. Ce type de conception est pratiqué largement en Europe d'une façon générale et en particulier depuis le XIX siècle.

I.2.2- Situation :

" A Constantine la surface occupée par la ville de formation coloniale représente presque le 1/4 de la ville actuelle. Elle est estimée à 23 % de l'agglomération, soit 1307 ha "⁹.

La ville coloniale de Constantine couvre plusieurs portions, elle concerne des quartiers résidentiels et administratifs ou les deux à la fois tel que le premier noyau de la ville coloniale située dans la Médina ; le cas de la rue Larbi Ben M'hidi, le nouveau noyau colonial qui constituait auparavant la nouvelle ville coloniale ; le cas du Coudiat Aty et puis l'habitat pavillonnaire; le cas de Sidi Mabrouk (voir figure n° 4).



Source : « Algérie : Synthèse de civilisation ».

Figure n° 4 : Les principales zones de l'habitat colonial à Constantine.

I.2.3- Les éléments caractérisant l'espace de formation colonial :

Les éléments qui définissent les caractères spatiaux urbains et architecturaux de l'espace de formation coloniale offrent de riches enseignements et valeurs symbolique successibles d'être exploités convenablement dans la création de l'œuvre architecturale et des extensions urbaines future : « *Le lieu est tel qu'il permet à la nature d'en révéler d'ordre caché, il ne reste à l'homme qu'à le rendre manifeste par la construction* »¹⁰.

A cet effet on peut constater les caractères suivants:

A. Coté urbanistique:

- ✓ Le système du tracé en damier qui offre une hiérarchisation ou se succèdent les îlots, les places, les rues.
- ✓ La régularité du tracé qui se base sur le plan parcellaire prend un autre sens du fait de la bonne gestion aussi offre des façades ordonnées qui forma les rues.
- ✓ L'urbanisme colonial ne laisse rien à l'initiative de l'habitant ce qui lui donne un caractère déterminant « présentation des plans achevés ».
- ✓ Les quartiers présentent une variété de cadre physique et une diversité architecturale de paysage urbain ou les activités et les échanges publics créent l'ambiance de la ville et glorifient son image.
- ✓ Traitement particulier des bâtiments qui s'ouvrent sur des perspectives intéressantes.
- ✓ L'ordre et le traitement des façades révèlent une continuité et une homogénéité urbaine malgré la variété des éléments architecturaux.
- ✓ La variabilité typologique des bâtiments utilisés dans une composition architecturale et urbaine élaborée relativement au site et son environnement.

B. Coté architectural:

B.1.Habitat collectif:

- ✓ La surface des logements est en fonction de la taille du ménage « F1, F2.....F7 ».
- ✓ Dans le même type de logement on trouve plusieurs catégories « Ex: logement F4 dans le même quartier est conçu d'une manière différente (la surface, l'organisation...) ».
- ✓ La stabilisation dans la morphologie du logement.

B.2.Habitat pavillonnaire:

- ✓ Le respect de l'échelle humaine : des maisons en "R+1", maximum "R+2".
- ✓ Le rapport plein/vide est respecté.
- ✓ L'organisation spatiale est en fonction des besoins et de la taille du ménage.

I.2.4-l'habitat colonial au lendemain de l'indépendance :

Le bâti colonial en Algérie constitue à lui seul un parc immobilier très important ; cet héritage considérable a été récupéré dans sa totalité par les Algériens après l'indépendance.

Constantine à l'instar des grandes villes algériennes a été confrontée dès 1962 ; année de l'indépendance a un grand phénomène de substitution de population. En effet, un grand nombre de locaux dont la plupart étaient des habitations, se sont libérés et sont devenus des « biens vacants », c'est ainsi qu'ils ont été récupérés dans leur majorité par une nouvelle population dont traditionnellement l'assise était rurale. Bien que cet important parc immobilier soit la propriété exclusive de l'état, sa récupération par de nouveaux occupants n'a pas été sans conséquences directes sur le délabrement et la dégradation de son cadre bâti.

En effet, l'état étant l'unique propriétaire de ces locaux ne pouvait assurer, à lui seul, la gestion de cet héritage immobilier considérable, au point que les gestionnaires du secteur décidèrent de voter une loi « cession de biens de l'état » qui a conduit au changement de propriétaires de ces locaux qui sont passés du statut public de l'état au statut privé. Les bouleversements créés par cette loi ont eu des conséquences importantes sur la propriété immobilière et foncière d'une part et sur la qualité architecturale et urbaine de la ville d'autre part.

I.2.5-L'aspect socio-spatial du bâti colonial:

Si la structure politique et idéologique s'est parfaitement superposée au plan spatial à la structure coloniale, il n'en a pas été de même pour la structure sociale. En effet, ce qui s'est passé à partir de 1962 dans la société algérienne est spectaculaire. Le changement de mode de vie pour des millions d'algériens devient un phénomène national ; l'exode massif des ruraux à la veille et au moment de l'indépendance est impressionnant.

L'immense parc immobilier urbain délaissé fait occuper alors par une nouvelle société algérienne, soit des familles citadines qui étaient installées au début du 19^{ème} siècle soit les ruraux qui sont venus à la veille et après l'indépendance.

Cette population étrangère à ce type d'espace, venue avec toutes ces coutumes et traditions pour occuper l'espace coloniale a mené beaucoup de transformations sur ce dernier. Les quartiers coloniaux à Constantine ont subi à leurs tours et dans leurs majorités tas de transformations et réaffectations d'une taille et masse importante résultant des conséquences négatives sur le plan morphologique et fonctionnel de ces unités urbaines.

I.3- Le statut juridique du bâti colonial en Algérie :

I.3.1- Position des autorités officielles vis-à-vis de l'héritage colonial après l'indépendance:

Dès son indépendance l'Algérie s'est dotée d'un dispositif juridique pour protéger son patrimoine. D'abord par le biais de la loi 62/157 du 31/12/1962 reconduisant la législation française applicable aux monuments historiques dans les dispositions non contraires à la souveraineté algérienne. Ensuite, à partir de 1967, la législation coloniale est remplacée par une série de textes algériens. Le premier est l'ordonnance 67/281 qui définit les bases de la politique de protection et de mise en valeur du patrimoine monumental national. A cette loi vont succéder une série de dispositions réglementaires apportant des modifications mineures quant au fond et apportant des compléments importants quant aux structures et organismes.

Cependant, les textes de cette loi ne faisaient aucune référence au legs colonial. Bien que cet héritage soit la propriété exclusive de l'Etat, il n'était pas considéré comme « bien culturel » représentant un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie. En outre, cette loi incita en quelque sorte propriétaires et occupants d'édifices classés à cesser tout type d'entretien et à espérer que ces biens tombent en ruine.

Pire encore, à Constantine par exemple, il y a eu des actions de destruction volontaires sur des biens attribués à la puissance coloniale ou assimilés comme tels.

Cette attitude vis-à-vis de l'héritage colonial était due surtout au fait que les plaies de l'histoire coloniale ne s'y sont pas totalement refermées. La mise en valeur et la reconnaissance des réalisations et constructions coloniales tend à y apparaître comme une nouvelle manière de glorifier la colonisation.

Toutes ces considérations avaient donné une image très négative de cet héritage, dominée par un rejet voire un reniement du passé.

I.3.2- La loi de « cession des biens de l'Etat » et ses impacts :

Une grande mutation a eu lieu au début des années 1980, lorsque l'Etat a décidé de céder tous « *les biens vacants* » au profit des locataires, le support juridique est la *loi du 07/02/1981 n° : 81-03* portant cession des biens de l'Etat.

Les bouleversements créés par cette loi ont eu des conséquences importantes sur la propriété immobilière et foncière. Le changement du statut juridique des immeubles (du statut locataire au statut propriétaire) va avoir un aspect négatif sur le bâti.

I.4- L'état actuel du parc immobilier colonial à Constantine :

I.4.1- La dégradation du bâti colonial :

Le décret de la loi du 07/02/1981 n° :81-03 portant « cession des biens de l'Etat » a eu des effets négatifs aussi bien sur la trame historique que sur la qualité urbaine des villes. Le parc immobilier hérité qui était dans sa majorité propriété exclusive de l'Etat avait changé de propriétaire pour passer du statut public de l'Etat au statut privé.

En effet, l'Etat avait vendu la totalité de son parc de logement à des prix raisonnables très étudiés ; ce qu'il lui conféra un statut foncier très recherché (proximité du centre, lieux de pouvoir, qualité architecturale) et provoqua une spéculation foncière très forte, pour ce parc, qui a atteint aujourd'hui son apogée. Cette mutation immobilière et foncière très profonde a eu des impacts négatifs sur la qualité de l'espace urbain en général et sur l'état du bâti colonial en particulier.

Le bâti d'origine coloniale, et en particulier l'habitat, souffre d'un déficit colossal en matière de gestion et d'entretien. Cette situation est due, d'une part, au statut de logement qui est rarement la propriété de celui qui l'habite, car mal utilisé, l'habitation n'est pas entretenue ; et d'autre part, à cause de la faiblesse des dépenses d'entretien et surtout de rénovation qui sont souvent considérées par les propriétaires comme des dépenses inopportunes.

I.4.2- La nouvelle position des autorités algériennes vis à vis du lègue colonial :

La promulgation d'une nouvelle loi en 1998 relative à la protection du patrimoine culturel en Algérie ¹¹ a apporté beaucoup de changements et de modifications par rapport à la politique de conservation et de protection du patrimoine culturel immobilier menée jusque là par l'Etat algérien.

En effet, la notion de patrimoine culturel a été définie par : " ...la somme ou l'ensemble de tous les éléments qui témoignent :

✓ *De notre histoire dans toute sa dimension.*

✓ *Et des richesses que cette histoire nous a léguées, au plan des nuances sociologiques et des différentes cultures régionales et locales. ...il constitue...notre mémoire collective à travers les traces et les vestiges des sociétés qui nous ont précédé et il est constitutif ... de notre algérianité riche justement de sa diversité... "*¹²

Ceci témoigne du changement de comportement vis-à-vis du legs colonial, ce dernier avait jusque-là une connotation négative.

En effet, jusqu'avant 1998, le legs colonial n'était pas considéré comme bien culturel – représentant un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie – confirmé par l'ordonnance 67.281 (art. 20 à 22). Ce qui rendait toutes les demandes de classement irrecevables.

Cependant, après 1998, le patrimoine colonial est reconnu comme présentant un intérêt national. A partir de ce moment les demandes de classements seraient recevables bien que jusqu'à présent aucun monument ni édifice n'ait été classé. Ainsi il a été permis aux autorités locales de procéder à un classement « local » selon le jugement que confère la situation.¹³

I.5- La production de l'habitat dans la ville de Constantine ; une reprise du modèle colonial :

Chaque pouvoir qui se substitue à un autre, produit et construit son propre espace selon ses objectifs, ses aspirations et ses pratiques. Ainsi la colonisation a produit son espace dans deux sites ; dans la médina où elle s'est établie sur la partie de la ville détruite, et dans l'ensemble environnant où elle s'est installée plus tard dans un espace qu'elle a construit et dont faisait partie le quartier de Sidi Mabrouk. La reprise de cet espace en 1962 a été l'objet deux actions simultanées, étatique et populaire :

I.5.1- L'action étatique face à un legs colonial :

Au lendemain de l'indépendance, on continue les réalisations conçues dans le cadre du « plan de Constantine », et laissées inachevées. On ne pouvait faire autrement, cette situation était inévitable bien que pour certains d'entre elles, on se soit rendu compte qu'on continuait à

consolider plus profondément les racines du « néo-colonialisme » en achevant ce qui avait été conçu par d'autres.

I.5.1.1- Le plan triennal 1966-1969 :

Les constructions à usage d'habitations qui étaient restées à l'état de carcasse, ont été achevées à partir de 1966. Elles ont constitué les premières opérations du premier plan triennal concernant l'habitat. C'était le cas de la cité le Bosquet, la barre du Chemin Des Dames, ...etc. A Sidi Mabrouk, après qu'on ait occupé les logements vacants, on a procédé aux finitions des constructions en chantier.

La crise du logement a été précoce à Constantine. Elle s'est manifestée dès les premières années de l'indépendance pour deux raisons ; la population européenne n'était pas nombreuse, et l'immigration a été importante.

I.5.1.2- Le premier plan quadriennal 1970-1973 :

Parmi les 1370 logements préprogrammés au total pour toute la ville de Constantine, 64% ont été localisés à Sidi Mabrouk, et entre autre à l'Hippodrome (Cité Daksi), mais la réalisation du chantier n'a eu lieu qu'à partir de 1972.

I.5.1.3- Le deuxième plan quadriennal 1974-1977 :

La part de l'habitat dans l'ensemble des investissements devient important. On prévoit 4000 logements, dont 98% doivent s'inscrire dans l'espace de Sidi Mabrouk, répartie comme suit :

- ✓ 2000 logements au Nord, (la cité B.U.M).
- ✓ 1400 logements au Nord, faubourg Emir Abdelkader.
- ✓ Et 400 logements un peu partout, diffusés dans le tissu urbain du quartier ;

100 logements à l'Hippodrome, 200 entre le bidonville du Mansourah et le Sanatorium. Quant aux 100 logements restant, ils sont localisés sur un terrain situé entre l'ancien cimetière juif et au Nord du centre hospitalier universitaire. Les besoins en matière de logements se sont multipliés, surtout ceux qui avaient un caractère urgent.

Les sinistrés du glissement de terrain, les sinistrés de la médina, les délogés des bidonvilles se trouvant sur les terrains au Nord d'Oued El Had qui devaient servir à la réalisation du programme d'habitat. Avantageux, les sinistrés ont été recasés aussitôt dans les nouveaux HLM.

1.5.1.4- Le plan quinquennal :

10.000 logements sont à réaliser au cours de cette période. Cet important programme donnera naissance à une nouvelle ville estimée de 50 à 70.000 habitants, qui certainement par manque d'espace à Sidi Mabrouk où tout est occupé, s'orientera au delà de la rivière des chiens. Les autorités de la ville avaient au départ choisi le site de Ain El Bey, au Sud de la ville de Constantine.

Parallèlement, et ce depuis le premier plan quadriennal, quelques lotissements ont été créés pour la réalisation de l'habitat pavillonnaire, c'est le cas du Menzeh, El Mouchadjara,...etc.

Dans toutes les réalisations précédemment décrites, le model Algérien n'est pas repris, il est absent de l'espace. Au lieu de concevoir un modèle a soi et pour soi, on reprend n'importe quel modèle et on le greffe à l'espace. Donc, après l'ancien amalgame composé de modèles juxtaposés, on procède aux collages de plusieurs autres modèles, tantôt c'est un modèle européen, par fois c'est un model à l'oriental, toute fois le model occidental est le plus représenté.

1.5.2- L'action sociale spontanée face à un héritage colonial :

Il semble que ce qu'on produit depuis l'indépendance reste étranger à la société. La production est dans l'obligation d'assimiler ce qui lui est parachuté. On rejette sa propre culture et une architecture arabo-islamique pour bénir ce qui vient de l'extérieur, parce qu'elle appartient au passé, elle est traditionnelle et on vit le temps moderne, c'est pourquoi elle est absente de l'espace actuel. On la reprend simplement quand il s'agit de construire des mosquées, mais quand on construit le reste : habitations, équipements...on a recours à des formes architecturales étrangères.

L'explication qu'on donne pour justifier ce choix est d'une part la réponse aux nécessités quantitatives, et d'autre part pour assurer le développement il vaut mieux appartenir au monde moderne. Or, penser moderne, concevoir moderne, c'est en fait importer des modèles tout prêt, ou les imiter, mais le résultat est qu'on produit un espace qui n'est pas différent de l'espace colonial. Ce dernier qui était toujours rejeté par notre société à travers les différentes formes de mutation qu'il a subit et qu'il subira toujours.

De ce fait, il est temps de réfléchir sur une production proprement Algérienne dans un espace Algérien. On doit concevoir une architecture proprement locale avant qu'il ne soit trop tard, tant que la société est en pleine mutation.

CONCLUSION

*"Dans le Maghreb colonisé, la ville est le symbole le plus éclatant de la colonisation française et l'Algérie constitue à cet effet un véritable laboratoire expérimental."*¹⁴

En effet, dès le début de la colonisation française, l'Algérie était considérée comme un champ vierge sur lequel toutes les expérimentations étaient permises. Sur le plan urbain, les premiers dessins de ville étaient confiés exclusivement aux officiers du Génie militaire. Ils avaient la lourde tâche de réaliser tout le réseau urbain du pays. *"Ces officiers ont pour mission de permettre l'installation militaire, de pacifier et défendre le pays, puis d'organiser le territoire pour l'accueil des civils et l'exploitation économique de l'Algérie. Ils oeuvrent pour créer des villes confortables, adaptées au climat méditerranéen, et sans doute plus françaises que les villes de la métropole."*¹⁵

Les villes coloniales d'Algérie se distinguaient par une rationalité et une régularité exemplaire. Ainsi, la régularité était utilisée comme une solution technique simple et rapide à mettre en œuvre et permettant d'accueillir avec facilité des programmes complexes : la juxtaposition d'équipements militaires et civils, et la construction sur le même espace d'immeubles urbains comme de maisons rurales. La transformation des villes anciennes comme la création des villes nouvelles respectaient quelques règles communes. La première des règles, pour les ingénieurs du Génie, était de se rapprocher le plus possible d'une figure régulière pour tracer le périmètre de la ville. Ce choix devait permettre de donner à l'assiette de la ville, au tracé des rues, et ainsi aux plans des maisons, la même régularité.

*"Si aucune raison ne s'y oppose, on adopte une symétrie et une régularité indiquant qu'une idée d'ensemble a présidé à la création de l'établissement. On aligne les façades créant des cours régulières même si le terrain est irrégulier, ce qui a lieu le plus souvent."*¹⁶

Rejeté par notre société le bâti d'origine coloniale, à Constantine, a subi différentes formes de transformation et de réaménagement engendrant un impact très négatif sur la qualité architecturale de cet héritage ainsi que sur l'environnement urbain. Ceci était la cause de la promulgation d'une nouvelle loi en 1998 relative à la protection du patrimoine culturel (immobilier) en Algérie a permis, par une législation flexible et une définition plus large, d'intégrer « le patrimoine culturel »¹⁷ colonial bien qu'il ne soit pas officiellement reconnu comme tel.

Au lendemain de l'indépendance, l'état a produit un espace qui n'est pas différent de l'espace colonial. Ce dernier qui était toujours rejeté par notre société à travers les différentes formes de mutation qu'il a subit et qu'il subira toujours. De ce fait, il est temps de réfléchir sur une production caractérisée par une architecture proprement locale avant qu'il ne soit trop tard, tant que la société est en pleine mutation.

Références :

1. Hélène VACHER : « Projection coloniale et ville rationalisée » p.22. Publication of the department of languages and intercultural studies, Aalborg University, vol 17, 1997.
2. Léonardo BENEVOLO : « Histoire de la ville » p.305. Editions Parenthèses, Marseille, 1994.
3. Aleth PICARD-MALVERTI : « Lotissements et colonisations » p.215. in Villes en Parallèle n° 14, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989.
4. Idem 3.
5. Aleth PICARD-MALVERTI : « Ville et colonisation » p629-630. vol 2.Thèse de 3^{ème} cycle en Aménagement, Institut D'Urbanisme de Paris, 1987.
6. Idem 5.
7. Idem 5.
8. M.H. Berthouin, « Conseil D'Architecture et de Décoration », Librairie Larousse, paris, 1966.
9. Assia. Malki-Allouani, « Quartiers de formation coloniale : Processus de réappropriation de l'espace colonial, Cas du Coudiat-Aty, Constantine », p5, Université Mentouri (Constantine), Département d'Architecture et d'Urbanisme, 2000.
10. Idem 5.
11. Idem 8.
12. « Loi n° 98-04 du 15 janvier 1998 » relative à la protection du patrimoine culturel en Algérie (15 pages).
13. « Demain l'Algérie : La reconquête du territoire », volume 2, p.p 337.
14. Assia. Malki-Allouani, « Quartiers de formation coloniale : Processus de réappropriation de l'espace colonial, Cas du Coudiat-Aty, Constantine », p196, Université Mentouri (Constantine), Département d'Architecture et d'Urbanisme, 2000.
15. André NOUCHI : « Limite du modèle Européen dans le Maghreb colonial » p.39 in : La ville Européenne Outre-Mers : Un modèle conquérant ? (XV^{ème} - XX^{ème} siècles). Edition l'Harmattan, Paris, 1996.
16. Xavier MALVERTI : « Les officiers du Génie et le dessin des villes en Algérie » p.229 in : Figures de l'orientalisme en architecture. Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée. N° 73-74. Editions : Edisud, Aix en Provence, 1996.

17. A. GARNIER : « Cours de Construction », Ecole du Génie de Metz, 1850,p.34, in Figures de l'Orientalisme en architecture. N° 73-74.



CHAPITRE II
DE LA VILLE COLONIALE A LA VILLE
ALGERIENNE:
LES ASPECTS DE MUTATION DE
L'ESPACE COLONIAL

INTRODUCTION

Au cours de l'année 1962, le départ massif de la population européenne, à peu près totalement citadine, est dans l'histoire de l'Algérie un événement déterminant. A l'indépendance il se produit un retournement dans l'attitude et la pratique des Algériens à l'égard de la ville. Au pouvoir urbain des étrangers a fait place le nouveau pouvoir urbain des Algériens dont traditionnellement l'assise était rurale.

A ce propos Benatia .F¹ nous révèle : *" le départ des Français a permis à une société rurale longtemps contenue et démunie de revendiquer le droit « d'aller » à la ville. Cela consiste d'abord à occuper un logement en ville, puis à désirer un emploi dans une entreprise ou une administration et ce afin de rompre définitivement avec un passé récent lourd de servitudes, d'inégalité entre la ville et la campagne".*

L'année 1962 enregistre, en quelques mois, un gigantesque phénomène de substitution de population. On estime que près de 700 000 locaux – pas tous d'habitation – se sont trouvés libérés et sont devenus des « biens vacants » ; les nouveaux arrivants se mettent en quête de logements, d'écoles, d'emplois. Ce faisant, ces ruraux « urbanisés »², suivant des normes traditionnelles allaient implanter leur mode de vie campagnard en ville. Ce qui a fait dire Marc. Côte : *"...la prise de la ville par les ruraux va bouleverser l'espace hérité..."*³.

En effet, la réaction de la population Algérienne face à un espace qui lui était totalement étranger, était spécifique sinon originale. Ainsi, et face à des espaces qui ne répondaient pas pleinement aux besoins des nouveaux occupants, ces derniers commencèrent à opérer des réaménagements et des transformations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments. Ces petites opérations pouvaient aller d'un réaménagement intérieur à des interventions externes à la bâtisse.

Par ailleurs et à partir des années 1980, le changement du système politique et économique du pays a eu une influence sur la vie sociale du pays. Ce phénomène a joué également sur la modification radicale de l'espace colonial hérité, sur la promotion de nouveaux acteurs, sur une nouvelle idéologie de la ville, ainsi que sur la naissance de nouvelles formes spatiales qui dominant encore aujourd'hui. Donc, en réalité l'espace colonial a connu une double mutation l'une sociale et l'autre économique.

II.1-Les mutations urbaines:

II.1.1- Définition:

Dans sa signification la plus simplifiée, « la mutation » est synonyme de « la transformation », telle définie par le dictionnaire Larousse (2001). mais dans un sens plus approfondi, la mutation qui nous intéresse est celle liée à l'urbanisme, c'est-à-dire « la mutation urbaine ». l'encyclopédie Universalis 2000, définit cette dernière comme : « un phénomène ayant des effets déterminants sur la forme de la ville, son urbanisme, son organisation, son paysage urbain, son architecture, et notamment sur la qualité de la vie de ses habitants ».

De ces deux définitions, on peut tenter de cerner le sens de la mutation urbaine comme étant un phénomène qui agit sur un espace urbain en lui introduisant un certain remodelage et une nouvelle configuration de son entité urbaine. la mutation ne se limite pas à l'espace physique, mais peut également s'étaler sur le plan social, économique,....etc. Elle peut induire ainsi, une nouvelle composition sociale avec de nouvelles pratiques sociales, des fonctions différentes de celles qui lui étaient attribuées précédemment ou encore avec des fonctions supplémentaires résultant de la conjoncture économique existante. Tous ces changements sont en cause dans la mutation d'une ville ou d'un espace urbain quelconque.

II.1.2- Les formes de la mutation :

La mutation peut prendre plusieurs formes, elle peut être :

II.1.2.1- Une mutation physique ou morphologique :

Il s'agit d'une mutation qui entraîne des changements dans l'aspect physique ou morphologique d'une ville ou d'une partie de ville, en touchant à son organisation spatiale (tracé des voiries, formes des îlots et découpage des parcelles, espaces bâtis au sol et espaces libres,...). elle peut également s'étaler sur le cadre bâti et entraîne ainsi des changements sur ses formes et ses volumes ainsi que sur ses hauteurs et ses façades et elle peut s'étendre même

Jusqu'aux matériaux de construction utilisés. Il est à noter ces deux cas de figures de la mutation peuvent avoir lieu simultanément.

II.1.2.2- Une mutation fonctionnelle :

Ce type de mutation implique des changements dans les fonctions remplies par un espace urbain (habitat, circulation, activités primaires, secondaires, tertiaires, emploi,...).il peut s'agir de l'introduction supplémentaires de fonctions, ou au contraire la réduction de certaines d'entre elles, comme il s'agit parfois, du changement du rapport qui existait entre les fonctions d'un espace urbain .un changement pour une dominance en faveur de certaines fonctions au détriment de d'autres, ce qui génère une tendance de spécialisation et de sélection des activités assurées par cet espace urbain.la mutation peut s'opérer à une échelle plus étalée, celle d'une ville ou à une échelle plus réduite celle d'une partie de ville et les changements qu'ils subissent peuvent être la résultante d'un processus d'évolution urbaine ou celle d'une action volontariste, afin de donner à une ville ou à l'une de ses entités une vocation déterminée.

II.1.2.3- Une mutation sociale :

La mutation peut également être d'ordre social, tel qu'un changement dans la composition sociale de la population, cette dernière, par ses pratiques sociales et son mode de vie, peut remodeler l'espace et le façonner à la manière qui répond au mieux à ses besoins, l'espace urbain a été toujours, le support de la projection des pratiques de la société qui l'occupe, de ce fait, une mutation de la société peut entraîner une mutation de l'espace.

La mutation urbaine est souvent entraînée par des mutations économiques surtout à une époque où le développement de l'économie se fait à un rythme très rapide, mais d'une manière générale, les différents types de la mutation sont souvent étroitement liés ensemble, du fait que la ville ou l'espace urbain ne sont que les lieux d'enjeux et de l'interaction de tous ces phénomènes économiques, sociaux et même politiques.les différents mutations peuvent alors, avoir lieu en même temps ou l'une d'entre elles peut être la résultante de l'autre. On peut prendre l'exemple de la mutation urbaine qui n'a été dans l'histoire de beaucoup de villes que la conséquence logique d'une mutation socio-économique.

II.1.3- Approche conceptuelle des mutations sociales:

Qu'est ce que les mutations et comment produisent-elles ?

C.Balandier semble être l'initiateur de la sociologie des mutations, portant essentiellement sur les aliénations et les inégalités et visant à définir les facteurs et les formes de changement sociaux.

« Des crises, il résulte parfois des renouvellements structurels ou passage créateurs d'une structure sociale à une autre que l'on désigne par le terme mutation »⁴.

Mutation (de Mutare, changer ou échanger) a une consonance biologique, est assimilée à des variations brusques.

« La mutation s'oppose à la variation qui est lente et ne devient sensible qu'après un certain nombre de générations ayant varié dans le même sens. Elle suppose donc une modification dans le germe (et par la suite héréditaire, tandis que la variation n'affecte que le soma »⁵.

J.MAROLLEAU (1975) opère une distinction entre mutation et métamorphose :

« La mutation est un phénomène essentiellement local, provoqué par un nombre indéfini de facteurs possible et dont les effets variables en intensité et en étendue, sont rapides et limités, comme la création du riposte du vivant...

En revanche, la métamorphose est un phénomène allométrique de nature puisqu'il est déclenché par un facteur unique : le temps, ou plus précisément une variation de vitesse d'un processus vital »⁶.

Les mutations se caractérisent donc par leur ampleur, souvent limitées et localiste et par leur impact quantitatif, aléatoire et imprévisible.

Le même auteur applique le phénomène des mutations au système social :

« Toute mutation, qui laisse pratiquement intact le synchronisme de la société produira un phénomène décelable au niveau de la micro-sociologie et limité dans ses effets.

Si, en revanche, telle mutation interfère sur un ou plusieurs rythmes de la société, en cause et provoque une variation chronaxique, elle sera potentiellement capable de déclencher un processus de métamorphose. la métamorphose implique l'abandon sans réserve des formes du passé »⁷.

Cette dernière définition de la métamorphose recoupe celle donnée par G.ROCHE, citée par C.RIVIERE (1978) concernant le changement social considéré comme :

« Toute transformation observable dans le temps qui affecte d'une manière qui ne soit pas que provisoire ou éphémère la structure ou le fonctionnement de l'organisation d'une collectivité et modifie le cours de son histoire »⁸.

Pour les marxistes, le changement social résulte des conflits des classes. En effet la classe dominante ne cessera de se démarquer de la classe dominée. Cette polarisation est l'origine causale de la lutte qui aboutira à un changement révolutionnaire et historique.

A.TOURAINE (1974) rejoint ce point de vue en considérant le changement social comme le passage d'un état historico-politique à un autre et de ce fait il est synonyme de développement.

« Le développement est le passage d'une société d'un champ d'historicité à un autre. il ne se réduit pas à la modernisation, à la croissance et la voie qu'il suit dépend des rapports de classes, des mécanismes politiques, du fonctionnement organisationnel... »⁹.

Le développement a une connotation « ethnocentrique », développé par les occidentaux et utilisé comme concept de domination, pour sa considération en référence au sous-développement.

Pour MARX, le développement est un changement social orienté, il est à la fois quantitatif, relativement à la croissance des biens et qualitatif, concernant leur répartition. De ce fait, le développement est à valence positive.

Il ressort des concepts précédents que le changement social se caractérise par sa perception manifeste tant il y a rupture entre un état historique originel et un état lui succédant, et par son irréversibilité.

Les mutations se différencient du changement social par leur caractère neutres (ni positive, ni négative), par leur ampleur, leur impact et leur irréversibilité. Elles n'affectent que des parties limitées du système social sans pour autant perturber son fonctionnement originel.

Les mutations donc, en intervenant, dans les composantes du système social et leur dialectique, sont susceptibles, accumulées, d'engendrer l'émergence d'autres formes efficaces.

En définissant au préalable, l'échelle des valeurs, le mode de socialisation et le mode de régulation sociale, les mutations peuvent affecter un ou simultanément plusieurs composantes du système social. En prenant en considération le postulat suivant lequel l'espace subit les « humeurs » de la société. Les mutations socio-spatiales résultent directement des mutations sociales.

Les mutations socio-spatiales n'interviennent-elles pas quand les composantes du système social subissent des perturbations, des déformations ou des désajustements ?

Pour répondre à cette question, il serait nécessaire d'apporter un éclairage sur les notions et concepts d'appropriation et de réappropriation de l'espace en usant de quelques définitions théoriques.

II.1.3.1- Les concepts d'appropriation / réappropriation de l'espace :

II.1.3.1.1- L'appropriation de l'espace :

- **Quelques définitions théoriques :**

"L'appropriation de l'espace se définit comme l'ensemble de pratiques relatives à la structuration et à l'organisation de l'espace en vue de son contrôle et sa maîtrise conformément aux modes de représentation culturelle de cet espace "¹⁰.

"... l'expression appropriation de l'espace désigne les conduites qui assurent aux humains un maniement affectif et symbolique de leur environnement spatial. Couramment employée par Anthropologues, Psychologues, Sociologues et Urbanistes, elle recouvre une notion complexe, encore mal élucidée et dont le contenu diffère d'un auteur à un autre. Le médecin Autrichien A. Mitscrlich a été l'un des premiers à attirer l'attention sur l'importance sociale de l'appropriation de l'espace et le rôle qu'elle joue dans la construction et l'équilibre de la personnalité individuelle..."¹¹.

Juan D. Lombardo définit l'appropriation de l'espace comme : *"...un fait psycho-social qui comprend l'ensemble des conduites d'usages particuliers de la demeure, qui permettrait de transformer l'espace virtuel en espace concret, personnalisé..."¹².*

Pour Henri Raymond : *" L'appropriation de l'espace se désigne comme l'ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité les qualités d'un lieu personnel ou collectif..."¹³.*

D'autre part, dans l'explication du concept d'appropriation de l'espace "J.D Lombardo et Eric Barilleau" font référence à deux dimensions : l'appropriation individuelle et l'appropriation collective. Quand on s'approprie l'espace individuellement, on crée un espace personnel : *"...tout être humain se crée un espace personnel, un territoire mobile dont il marque les frontières moyennant l'existence de toits et de murs opaques et résistants..."¹⁴.* Formulé ainsi, ce concept peut aisément s'appliquer à l'espace du logement où l'individu est maître de son espace : il organise les lieux de réception -lieux propres- des espaces privatifs qui sont privés dans l'espace privé du logement.

M^{me} E.Kambi-Shmidt définit les espaces privés comme : "...ceux où l'individu peut exercer son pouvoir sans diminuer la liberté des autres et sans que les autres l'en limitent...".¹⁵

Par opposition à la première, l'appropriation collective engage soit tout le groupe familial soit un de ses sous-groupes (enfants, adolescents, femmes, adultes ...). L'appropriation collective concerne la personnalisation d'un ou de plusieurs espaces du logement destinés fonctionnellement à recevoir des activités de groupe (ex : séjour familial, cuisine ...).

En conclusion. " *L'espace contient des formes, disons-nous, quel que soit l'espace où il se trouve – qu'il soit imposé ou qu'il résulte d'un choix – l'habitant cherche toujours à en faire son produit* ".¹⁶

En effet, l'espace ne reste pas neutre dès qu'il est investi par l'homme. Quel que soit l'espace, l'homme laisse sa trace et arrive à le marquer, et exprime sa domination à travers la pratique. L'espace ne peut dicter à l'homme sa conduite. Cependant, si les structures spatiales changent sans cesse en fonction de la technologie et le progrès de la science, les modèles culturels restent tel quels, leur cadence dans le changement s'étale sur plusieurs générations.

II.1.3.1.2- La réappropriation de l'espace :

Le concept de réappropriation au sens classique nous paraît insuffisant concernant notre terrain d'étude, à savoir le bâti de formation coloniale en général et l'habitat plus particulièrement.

Donc il nous paraît nécessaire de clarifier ce que nous entendons par réappropriation, un terme plus englobant et que nous estimons à même de répondre au mieux à nos préoccupations. La réappropriation dans ce cas de figure est de deux volets :

- ✓ Le premier est d'ordre humain, c'est à dire une occupation d'un espace conçu pour un type de population dont les aspirations sont à l'opposé et parfois antagonistes de celles du premier.

- ✓ Le second est d'ordre physique, ce sont des opérations beaucoup plus récentes et de différentes natures qui consistent en des interventions sur le cadre bâti. Ces interventions peuvent être de différentes sortes :

- ❖ Celles qui peuvent être préconisées par l'Etat à travers les instruments d'urbanisme, et certaines opérations ponctuelles qui prennent

parfois un caractère très accentué (restauration, rénovation, réhabilitation...).

❖ D'autres de type privé et qui obéissent généralement à des exigences pressantes (taille de la famille) ou parfois dans un but purement lucratif (économique).

II.2- Les aspects de la mutation de l'espace colonial à Constantine :

L'année 1962 enregistre un départ massif de la population européenne qui occupait presque la totalité des habitations du centre ville. A cette époque, le centre ville de Constantine - de formation coloniale bien évidemment - constituait l'élément centralisateur et intégrateur de toute la ville, car il concentrait tous les édifices publics, la quasi-totalité des équipements, et infrastructures et la grande majorité des habitations. Ces espaces ont été le théâtre de plusieurs transformations et réaménagements tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtisses ; ajouté à cela la réaffectations des habitations pour les différents usages commerciaux , d'une part, et le manque des moyens financiers des propriétaires d'autre part, ont fait que ce type de bâti, d'origine coloniale, se retrouve aujourd'hui dans un état de dégradation très avancé.

II.2.1- Au niveau de la ville (vieux Constantine):

La préservation et la mise en valeur du vieux Constantine sont aujourd'hui d'actualité. Sachant que la surpopulation et le manque d'entretien ont été les principaux facteurs de dégradation des structures bâties en l'absence d'une véritable politique du patrimoine, l'installation récente d'une cellule scientifique de réhabilitation du vieux bâti, ainsi que les travaux de ravalements des façades entrepris par les autorités concernées sont le signe d'une prise de conscience évidente de la part du politique, du scientifique ou encore du simple citoyen concernant la nécessité de revaloriser ce patrimoine.

Le vieux Constantine mis à part la ruïnification de certains de ses quartiers, est un espace en pleine mutation. En raison de la difficulté de transformation de son bâti, cette mutation revêt un caractère discret qui ne s'exprime que par des transformations internes, de simples modernisations des façades ou carrément par des réaffectations des immeubles pour un usage commercial.

De plus, la transformation des échoppes en bazars et les immeubles en centres commerciaux marque une étape importante dans « la vie » du patrimoine et lui assure une continuité d'usage.

Ainsi ces bouleversements de structures bâties interviennent au moment où le réseau commercial, progressant sous l'effet de l'accroissement des populations et l'évolution des besoins, se renforce en nombre d'éléments, en taille et en qualité ; un nouveau réseau se dessine alors non plus fondé sur la proximité et les besoins élémentaires mais sur les données de la progression économique qui, selon J.L.Gourdon¹⁷, complète la problématique du patrimoine. Ce dernier (le patrimoine bâti), périodiquement soumis aux changements, aux innovations d'usage et déstabilisé par les nécessités économiques, peut trouver l'occasion de renouveler les raisons de son existence, son droit à occuper l'espace urbain et se procurer en même temps les ressources de sa continuité (entretien, réparations).

II.2.2- Au niveau du Quartier :

A Constantine, les quartiers de formation coloniale ont subi dans leur grande majorité d'importantes transformations et réaffectations qui ont eu des conséquences non négligeables sur le plan morphologique et fonctionnel de ces unités urbaines.

C'est ainsi que des quartiers qui avaient un cachet résidentiel très particulier, à l'époque coloniale, à l'image de *Bellevue* et *Sidi Mabrouk*, ont subi des mutations impressionnantes et ceci dès les premières années de l'indépendance. La multiplication des petits commerces et des cafés, d'une part, et la création d'équipements et d'édifices à caractère administratif et commercial d'autre part, n'ont eu que des implications certaines sur la morphologie de ces quartiers, voir de la ville, et surtout sur la vie sociale des habitants.

Toutes ces opérations sont une forme comme une autre de mutation de l'espace. Marc Côte, nous dit à ce sujet : " *Au niveau des quartier, quelle que soit sa morphologie, la multiplication des commerces, la création d'un Hammam ou d'un café - lieux de rencontre – sont une forme, timide de réappropriation de l'espace par les habitants* »¹⁸.

Toutes ces transformations se sont échelonnées dans le temps sous la pression conjuguée de la mal-adaptation des Algériens aux nouveaux espaces hérités, l'élargissement constant de la taille de la famille et la prépondérance de l'activité commerciale.

En effet, les maisonnettes (en R.D.C. +1) construites dans le style colonial, avec toiture en tuile et petit jardin, ont subi dans leur majorité des transformations conséquentes allant jusqu'au rasage des toitures afin de rajouter d'autres étages supplémentaires et même le rasage du pavillon colonial pour reconstruire un immeuble commercial. Ce qui a laissé dire Marc.Côte : " *Ainsi la distorsion est nette entre un carte bâti hérité et la société nouvelle qui l'habitait* " ¹⁹.

Un autre Quartier colonial aussi important de par sa position stratégique et sa situation centrale par rapport au centre ville mérite d'être cité. Il s'agit du *Coudiat Aty* qui avait constitué déjà à l'époque coloniale le nouveau centre de la ville européenne, à Constantine.

Ce quartier a subi et continu de subir des changements et des transformations importantes. Il s'agit, d'une part, de la multiplication des commerces aux rez-de-chaussée des immeubles d'habitation telles que les agences de bureaux : bureaux multiservices, bureaux d'informatique, agences de voyage, agences immobilières, librairies, parfumeries, épiceries, pâtisseries ... ; et d'autre part, de la prolifération des bureaux d'études, des cabinets de médecins, de dentistes et d'avocats qui ont substitué les logements au sein même des immeubles d'habitation.

En outre, le parcage des véhicules de part et d'autre de la chaussée constitue une pratique très prononcée dans ce quartier à tel point qu'on pourrait le surnommer : le parking de la ville. Ceci s'expliquerait, d'une part par la proximité du *Coudiat* du centre ville, et d'autre part par la morphologie du terrain ; un plateau desservi par des chaussées larges.

Toutes ces transformations et mutations importantes, qui caractérisent la plupart des quartiers de formation coloniale à Constantine, ont eu des implications conséquentes. Non seulement sur le cadre physique du bâti qui ne cesse de se dégrader, à cause du manque d'entretien et du fait qu'il soit reconverti en des espaces dont les nouvelles fonctions n'étaient pas prévues initialement (mutation / dégradation) ; mais aussi, et surtout sur la vie sociale des habitants qui se retrouvent face à des situations dans lesquelles ils se sentent mal à l'aise ; bien que certains de ces habitants même soient directement liés à ces transformations.

II.2.3- Au niveau du logement :

Pour produire leurs espaces domestiques, les habitants redéfinissent, reconsidèrent, réorganisent une ou plusieurs parties, voir l'ensemble du logement proposé. Les gestes qu'ils développent ainsi que les projets qu'ils envisagent, sont reflétés à travers les méthodes et les attitudes qu'ils adoptent en vue d'adapter le logement proposé. Ce sont toutes les tentatives reflétant une manière d'appropriation quelle que soit la forme sous laquelle elle se présente, les moyens qu'elle exige et le résultat auquel elle parvient ; elle consiste à refaçonner l'espace proposé en fonction des besoins réels que l'habitant exprime dans son vécu.

D'après E.Hall, Fried dit : "*Le chez-soi n'est pas seulement un appartement ou un pavillon mais un territoire où sont vécues certaines expériences les plus significatives de l'existence*"²⁰. Ainsi donc, un chez-soi n'est pas seulement ce cadre physique que représente l'espace du

logement, c'est tout un territoire, une portion de l'espace définit comme une sphère ou une bulle ou les manifestations les plus personnelles peuvent se dérouler sans heurts, sans porter atteinte à la liberté d'autrui.

La pratique de l'espace ne se définit pas comme un simple contenu qui viendrait remplir un contenant. Elle est plus complexe, sa relation à l'espace peut même être contraire ou contradictoire. La pratique offre une localité à l'espace : espace de telle ou telle activité ou pratique, elle le qualifie. Par une pratique l'espace devient social, il devient un lieu, ce lieu n'est pas cependant forcément celui proposé par le concepteur. Le lieu virtuel proposé, superposé à la pratique ne devrait pas être seulement conforme à un besoin mais contribuer à remplacer les éléments qui assurent le sentiment de l'identité personnelle et de la sécurité. C'est à ce moment là qu'on pourrait parler de superposition dans le rapport : *Pratique / Espace*.²¹

La superposition de l'espace vécu sur l'espace conçu nous a permis de mettre en évidence une grande diversité dans les modes d'appropriation et de mutation adoptés par les habitants. Quelles soient permanentes ou momentanées, les manières de s'approprier l'espace domestique sont plus ou moins souples selon les astuces employées ; elles sont plus ou moins restructurantes selon le degré d'altération qu'elles engendrent dans les propriétés spatiales ; et enfin elles sont plus ou moins brutales selon la nature des mutations physiques qu'elles provoquent dans le logement proposé :

- ✓ Les manières souples, sont celles qui parviennent à atteindre leurs objectifs, sans que la remise en cause du logement proposé ne soit flagrante : Elles incarnent les transformations symboliques.
- ✓ Les manières restructurantes manifestent le refus catégorique de certaines des propriétés spatiales du logement proposé ; en les supprimant ; elles en ajoutent d'autres tout en les substituant à celles du logement proposé : Elles incarnent les transformations d'usage.
- ✓ Les manières brutales, sont celles qui affrontent les propriétés physiques même, du logement proposé ; elles les démolissent, tout en reconstruisant d'autres, quitte à défigurer le logement proposé : Elles incarnent les transformations physiques.

II.2.3.1- Les transformations opérées par les nouveaux occupants:

Ces espaces ont été le champ libre de transformations et réaménagements à l'intérieur qu'à l'extérieur ; ajoute à cela le manque d'entretien de la part de l'état et le « laisser-aller » des

habitants, on fait que l'héritage colonial se trouve aujourd'hui dans un état de dégradation très avancée.

Les transformations et les réaménagements opérés, au niveau de l'habitat colonial par la population Algérienne, se présentent sous diverses formes et à différents degrés d'intervention et qu'on pourrait résumer en trois types de transformations :

A. Les transformations symboliques :

Les transformations symboliques sont les plus délicates à repérer. Il faudrait user au maximum de son observation et bien saisir le déroulement des activités occasionnelles et exceptionnelles et surtout tenir compte des aménagements et agencements des meubles dans chaque espace et sous espace.

B. Les transformations d'usage :

Les transformations d'usage concernent le changement d'affectation des lieux. Quand un espace affecté à une fonction précise change de fonction pour répondre à un besoin autre que sa fonction d'origine, il aurait changé d'affectation et connu une transformation d'usage.

C. Les transformations physiques :

Ces transformations se définissent comme étant les actes par le biais desquels l'utilisateur procède à un changement d'état des lieux de son logement²². Nous entendons par transformations physiques, les réalisations ou les démolitions de cloisons, agrandissement ou restriction de surface de certains espaces, démolition/reconstruction...etc.

II.3-Quelques exemples de mutation dans les pays occidentaux :

Ce sont particulièrement les centres villes anciens qui constituent dans ces pays, une préoccupation pour les urbanistes, car beaucoup de ces centres sont par leur structure, leur physionomie, leurs trames, leur places et monuments de véritables trésors historiques, cependant, leur situation actuelle est inquiétante. De part leur étouffement et leur congestion causés par l'usage immodéré de l'automobile, ils souffrent d'une dégradation remarquable de leur cadre bâti, particulièrement le logement où se trouve regroupée généralement la population âgée et aux revenus bas ne pouvant pas s'offrir des logements plus confortables et surtout plus coûteux dans d'autres quartiers, tel la situation relevée dans les centres villes de Marseille et Roubaix.

Cependant, ce n'est pas toujours ce schéma qui se présente dans ces vieux centres villes, parce que inversement au premier cas, c'est un autre phénomène qui a fait plus récemment son

apparition. il s'agit de la prolifération excessive des activités tertiaires et des bureaux dans ces centres et ce, au détriment de l'activité résidentielle. C'est ce qui s'est surtout produit dans les vieux centres villes qui ont subi vers le début des années 90 une mutation considérable, ce sont les centres où ont été menées des opérations de rénovation et de régénération tel l'exemple dans plusieurs villes françaises : Nantes, Lyon, Montpellier pour ne citer que ces dernières, qui ont transformé leur centres en véritables vitrines luxueuses de la modernité urbaine, après que leurs centres ont été frappés par la dégradation, l'insalubrité et l'exode de la population résidente. Cependant, ces opérations coûteuses d'embellissement et de régénération ont entraîné une importante hausse des valeurs immobilières, ce qui a entraîné à son tour, l'expulsion de la population à faibles revenus du centre, au profit d'une population plus aisée et surtout au profit des activités tertiaires qui ont pris place de l'habitation.

Ce sont là, deux cas de figures contradictoires existants au niveau des vieux centres villes dans les pays occidentaux, mais ces deux phénomènes l'un comme l'autre, accentuent le déséquilibre résidentiel au niveau des centres villes. Face à ces préoccupations, les principaux objectifs qui ont été fixés par les responsables et les collectivités concernées s'articulent autour de trois points principaux : assurer la mixité des population et des fonctions pour préserver une certaine animation urbaine au niveau des centres, rechercher l'équilibre entre la fonction résidentielle et la fonction économique souvent antagoniste et la troisième action consiste en la sauvegarde et la lutte contre la dégradation du bâti. Ainsi, « mixité fonctionnelle, équilibre social, valorisation du patrimoine et de la citoyenneté » sont désormais les maîtres-mots de la politique entreprise par beaucoup de villes des pays occidentaux et particulièrement par les villes françaises convaincues que la durabilité des villes passe par la durabilité de leurs centres.

II.3.1-La ville de Strasbourg et la mutation des logements en bureaux :

Avec la multiplication des immeubles de bureaux, l'immobilier tertiaire a marqué depuis le début des années 90, le paysage urbain de Strasbourg. La demande en bureaux s'est fortement accrue au cours de cette décennie. Exprimée par les utilisateurs potentiels, cette demande était de 32.900 m² en 1982 pour atteindre 77.000 m² en 1988 et 88.000 m² en 1992, émanant essentiellement d'entreprise tertiaire.



Source : www.google.fr/la ville de Strasbourg.

Photo n°3 : Le centre ville de Strasbourg ; Prolifération de l'immobilier tertiaire.

Ces locaux de bureaux ne semblent pas se localiser de manière aléatoire dans le tissu urbain, mais présentent une tendance à la concentration spatiale. Des groupements de bureaux émergent sous formes d'immeubles surtout au centre ville ou à sa proximité (ex : le quartier des halles Strasbourg). (Voir photo n°4).



Source : www.google.fr/la ville de Strasbourg.

Photo n°4 : Le quartier des halles.

Cette tendance de localisation au centre est motivée essentiellement par deux raisons, il s'agit d'une part, de la présence des immeubles mono-fonctionnels de plusieurs étages en centre ville, et d'autre part, des professionnels de l'immobilier qui avancent des critères de prestige, de visibilité et d'autant plus que les activités de bureaux sont les seules à pouvoir acquitter les loyers élevés du centre. Puis, cette situation au centre est stratégique car le fait d'être exposé à un large éventail de population de différents profils sociaux et professionnels.

Cette prolifération des bureaux au centre, émane principalement des changements d'affectation de locaux à usage d'habitation en locaux à finalité professionnelle (voir photo n°5). Les professions occupant ces anciens logements sont également spécifiques, il s'agit essentiellement de professions libérales, d'administrations, de banques, de sociétés informatiques,...etc. La construction quant à elle demeure très limitée car le centre constitue le territoire où l'opportunité foncière est très rare, sauf pour la démolition au niveau de certaines parcelles où les habitations sont en état de dégradation avancée ou d'une hauteur faible.



Source : www.google.fr/la ville de Strasbourg.

Photo n°5 : Changement d'affectation des immeubles d'habitation.

II.3.2- La lutte contre la tertiariation dans les deux villes ; « Bruxelles » et « Parme » :

Les deux villes de Parme (Italie) et de Bruxelles (Belgique) soulèvent des préoccupations communes pour leurs centres-villes qui ont été les lieux de mutations marquées essentiellement par la prolifération des activités tertiaires. Il s'agit dans les deux cas d'anciens centres-villes, où part considérable du cadre bâti et spécialement l'habitation souffre de la dégradation. L'arrivée des activités tertiaires (sociétés, bureaux,...) menace sérieusement l'existence de l'habitation et

de la population résidente à revenu modestes qui, s'est trouvée contrainte de quitter le centre-ville contre son gré. Cet état des faits a suscité l'intérêt des responsables et des autorités locales qui ont pris certaines dispositions face à ces préoccupations.

Jusqu'au début des années 90, le centre-ville de **Bruxelles** a assisté aux poussées anarchiques des bureaux, flambées des prix du foncier et de l'immobilier ainsi qu'à l'usage immodéré de l'automobile qui a entraîné une congestion supplémentaire du centre et une nuisance considérable à l'environnement. A côté de cet état des faits, la population du centre s'est paupérisée ce qui ne favorisait guère l'image du centre-ville capable d'intéresser la bourgeoisie installée dans la couronne de l'agglomération.



Source : www.google.fr/Bruxelles.

Photo n°6: L'émergence des tours d'affaires.

En 1994, les autorités décident de réagir face à ces préoccupations devenant plus aiguës, leur réaction fut la mise en place d'un plan régional de développement urbain, ce dernier visait

un double objectif. Il s'agit dans un premier temps de maintenir les habitants au centre-ville en favorisant l'habitat au détriment du tout bureau, et dans un second temps de faire revenir une population plus aisée dans le but de défendre et de réaliser la mixité sociale au centre. Les interventions du plan ont aussi porté sur toutes les composantes de la vie urbaine au centre, à savoir : la revitalisation du commerce, la protection du patrimoine architectural, la rénovation de certains quartiers (là, où il y avait nécessité), ainsi que la limitation de l'accès de l'automobile en donnant la priorité aux transports en commun et par la création des voies piétonnières.



Source : www.google.fr/la ville de Bruxelles.

Figure n°5 : Le plan régional de développement urbain.

Bruxelles espère trouver par cette politique, une meilleure qualité urbaine digne d'une grande ville européenne par l'amélioration de l'état de son centre-ville en faisant de ce dernier le miroir qui reflète l'image de la ville entière.

La ville de **Parme** (en Italie) avait rencontré des préoccupations assez similaires à ceux de Bruxelles. Face à ces dernières, les autorités locales ont tenu à défendre la fonction résidentielle au centre. Parme qui bénéficie d'un centre particulièrement attractif, héritage d'une ville historique qui a su sauvegarder son patrimoine architectural, cependant, la ville a souffert dans les années 80 de la vague de tertiairisation où là, comme ailleurs, les bureaux ont contribué à faire monter les prix au détriment de la population résidente. 50% de la surface du centre est occupée par les logements, dont la composition sociale de la population résidente vieillit et s'embourgeoise.



Source : www.google.fr/la ville de Parme.

Photo n°7 : Tour d'affaire en cours de construction.

En 1990, la réponse de la municipalité adoptée face à cette situation, a été celle de l'élaboration d'un plan pour le centre historique qui avait pour objectifs principaux d'encourager le retour de familles plus modestes au centre, l'amélioration de la mobilité et de créer un équilibre entre les fonctions de cette zone centrale par un programme de déconcentration des fonctions tertiaires (ex : tribunal, services de l'administration) afin de libérer de la place tout en préservant les fonctions de représentation au centre-ville. Le but étant d'anticiper sur la ségrégation spatiale et de préserver la fonction résidentielle centre-ville.

A la lumière de ces quelques expériences, il semble que les démarches entreprises dans différentes villes des pays occidentaux se rapprochent. Face aux préoccupations pratiquement communes qui se posent aux niveaux de leurs centres-villes, les réponses apportées tournent autour de quelques points principaux.

Ces points ont été découverts après une longue et minutieuse étude faite par un groupe de spécialistes : architectes, urbanistes, sociologues et l'intégration du citoyen. Cette étude traite le sujet des mutations urbaines marquées essentiellement par la prolifération des activités tertiaires dans les villes, et leurs impacts sur l'environnement. Son objectif principal c'est de trouver des solutions pertinentes à ce phénomène qui, non seulement il ne cesse de modifier le cadre physique du bâti du fait qu'il soit reconverti en des espaces dont les nouvelles fonctions n'étaient pas prévues initialement ; mais aussi, et surtout il chamboule la vie sociale des habitants.

Ces solutions tournent autour de la réhabilitation et la sauvegarde face à un cadre bâti ancien en dégradation, du maintien de la fonction résidentielle au centre dont l'existence est menacée par la prolifération des activités tertiaires (bureaux, commerces,...), la favorisation des transports en commun au détriment de l'automobile et enfin l'intégration des citoyens dans les actions entreprises par la concertation et la participation.

Et même si les résultats de toutes ces actions ne sont pas encore tous mesurables, il semble que les premiers résultats recueillis sont assez satisfaisants, et il serait recommandable de suivre les mêmes démarches pour nos villes et quartiers.

CONCLUSION

Au niveau des logements, les nouveaux arrivants, qui étaient en majorité d'origine rurale, se sont retrouvés face à des espaces qui ne répondaient pas pleinement à leurs besoins et leurs pratiques sociales. C'est ainsi qu'ils se sont mis à opérer des transformations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments afin d'adapter ces nouveaux espaces étrangers à leur mode de vie et à leurs pratiques sociales et culturelles. *"... Cette récupération aboutit à des transformations architecturales : fermeture de balcons et, parfois, récupération de terrasses, modification de la distribution des pièces. Il y a densification de l'habitat et en même temps problèmes d'entretien d'immeubles parfois déjà vieilliss, les nouveaux occupants ayants des moyens limités. Dans les quartiers de villas, on pratique des surélévations, on emmure les jardins, on réduit ces mêmes jardins pour étendre l'espace habité..."*²³

Le vieux Constantine mis à part la ruination de certains de ses quartiers, est un espace en pleine mutation. En raison de la difficulté de transformation de son bâti, cette mutation revêt un caractère discret qui ne s'exprime que par des transformations internes, de simples modernisations des façades ou carrément par des réaffectations des immeubles pour un usage commercial. De plus, la transformation des échoppes en bazars et les immeubles en centres commerciaux marque une étape importante dans « la vie » du patrimoine et lui assure une continuité d'usage.

C'est ainsi que des quartiers qui avaient un cachet résidentiel très particulier, à l'époque coloniale, à l'image de *Bellevue* et *Sidi Mabrouk*, ont subi des mutations impressionnantes et ceci dès les premières années de l'indépendance. La multiplication des petits commerces et des cafés, d'une part, et la création d'équipements et d'édifices à caractère administratif et commercial d'autre part, n'ont eu que des implications certaines sur la morphologie de ces quartiers, voir de la ville, et surtout sur la vie sociale des habitants.

En effet, les différentes opérations de transformation qui se sont étalées sur plusieurs années après la décolonisation, ont conduit à un état de dégradation très avancé du cadre bâti colonial qui a été « détourné » dans beaucoup de cas des fonctions pour lesquelles il a été projeté initialement. Ces transformations opérées par la population algérienne, se présentent sous diverses formes et à différents degrés d'intervention et qu'on pourrait résumer en trois types de transformations à savoir ; les transformations symboliques, les transformations d'usage et les transformations physiques.

A la lumière des expériences étrangères analysées au dessus, la réhabilitation et la sauvegarde du cadre bâti ancien, le maintien de la fonction résidentielle, dont l'existence est menacée par la prolifération des activités tertiaires, l'intégration des citoyens dans les actions entreprises par la concertation ; tous ces points peuvent constituer une solution définitive aux problèmes de la mutation.

Références :

1. Farouk. Benatia, « Alger : agrégat ou cité », p102, Editions S.N.E.D., Alger, 1980.
2. Idem 1.
3. Marc. Côte, « L'Algérie ou l'espace retourné », Editions Flammarion, 1988.
4. C.Riviere, 1978.
5. P.Foulquie, 1982.
6. J.Marolleau, 1975.
7. Idem 6.
8. Idem 4.
9. A.Touraine, 1974.
10. Pierre. Merlin, Françoise Choay, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement » p.44, P.U.F., 1988.
11. Assia. Malki-Allouani, « Quartiers de formation coloniale : Processus de réappropriation de l'espace colonial, Cas du Coudiat-Aty, Constantine », p128, Université Mentouri (Constantine), Département d'Architecture et d'Urbanisme, 2000.
12. Juan D. Lombardo et E. Barilleau, « Appropriation de l'espace dans les immeubles multi-familiaux », article publié par : Institut de Sociologie, p349, paris, 1975.
13. H.Raymond, « Quelques aspects théoriques et pratiques de l'appropriation de l'espace », Institut de Sociologie Urbaine, paris, 1977.
14. E. Kambi-Schmidt, d'après J.D. Lombardo et E. Barilleau.
15. Idem 14.
16. F. Paul-levy, M. Segaud, « Anthropologie de l'espace », collection : Alors, Edition : centre Georges Pompidou, p.261, paris, 1983.
17. J.L.Gourdon, La rue : « Essai sur l'économie de la forme urbaine », éditions de l'aube, 2001, p204.
18. Marc. Côte, « L'Algérie ou l'espace retourné », Editions Flammarion, 1988.
19. Idem 18
20. E.Hall, « La dimension Cachée », Edition : Le Seuil, paris, 1966.
21. Assia. Malki-Allouani, « Quartiers de formation coloniale : Processus de réappropriation de l'espace colonial, Cas du Coudiat-Aty, Constantine », p128, Université Mentouri (Constantine), Département d'Architecture et d'Urbanisme, 2000
22. Idem 21.

23. P. Signoles., G. El Kadi., « Villes et quartiers ex-coloniaux au Maghreb et au Moyen-orient : genèse, mutations actuelles, nécessité de conservation », action concertée : sciences de l'homme et de la société, Université de Tours, Laboratoire URBAMA, 1993.

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

*"Si aucune raison ne s'y oppose, on adopte une symétrie et une régularité indiquant qu'une idée d'ensemble a présidé à la création de l'établissement. On aligne les façades créant des cours régulières même si le terrain est irrégulier, ce qui a lieu le plus souvent."*¹

Partant de ceci, la structure urbaine des créations coloniales se distinguait alors, par une rationalité et une régularité exemplaire, ce qui était utilisée comme une solution technique simple et rapide à mettre en œuvre, et permettant d'accueillir avec facilité des programmes complexes.

Dés les premières années de l'indépendance, la réaction de la population algérienne face à cet espace hérité qui lui était totalement étranger, était spécifique sinon originale. Ainsi, et face à des espaces qui ne répondaient pas pleinement aux besoins des nouveaux occupants, ces derniers commencèrent à opérer des réaménagements et des transformations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments.

Par ailleurs et à partir des années 1980, le changement du système politique et économique du pays a eu une influence sur la vie sociale du pays. Ce phénomène a joué également sur la modification radicale de l'espace colonial hérité, sur la promotion de nouveaux acteurs, sur une nouvelle idéologie de la ville, ainsi que sur la naissance de nouvelles formes spatiales qui dominant encore aujourd'hui.

Donc, en réalité l'espace colonial qu'il soit au niveau de la ville, au niveau du quartier ou au niveau du logement a connu une double mutation l'une sociale et l'autre économique.

Après avoir donnée les causes de cette mutation, il reste à mesurer cette dernière afin de déduire son degré d'importance. Mais, déjà à ce niveau de notre étude certaines questions peuvent être posées ;

- ✓ Quels sont les facteurs qui ont favorisé l'émergence de cette mutation ?
- ✓ Quelles sont les formes qu'elle a pris, et quel est son impact sur l'environnement?

Ces différents points seront traités dans la deuxième partie.

¹ A. GARNIER : « Cours de Construction », Ecole du Génie de Metz, 1850.p.34, in : Figures de l'Orientalisme en architecture. N° 73-74.



DEUXIEME PARTIE
**LE QUARTIER SIDI MABROUK:
L'ESPACE EN QUETE D'URBANITÉ**

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE

La deuxième partie est d'ordre analytique, son objectif est de vérifier les hypothèses émises au début de notre recherche, en s'appuyant sur des outils méthodologiques : l'enquête et l'analyse de terrain qui sont aptes à mener à des résultats fiables. Ces enquêtes se présentent sous forme de dialogue entre enquêteur et enquêté ; elles auront comme support : le questionnaire ; elles seront complétées par des observations directes sur les lieux. L'analyse consiste à interpréter toutes les données collectées et observées sur le terrain, afin d'avoir une idée approfondie sur le phénomène de la mutation.

Le quartier de Sidi Mabrouk a connu une mutation considérable devenue plus apparente au cours de cette dernière décennie. Elle se traduit par les transformations du bâti colonial qui se multiplient et les transformations d'usage au profit de certaines activités tertiaires qui s'intensifient à leur tour marquant la mutation du quartier tant sur le plan spatial que fonctionnel ; *"... Cette récupération aboutit à des transformations architecturales : fermeture de balcons et, parfois, récupération de terrasses, modification de la distribution des pièces. Il y a densification de l'habitat et en même temps problèmes d'entretien d'immeubles parfois déjà vieilliss, les nouveaux occupants ayant des moyens limités. Dans les quartiers de villas, on pratique des surélévations, on emmure les jardins, on réduit ces mêmes jardins pour étendre l'espace habité..."*¹

Le travail analytique et particulièrement l'enquête directe menée à ce sujet, montrent l'existence de divers facteurs qui sont les sources génératrices de ce phénomène d'une part, et les différentes formes qu'elle a pris la mutation du quartier Sidi Mabrouk d'autre part, ainsi qu'on va déceler ses répercussions sur l'environnement de ce dernier. Pour remédier à tous ses problèmes on va proposer à la fin de notre recherche, quelques recommandations qui nous ont paru importantes pour palier à ce phénomène de mutation.

Choix de l'échantillon:

Nous avons jugé intéressant de travailler sur un quartier de formation coloniale à savoir le quartier Sidi Mabrouk. Les raisons de ce choix sont les suivantes ;

- ✓ La richesse et l'originalité de l'espace résidentiel colonial de Sidi Mabrouk qui, recèle un patrimoine architectural et urbain significatif.
- ✓ Un quartier résidentiel colonial par excellence.
- ✓ Il présente une organisation spatiale et fonctionnelle typique.

- ✓ Son degré de mutation est très avancé entraînant la tertiairisation rapide du quartier.
- ✓ La position charnière du quartier Sidi Mabrouk entre le centre ville et les cités périphériques.
- ✓ La stabilité et la constructibilité de ce quartier par rapport aux autres quartiers de la ville.

¹ P. Signoles., G. El Kadi., " Villes et quartiers ex-coloniaux au Maghreb et au Moyen-orient : genèse, mutations actuelles, nécessité de conservation", action concertée : sciences de l'homme et de la société, Université de Tours, Laboratoire URBAMA, 1993



CHAPITRE III
**LE QUARTIER SIDI MABROUK;
CADRE ET CONTEXTE DE L'AIRE
D'ÉTUDE**

INTRODUCTION

La genèse et l'évolution spatiale du quartier de SIDI MABROUK, sont liées à celle de Constantine. Il ne peut se séparer de son destin¹.

Depuis l'époque antique jusqu'à la veille de la conquête coloniale, l'histoire a enfermé Constantine uniquement sur le rocher, un lieu qui jadis, était le cœur de tous les enjeux et les convoitises. Site invulnérable, le nid d'aigles, le rocher constituait l'unique espace où se superposèrent différentes civilisations et périodes historiques. La présence de ravins de plus de 200mètres de profondeur et d'autres obstacles naturels, ne permettait pas un développement outre rocher, freinant ainsi toute tentative d'urbanisation ambitieuse.

C'est pour cette raison là qu'on ne trouve pas l'évocation du site de Sidi Mabrouk, dans l'histoire ancienne de Constantine, il ne se manifeste que tard. En effet, l'urbanisation de Sidi Mabrouk n'a débuté qu'au début du 20ème siècle.

Le but de ce chapitre à travers l'étude historique ainsi que la description du développement spatial du quartier de Sidi Mabrouk, consiste à saisir les événements qui ont conditionné la disposition du cadre actuel, de sa nature, et son fonctionnement.

Il nous permettra également de comprendre la mise en place de la structure actuelle et l'hétérogénéité de l'espace, qui est aujourd'hui l'une des caractéristiques spécifiques du quartier de Sidi Mabrouk.

III.1- Situation et origine du nom « Sidi Mabrouk » :

Le quartier de Sidi Mabrouk est le plus vaste des trois grands quartiers résultant de la séparation naturelle par les oueds Rhumel et Boumerzoug de la ville de Constantine.

Il couvre une superficie de plus de 197.948 hectares, ce qui représente environ, 2.44% de la surface totale de l'agglomération de Constantine.

D'une dénivelée ne dépassant pas les 12%, entre un pic de d'altitude culminant à plus de 775m, et une partie basse, à 600m.

Le quartier est très peuplé avec une grande surface urbanisée. son originalité consiste dans son isolement par rapport au centre ville, ceinturé par le Rhumel au Nord-est et par l'oued Boumerzoug au Sud-est. A cet élément naturel s'ajoute « la route nationale numéro trois ».une déviation ou voie de contournement qui ceinture le quartier au Sud, longeant la voie ferrée qui relie la vile à l'Est et au Sud de l'Algérie, un élément contraignant quant à une future urbanisation coté sud.

Coté Est, la rivière des chiens, constitue un obstacle de taille à l'urbanisation avec les cités RIAD, EL MOUNA...etc. Pour y parvenir, il a fallu construire passerelles et ponts. Ajoutant à cela toujours du coté Est, le (boulevard de l'Est), boulevard de l'ALN actuellement, une artère de circulation très importante, qui sépare le quartier de la cité « Sakiet Sidi Youcef », et le reliant avec les quartiers de « Ziadia, et Amir Abdelkader ».

Coté Sud-est du quartier, le boulevard Ben Batouche qui joue un rôle de limite artificielle entre le quartier de Sidi Mabrouk et daksi Abdessaleme. reste à mentionner en dernier lieu le boulevard Karboua Abdelhamid, qui traverse et coupe le plateau du Mansourah, reliant de ce fait, le quartier avec Bab El Kantara.

Il est clair que le quartier de Sidi Mabrouk est bien délimité, comme sus-cité, contrairement aux autres quartiers de la ville ; bellevue, fillali, 5 juillet, boussouf...etc, dont la délimitation est artificielle ou il est impossible de distinguer les coupures naturelles ou artificielles qui sépare les quartiers, les unes des autres.

De ce fait le quartier de Sidi Mabrouk est lié à la ville par des éléments ponctuels qui sont l'échangeur sur les ateliers du chemin de fer, et le passage à deux niveaux, situé à Bab El Kantara. Ces deux points permettent au quartier de déverser sa population sur la RN3, qui fait la liaison entre ce dernier, le centre ville, et les autres quartiers de la périphérie² Les installations militaires, autre handicap, au sein du quartier, couvrant le plateau du Mansourah qui culmine à

plus de 850 mètres d'altitude, lui référant le cachet d'un site à caractère hautement stratégique de l'époque turque. Les installations militaires présentent dans cet espace (plus de 73 hectares) constituent une autre contrainte importante à l'urbanisation. Le bois de la légion d'honneur (74 hectares), entourant le quartier à l'Ouest et au Nord, prolongeant les pentes à l'ouest du plateau du Mansourah et ses terrains plats au Nord.

Ainsi, Sidi Mabrouk forme une unité naturelle : il couvre l'ensemble du plateau du Mansourah et ses abords, c'est-à-dire un ensemble d'arrondissements et d'unités spatiales (quartiers et cités) :

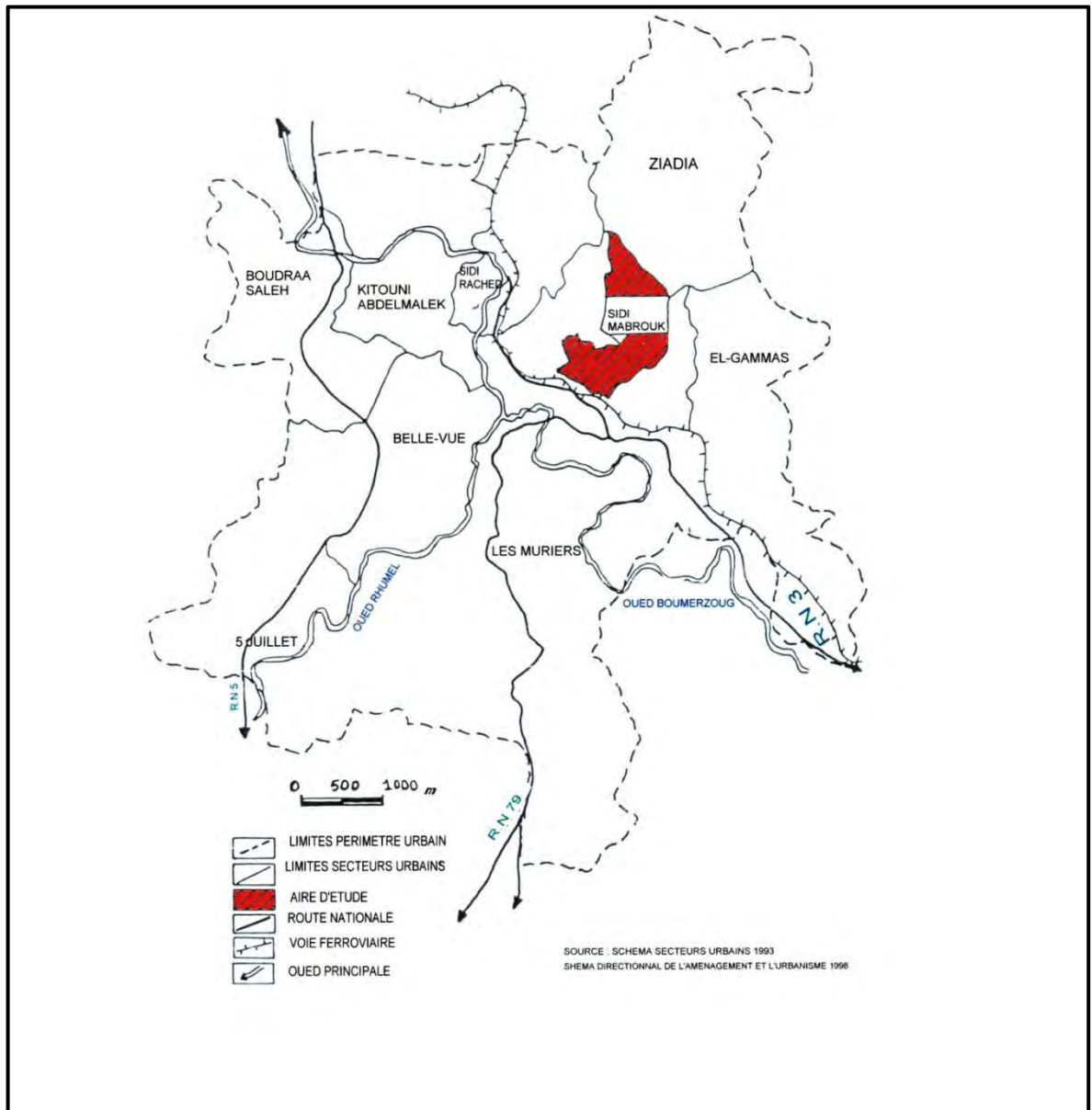
L'arrondissement de Sidi Mabrouk comporte :

- ❖ Plateau du Mansourah.
- ❖ SMK Inférieur.
- ❖ SMK Supérieur.

Le quartier de Sidi Mabrouk, comporte 43 districts ou (unités statistiques)³, et plus de 200 ilots. Ce découpage administratif permet de découper le quartier en unités gérables, afin de réduire les dépendances administratives et décongestionner le centre ville.

Un marabout très connu à l'époque turc, lui a donné son nom. sa tombe existe toujours ; elle se trouve dans la zaouïa ou le visiter la population locale.

La dite zaouïa est entourée actuellement par le quartier de la remonte, lieu de première occupation française en 1837 lors de la fameuse prise de Constantine. Depuis, le nom s'est généralisé à tout le quartier.



Source : Schéma Directionnel de l'Aménagement et l'Urbanisme 1998.

Figure n°6 : Situation du quartier de Sidi Mabrouk par rapport à la ville de Constantine.

III.2- Historique du quartier de Sidi Mabrouk :

III.2.1- Sidi Mabrouk : période précoloniale :

Le plateau du Mansourah n'a intéressé aucune des civilisations anciennes ni les Numides, ni les Romains, ni les Phéniciens, ni les Musulmans, ne se sont préoccupés de l'urbanisation de cet espace. Réservé toujours à l'élevage et à la céréaliculture, le Mansourah également, du fait de sa proximité de la ville de Constantine, était une zone suburbaine non négligeable.

Dès cette époque, le Mansourah abrita un fort important dessiné à protéger la forteresse du rocher à l'Est pendant que la colline du Kouadiat Aty servit à le protéger de la face la plus accessible, le Sud-ouest. Les Turcs y construisirent une forteresse qui fut détruite quelques temps après.

III.2.2- Période coloniale : début d'urbanisation de Sidi Mabrouk :

- **Première étape ; un produit de la stratégie militaire 1840-1884 :**

Le plateau du Mansourah qui était une zone suburbaine se voit, dès la conquête de Constantine, par la colonisation française, prendre de l'importance sur le plan stratégique et sur le plan urbanistique.

L'armée découvre au moment du siège, en cette magnifique « esplanade », un véritable site favorable à partir l'on domine mieux la ville et son environnement. Là, les militaires installèrent leur plus grande caserne sur 10 hectares de surface, appelée le « Quartier GUALIFET ».

On observe ensuite l'apparition de quelques fermes un peu partout dans Sidi Mabrouk. La création d'un boisement « le chemin forestier » sur ordre de Napoléon III en 1865, couvrant une superficie de plus de 74 hectares, constituait la première limite Ouest. Dans une Constantine qui se développe sur le plan économique et urbanistique, Sidi Mabrouk reste un espace à intérêt stratégique, le premier support de garnison.

- **Deuxième étape ; la construction des ponts, permet le débordement du site, et une Aubaine pour l'Urbanisation de ce dernier 1884-1920 :**

Durant cette période la ville forteresse avait pris forme, elle entraîna la fonction résidentielle qui occupa une partie très importante des abords du Mansourah et autour du Kouadiat Aty. On procéda aux lotissements résidentiels à proximité du quartier de la remonte, au moment où la spéculation foncière devint très prépondérante en ces lieux.

Rappelons que la construction des ponts (Sidi Rached, El Kantara, Sidi M'cid), assurant la liaison Sidi Mabrouk – Rocher a été une des plus importantes opérations pour l'essor du quartier.

Durant cette époque, le plateau du Mansourah s'urbanise, mais d'une manière ponctuelle, et cela malgré la présence de trois liaisons importantes.

Ainsi les implantations urbanistiques se résument à quelques maisons à Sidi Mabrouk Inférieur, à quelques immeubles aux voisinages du quartier de la remonte à Sidi Mabrouk Supérieur et à la réalisation de quelques lotissements pendant la période (1874-1919) :

- ❖ Lotissement Domaniale 1884 (Plateau du Mansourah).
- ❖ Lotissement Cité Ouvrière 1909 (SMK Supérieur).
- ❖ Lotissement Bourgeois 1912-1913 (SMK Inférieur).
- **Troisième étape ; Une Urbanisation Accélérée 1920-1935 :**

La construction de la passerelle Peregaux et de l'ascenseur ont favorisé le renforcement des liaisons avec le centre ville.

L'extension sur le plateau du Mansourah, gagna de nouveaux terrains ; au Nord et au Nord-est. Les terrains vides se remplirent d'immeubles, pendant qu'au Nord de l'école Normale, et dans le bas fond de la vallée, s'installent les résidences aisées, dans un site agréable, limité de part et d'autre par la forêt des pins du Mansourah.

D'importants lotissements se sont réalisés dans SMK Inférieur, tels que BANGERES, CANAL, ...etc. dans la partie supérieure, on a construit autour de la remonte un ensemble de villas sur huit hectares pour les israélites.

Les installations sportives de la ville se multiplient : Parmi les plus importantes situées à Sidi Mabrouk, citons le stade de la pépinière, et le champ de course de l'Hippodrome.

Dix neuf lotissements ont été créés à Sidi Mabrouk durant cette période, avec des types d'habitat variés, et une prépondérance du pavillonnaire, de 1922 à 1933 (les réalisations en habitat à SMK) sont entre autres :

- ❖ Localisation patrimoine coopératif Constantine, localisation Canal, Localisation Bagnères, Localisation Cité St Paul Rielland, et Localisation office HLM (SMK Inférieur).

❖ Localisation Abri Familial Cité Lellard, Localisation Louis La Villat, et Localisation Sté immobilière de Cie et d'Hiplane (SMK Supérieur).

C'est en cette période de l'urbanisation du quartier de Sidi Mabrouk, qu'on a noté l'apparition de bidonville situé sur les marges du plateau du Mansourah. Cet anachronisme architectural à l'aspect hideux avait pour origine, l'appauvrissement du monde rural et la marginalisation de la population sur le plan économique et social.

• **Quatrième étape ; Un espace de plus en plus Ségrégationniste 1936-1953 :**

L'accroissement considérable de la population durant cette époque, prit la ville au dépourvue, et est du essentiellement a un exode rural massif. A cette époque, on ne construisit que pour la population européenne : ce fut la réalisation des lotissements « La Villat, Le Beau Séjour, les lotissements Sous Officiers a SMK Inférieur ».

La fonction militaire se renforcera d'avantage par la construction d'une nouvelle caserne des gardes mobiles au Mansourah, complétant ainsi le quartier GALLIFFET. L'ensemble de l'expansion urbaine couvre alors 87 hectares à Sidi Mabrouk. Quant à la population autochtone, elle contribua à la prolifération du bidonville sous toutes ces formes.

De 1942 à 1947 les réalisations d'Habitat à SMK sont:

- ❖ Lotissement des Apôtres, et le lotissement Le Beau Séjour (SMK Supérieur).
- ❖ Lotissement Coopérative de Police (SMK Inférieur).

• **Cinquième étape ; le bidonville fait son apparition 1954-1962 :**

L'exode devin massif, et la population rurale a fuit la misère, fut a l'origine de l'apparition de l'habitat précaire en générale, et du bidonville en particulier. Les quartiers sous intégrés se multiplièrent, allant du bidonville stricto sensu, au gourbi ville.

Un autre type d'habitat apparut, le spontané en dur qui n'est que le bidonville en dur. Ces quartiers constituent des grandes auréoles autour du plateau du Mansourah. Face à ce problème, la création du colonisateur s'est traduite par la construction de citées de ressassements.

Apparition de trois groupes ethniques (juifs, européens, et musulmans), et qui a entraîné la réalisation de quartiers a caractère culturel spécifique à chaque ethnie :

- ❖ Le quartier JUIF a SMK supérieur, (le quartier MAURICE LEVY).

❖ Le quartier des Algériens qui été divisé en deux : habitat évolutif, quartiers transitoires sur terrains marginaux au FRERES ABBAS.

❖ Le quartier des européens catholiques, occupe les quartiers bourgeois et hauts standings.

• **Sixième étape ; SMK accueille un ambitieux programme d'Equipements 1963-1969 :**

Au lendemain de la guerre de libération, Constantine telle que les européens la laissèrent, est une ville inachevée, disloquée et gravement marquée par des inégalités en un mot, une ville sous développée. Ce sont la cité le Bosquet dont trois bâtiments ont été occupés à l'état de carcasse par les réfugiés revenus de TUNISIE.

Un exode massif entre 1963 et 1969 contribua au gonflement des bidonvilles existant. On notera la réalisation de certains lotissements comme la cité Hammada en 1964 a SMK Supérieur et le lotissement des Lauriers Roses en 1968.

• **Septième étape ; 1970-1982, Sidi Mabrouk atteint le degré de Saturation Urbaine :**

Dans une période, ou Constantine connut une atrophie de son pouvoir attractif régional du essentiellement a la politique de décentralisation administrative et une poussé démographique rapide, entraînant une multiplication du volume de population, les autorités de la ville, conscientes des problèmes, prennent des mesures importantes, dans le domaine de l'équipement.

Ainsi, un bon nombre d'équipements scolaires, sanitaires et sportifs (Lycées, CEM, parc de Sport, Polycliniques, etc....) ont vu le jour dans le quartier de Sidi Mabrouk. La construction des logements est également très importante a SMK, surtout après 1970.Sept lotissements pour la construction de l'habitat individuel ont pu se localiser (plus de 2000 logements), et quatre ZHUN (équivalant a des ZUP, zone d'habitat urbain nouvelle), comportant chacune plus de 1000 logements :

❖ Lotissement El Mouchajara en 1975, Ez-Zouhour en 1975, El Hayet en 1972, et El Menzeh en 1972, a SMK Supérieur.

❖ les 200 logements au plateau du Mansourah en 1980.

- **Huitième étape ; 1982-2008, Essai de synchronisation du cadre bâti, envers une transformation due a l'introduction excessive de l'activité tertiaire au sein du quartier :**

Il est intéressant de suivre en permanence, l'évolution de l'activité commerciale au sein du quartier de Sidi Mabrouk, son implantation, sa nature, sa densité et surtout son impact sur la façade urbaine et l'architecture du quartier.

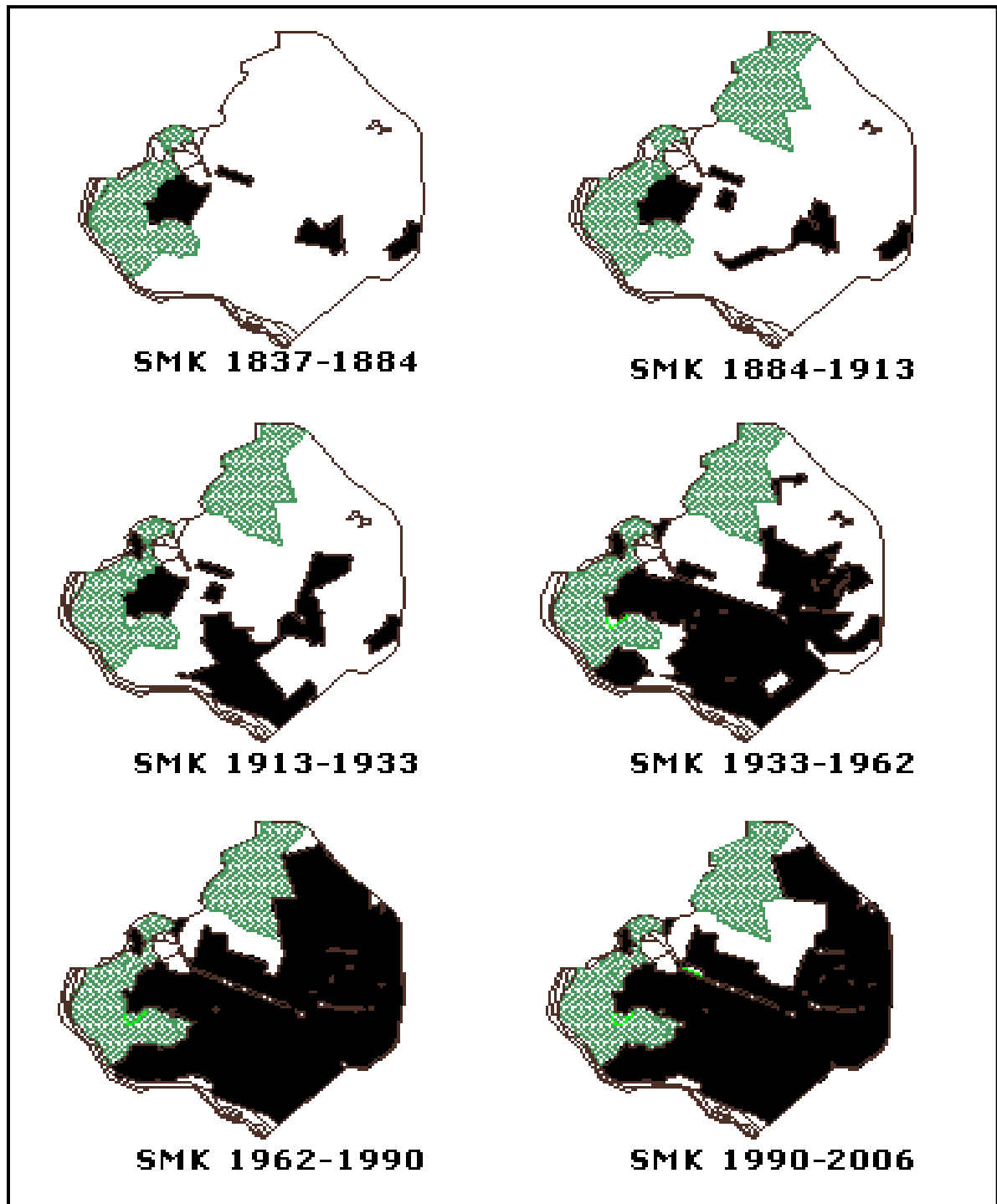
Sous l'impulsion de l'originalité du type de l'activité commerciale dans le quartier, de vrais problèmes d'organisation et d'esthétique se posent. Ces derniers ne touchent pas la vétusté ou la salubrité du tissu urbain, mais malheureusement concerne la morphologie même de l'habitat colonial urbain, en un habitat d'un autre genre dont on ne peut qualifier. Il s'agit en effet d'un habitat qui semble incohérent et inesthétique, du fait du non respect des normes urbanistique en vigueur.

La résultante de cet état de fait a favorisé l'émergence de nouveaux paysages, et un nouveau style architectural. Ces contrastes de l'espace urbain apparaissent surtout au niveau des façades et des constructions elle même, les uns sauvegardent les anciennes formes avec uniquement la transformation de la devanture des magasins, et les autres agissent sur la morphologie de la bâtisse avec démolition d'une partie de la maison et occupation du côté jardin...etc. En conséquence, le milieu urbain d'aujourd'hui dans ce quartier n'est pas celui d'il y a 30 ans.

L'apparition des commerces et des marchés au sein du quartier a perturbé l'organisation traditionnelle, et la façade urbaine du quartier, devenus incompatible avec les nouvelles structures commerciales qui suivent, quant a elles, certaines exigences du marché, en raison de l'attraction qu'elles exercent sur la population.

S'ajoute a cela, une incohérence voir même l'inexistante de textes législatifs ayant trait du code de l'urbanisme commercial nonobstant quelque circulaires qui ont abrogé des lois qui ne sont plus de mise. Le phénomène commercial dans le quartier de Sidi Mabrouk est le résultat d'une conjoncture politico économique sociale, qui touche tout le pays.

On peut aussi parler de croissance démographique vertigineuse, d'un taux de chômage très alarmant et d'une pauvreté de la population qui se sont accentuées. Ce qui a permis l'émergence de certains éléments moteurs du développement commerciale dans le quartier.



Source : Différents documents+Travail Personnel 2009.

Figure n° 7 : Dynamique urbaine du quartier de Sidi Mabrouk par étapes chronologiques.

Légende :



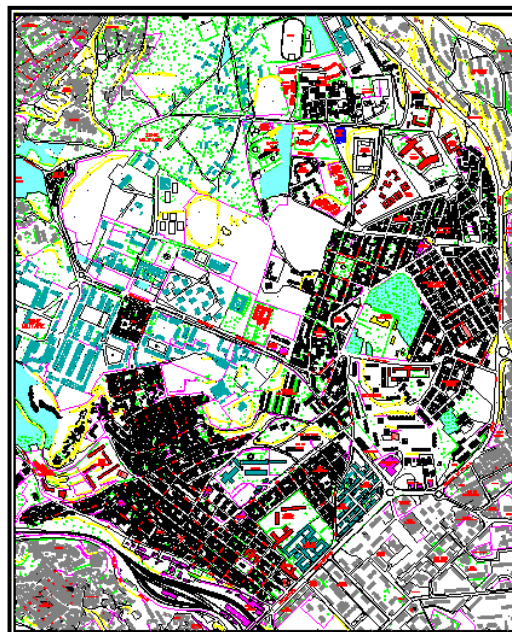
Surfaces occupées par l'habitat.

III.3- Présentation du quartier de Sidi Mabrouk :

Le quartier de Sidi Mabrouk situé au Nord Est de la ville de Constantine, surplombé par les installations militaires du plateau du Mansourah est le plus distant des quartiers faubouriens de la ville sans pour autant en être entièrement exclu.

Le quartier semble avoir bénéficié des atouts de son implantation ; site d'une étendue confortable, cadre agréable et sécurisé due à la fois à son éloignement du noyau ancien de la population autochtone et à sa contiguïté aux installations militaires.

Sidi Mabrouk est un faubourg à prédominance résidentielle ; immeubles, et maisons individuelles dites «jolies villas » ont essaimé ce quartier ou se côtoyaient les deux communautés.



Source : Conçue d'après travail personnel 2009.
Figure n°8 : Plan masse du quartier Sidi Mabrouk.

Son urbanisation variée se résume, en somme, en deux entités différentes ; l'une **inférieure**, longeant l'emprise ferroviaire, l'autre **supérieure**, rejoignant El Mansourah du côté Est.

Si le caractère topographique semble être à l'origine de cette partition entre quartier supérieur et quartier inférieur, la différenciation typologique renforce cette idée de distinction.

C'est en fait au niveau de la partie inférieure, d'ailleurs la plus accidentée, où se concentre la plus forte densité des constructions. La partie supérieure, quand a elle, bénéficie des pentes douces et d'implantation beaucoup plus aérée.

L'habitat individuel européen se distinguent ainsi par la forme et la nature de l'occupation et donc forcément par la nature de l'occupant :

❖ *Quartiers de type européen populaire* ou domine le modèle « européen serré », occupant les parties inférieures attenantes aux zones d'activités : zone industrielle, emprise ferroviaire, usine a gaz,....

❖ *Quartiers de type européen résidentiel (villas)* ou l' « européen dégagé » s'emparant des parties supérieures des quartiers faubouriens.

La forme et la nature de cette occupation spatiale supposent être au profit des catégories aisées de la population européenne.

Sans prétendre à la généralisation de cette configuration un peu schématique, il convient de dire que les faubourgs coloniaux accueillent, à l'image de l'ensemble de la ville, une population européenne variée.

III.4- La structure spatiale du quartier de Sidi Mabrouk :

*« Un quartier dans une ville, pris dans le sens le plus simple, est une zone d'un caractère homogène, que l'on reconnaît grâce à des indications répandues de manière continue partout à l'intérieur du quartier, et de manière discontinue partout à l'extérieur. L'homogénéité peut être due à des caractéristiques spéciales telles que les étroites rues ou type de constructions comme la rangée de maisons ou au style ou à la topographie, (cela peut être une continuité dans la couleur, la texture, le matériau, le revêtement du sol, l'échelle ou les détails de façade, l'éclairage, les plantations ou la silhouette) ».*⁴

Or le quartier de Sidi Mabrouk, réputé pour son hétérogénéité, dû essentiellement, à une sédimentation assez particulière de différentes étapes chronologiquement établies dans l'histoire de ce quartier. On assiste même à une interposition d'un ensemble de structures spatiales ; on y trouve de l'habitat colonial local, du spontané au moderne, des maisons allant de la plus prestigieuse à la plus délabrée, de la maison individuelle au building collectif, le quartier est semble-t-il partagé, et nettement différencié.

Cependant, l'homogénéité du quartier de Sidi Mabrouk réside dans sa topographie assez particulièrement défensive du point de vue stratégique (plateau du Mansourah) constituant une entité urbaine bien délimitée et bien identifiée du reste de la ville, avec le concours d'autres circonstances (collines, chemins de fer, emprise militaire, routes nationales...etc, qui lui ont donné plus d'autonomie spatiale.

III.5- Analyse des éléments de la composition urbaine du quartier de Sidi Mabrouk :

Dans les villes musulmanes créées, on délimite d'abord un emplacement pour la grande mosquée, et ensuite on construit le reste, mais généralement autour du trinôme suivant : la grande mosquée, Dar El Imara (la maison du gouvernement), et les Souk(s). Or, Sidi Mabrouk ne s'est créé qu'après 1860, en même temps que les espaces urbains coloniaux, ordonnés par Napoléon III (3^e romain) en Algérie, afin d'éviter la destruction de l'espace pré colonial, et installer la ville coloniale proprement dite.

A ses débuts Sidi Mabrouk était une « place forte », une « place de guerre », qui est le produit des exigences des premières heurts de la colonisation, mais au lieu que s'installent les éléments du centre tel que la place du marché, l'Eglise, l'hôtel de ville,...Ce sont les installations militaires qui précèdent et se fixent, car elles étaient considérées comme prioritaires.

Il n'y a eu que quelques éléments du centre qui se sont fixé à Sidi Mabrouk, selon les disponibilités de l'espace de la même manière que le reste ; mais une chose était omniprésente, c'est le plan en damier, un traçage de voies rectilignes qui permettent la surveillance.

Les terrains militaires ont été cédés par la suite a la municipalité de l'époque, une transaction qui ne s'est pas fait sans difficultés car la concession pour les militaires était synonyme de conquêt civile, cette rivalité entre militaires et civiles a pesé sur le développement du quartier de Sidi Mabrouk. ⁵

Son organisation actuelle est marquée par une profonde dislocation, d'ou l'absence de centre net et par conséquent manque de structure rigoureuse.

III.5.1- La Structure urbaine :

Ce concept est saisi dans le sens de la charpente ou du squelette du quartier de Sidi Mabrouk. Il s'agit de repérer les principaux éléments qui donnent sa forme particulière à un quartier et induisent un certain mode de fonctionnement.

Par cette approche urbaine du quartier, nous tentons de dégager et d'apprécier les éléments de la vie urbaine et les principes de la structure qui sous-tend la structure commerciale. Les éléments de la composition urbaine : trames, îlots, voiries...ont un rôle déterminant dans la production des espaces commerciaux, c'est pourquoi leur identification nous paraît importante et significative pour

la qualité urbaine du quartier Sidi Mabrouk.

On peut identifier deux types d'éléments structurants :

❖ les éléments ponctuels : pôles (monuments, centre principal,...etc.), et les éléments directionnels et de liaisons, (nœuds, axes,...etc.).



Source: [www.google earth.fr](http://www.google-earth.fr).

Figure n°9 : La structure urbaine du quartier Sidi Mabrouk.

❖ les trames : trame viaire, trame verte, trame des espaces publics, trame parcellaire,...etc.

Ces éléments s'agencent selon un mode propre à chaque quartier dans la ville, du fait de particularités historiques, géographiques, économiques et sociales. Ils constituent l'ossature formelle et fonctionnelle du quartier. La notion de la structure se décline aux différentes échelles du quartier.⁶

III.5.1.1- La structure viaire :

Il est important de signaler que la voirie principale, c'est-à-dire les voies principales traversant ou contournant le quartier de Sidi Mabrouk, sont antérieures à la période coloniale. Ce sont d'anciennes pistes arabo-turques et peut être même des voies romaines pour la plupart⁷.

Le boulevard de l'Est contourne le quartier de Sidi Mabrouk du côté Est. Il constitue l'axe dynamique à partir duquel se structure le développement urbain de cette zone⁸.

La trame viaire joue un rôle prépondérant dans la composition du tissu urbain et des fonctions qu'il accueille, et cela, qu'elle soit structurée ou hiérarchisée. Au quartier de Sidi Mabrouk, la trame viaire se caractérise par deux ensembles de voies hiérarchisées :

III.5.1.1.1- Structure primaire :

Elle se compose de :

A. La Route Nationale N° 3 :

Elle représente la limite Ouest du quartier longeant la voie ferrée, considérée comme l'accès Sud du quartier depuis la route de Batna, quotidiennement empreinte par les transporteurs publics desservant la commune d'El Khroub. Elle est constituée de deux voies de circulation qui connaissent un trafic important ; il a été constaté qu'en une Heure, 4050 véhicules, circulent dans les deux sens de cette voie nationale⁹.

B. Le Boulevard de l'Est :

Il est parmi les axes routiers les plus importants du quartier. Il assure la liaison du quartier de Sidi Mabrouk avec la cité (Amir Abdelkader et Ziadia), et séparant se dernier du quartier Sakiet Sidi Youcef.

D'une largeur variant entre 16 et 18 mètres, la circulation y est très importante, et considéré comme voie rapide.

C. Le Boulevard Ben Batouche :

Il assure la continuité du boulevard de l'Est, et lie le quartier de Sidi Mabrouk au centre ville. Il le sépare du quartier de Daksi et s'étale sur une largeur variant entre 25 et 30 mètres. Il reste très emprunté parfois saturé du fait du trafic très considérable de voiture qui l'empruntent.

D. Boulevard Karboua Abdelhamid :

Le plus ancien des axes majeurs sur cités. Il fut réalisé pendant les premières phases de l'urbanisation du quartier, et relie les fermes en avale du quartier avec le quartier Gualifet, une caserne militaire datant de l'époque coloniale.

Divisant le plateau du Mansourah en deux parties, Nord et Sud-est de largeur variant entre 16 et 18 mètres, aujourd'hui la circulation y est très dense aussi mais a faible vitesse du fait de sa proximité des installations militaires, et la présence de ralentisseurs tout au long de la voie.

III.5.1.1.2- Structure secondaire :

Elle correspond aux dessertes qui organisent les quartiers à partir de la structure Primaire, la trame viaire des différents quartiers présente des différenciations selon les types de tissus. On distingue :

A. La Trame en Damier (échiquier):

Elle caractérise le quartier de Sidi Mabrouk Supérieur et Inférieur, 4 mètres de largeur, elle est typique à l'implantation de tissus de type coloniale, antérieur a 1962, nous signalons ici que la topographie du terrain a façonnée d'une certaine manière la configuration actuelle de la trame en damier, l'îlot est soit rectangulaire soit poly-octogonale, d'où cette configuration spéciale de cette trame viaire.

B. La trame irrégulière et indéfinie:

Propre aux quartiers qui renferme des ensembles d'habitats collectifs ; le Bon Pasteur, le Bosquet,...etc. Cette trame se caractérise par l'absence totale de formes, il n'y a aucune distinction au niveau du plan et aussi au niveau de la trame elle-même, disons qu'elle appartenait à une population autochtone qui a vécu en marge de la première, en l'occurrence, européenne.

C. Les Eléments Ponctuels : les ronds points :

Ils constituent des lieux d'animation urbaine, le réseau viaire présente « 03 Nœuds », au croisement de deux axes majeurs, le boulevard de l'Est et Ben Baatouche, ces ronds points ou nœuds constituent les éléments ponctuels marquant la structure urbaine de Sidi Mabrouk.

C.1.Le Rond Point de Daksi :

Le croisement des deux boulevards suscités, constitue un point de convergence des dessertes de la cité Daksi et Sidi Mabrouk Supérieur. A lui seul, il constitue l'articulation majeure entre ces sous-quartiers.

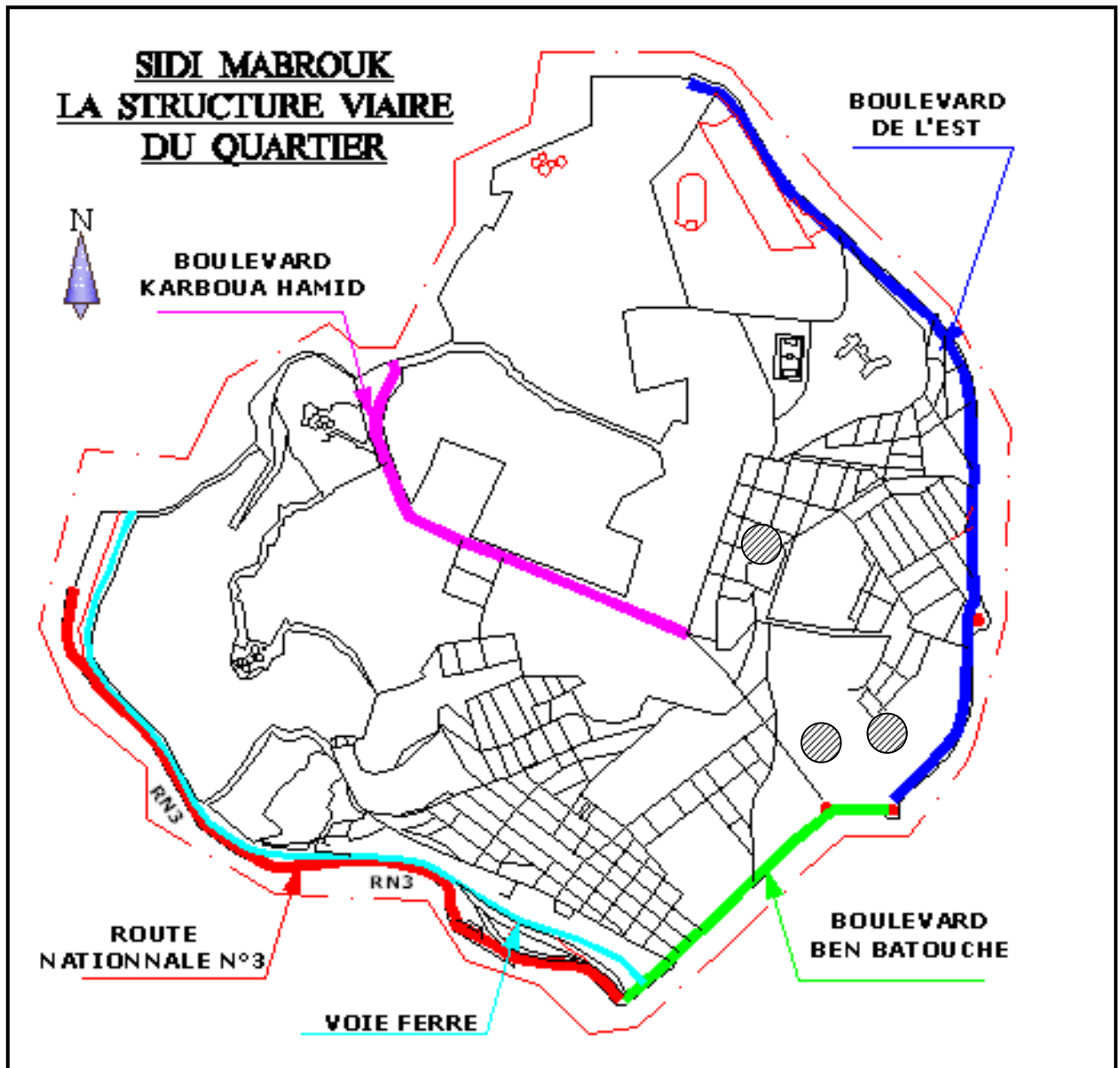
C.2. Le deuxième Rond Point de Daksi :

Marqué par la convergence du boulevard de l'Est et la desserte de Daksi-Oued el Had, son rôle est la régulation de la circulation vers Djebel El Ouahche, Oued El Had et le 4ème kilomètre.

C.3. Le Rond Point de la Maternité (cité des apôtres) :

De moindre envergure que les précédents, mais ce qui ne diminue pas de son importance quant à sa fonction vitale qui est l'irrigation et l'aération entre les quartiers supérieur et inférieur de Sidi Mabrouk, et même du Mansourah à l'Est.





Les trois nœuds simulent la fonction de portes d'entrées empruntées par les usagers du boulevard de l'Est pour se rendre soit à Sidi Mabrouk, Daksi, Oued el Had et El Mansourah. D'où l'importance urbaine de tels éléments dont la fonction principale reste l'organisation des circulations et l'articulation des espaces composites du quartier de Sidi Mabrouk.



Source : Conçue et réalisée d'après travail personnel 2009.

Figure n°10 : La structure viaire du quartier de Sidi Mabrouk.

Légende :

-  Primaire
-  Secondaire
-  Limites du quartier
-  Les ronds points

III.5.2- Les masses :

Ce qui caractérise le quartier de Sidi Mabrouk, c'est l'absence d'un noyau distinct, à partir duquel aurait pu naître une urbanisation continue. On peut dire en l'occurrence qu'il n'y a pas de véritables noyaux autour desquels s'organise le quartier.

L'extension ne s'est pas fait en couronnes au fur et à mesure de la croissance spatiale. Elle est par contre, anarchique, le plus souvent ponctuelle, et tentant par fois d'occuper un espace « interstitiel ».

La configuration spatiale et physique du quartier de Sidi Mabrouk, se présente avec :

A. Un noyau urbain très ancien :

Regroupant des quartiers qui constituaient jadis les premières tentatives d'occupation urbaine du site de Sidi Mabrouk, en l'occurrence, les emprises militaires au plateau du Mansourah, et Sidi Mabrouk Supérieur et Inférieur.

B. Les extensions urbaines post coloniales :

A partir des années 70, et l'amorce des tentatives de l'Etat, pour reloger et offrir un logement décent pour une population, de plus en plus importante, en construisant les premières cités HLM, sises cité el Hayet, et les 200 logements du plateau de Mansourah.

C. Les noyaux urbains de la période post-coloniale :

Réalisés à partir des années 1980, en l'occurrence, cité la BUM à Sidi Mabrouk Inférieur, et l'ensemble de lotissements réalisés à Sidi Mabrouk Supérieur, en autres ; El Mouchadjara, El Menzeh, El Saada,...etc.

Typologiquement différents, ces noyaux se distinguent par leurs formes, l'organisation de leurs trames viaire, parcellaire et bâtie, qui induisent selon leurs caractéristiques, des tissus différents. Ces noyaux sont souvent séparés par des espaces libres, et généralement inconstructibles, de pentes fortes.

A noter aussi, que l'apparition au sein du quartier de Sidi Mabrouk, est du, quoique de moindre effet, aux innombrables contraintes topographique, qui ont dicté une certaine configuration spatiale et urbaine, aux différents ensembles et noyaux du quartier.

III.5.2.1- La trame parcellaire :

La trame parcellaire du quartier de Sidi Mabrouk, se compose de plusieurs ensembles bien distincts, séparés par les axes routiers. Elle est continue et cohérente. Son mode de division est le résultat d'une succession de lotissements, la trame parcellaire du quartier, est liée à la trame viaire, les tracés de voies d'où résulte :

A. Les trames régulières :

Ayant des formes géométriques ; carrées, rectangle, trapèze, ...etc., le tout en réseaux de damier dans les anciens noyaux communaux et les lotissements post-indépendant : cité El Hayet, El Menzeh, El Mouchadjara, Essaada...etc., cette trame en échiquier, est le résultat d'une préoccupation, foncière, dont le but est de créer des parcelles équivalentes dans la forme et la superficie. De là découle la trame parcellaire orthogonale. L'organisation générale des trames repose sur le principe de créer de larges rues, droites se coupant en angles droits.

B. les trames irrégulières:

Aux formes indéfinies, dessinées par les tracés des voies, et dont le souci majeur de ces dernières est les dessertes des différentes entités du quartier. Elles correspondent aux cités collectives : cité HLM, le Bosquet, cité des Apôtres,...etc. La trame parcellaire des cités collectives, se caractérise par une grande irrégularité, il est surtout régi par un découpage en îlots de formes irrégulières, ne répondant à aucune logique de découpage et d'organisation. La relation entre la trame viaire et la trame parcellaire n'existe pas.

Le quartier de Sidi Mabrouk, se présente selon un tracé parcellaire en damier ou orthogonal, en îlots délimités par des rues relativement larges, chacun des îlots est divisé en parcelles, où sont construites de maisons individuelles.

Une autre configuration parcellaire, mitoyenne à celle en damier, ce sont les immeubles et bâtiments, dont l'alignement ne suit aucune logique, par fois l'implantation des bâtiments est dictée par le chemin des grues et la longueur de leurs flèches « bras », ajoutant à cela la présence accrue d'espace résiduel « interstitiels », et où le parking joue un rôle majeur dans la configuration générale des parcelles.

La morphologie du parcellaire est celle des parcelles, sont importantes dans la mesure où le bâti qui s'y inscrit, selon des règles de mitoyenneté, d'alignement ou de dispersion, définit la forme des îlots et le mode de l'implantation des bâtiments.



Source : Conçue et réalisée d'après travail personnel 2009.

Figure n°11 : La trame parcellaire du quartier de Sidi Mabrouk.

III.5.2.2- La trame bâtie :

La trame bâtie constitue le plein urbain .Au quartier de Sidi Mabrouk, on peut y trouver trois types de trames bâties, telles qu'elles été classées par PINON¹⁰ :

❖ **Le type ponctuel** : que l'on retrouve au niveau des cités collectives ou des bâtiments isolés sont implantés sans organisation apparente.

❖ **Le type linéaire** : c'est un ensemble de bâtiments mitoyens formant une bande le long d'une rue, ou d'une place commune, comme le cas du quartier des apôtres à Sidi Mabrouk Supérieur.

❖ **Le type planaire** : c'est celui où la trame est interrompue par des cours ou des jardins comme à Sidi Mabrouk, mais dont l'ensemble forme une trame cohérente qui se répartit selon une logique des trames parcellaires délimitées par les voies.

C'est des maisons avec RDC ou R+1, avec des jardins et des cours extérieures, qui constituent la majeure partie de la trame bâtie du quartier de Sidi Mabrouk.

Elles sont réparties de part et d'autre des axes orthogonaux, avec un recule constituant des trottoirs. Du fait de la configuration des parcelles, la trame bâtie de Sidi Mabrouk, se caractérise par un alignement et une mitoyenneté des constructions basée sur la trame orthogonale qui respecte le rapport plein et vide.

Mais avec le temps, et avec surtout l'introduction d'une autre fonction urbaine autre que résidentielle au sein du quartier, c'est celle d'une « tertiarisation » accrue de ce dernier. Cette trame initiale a subi et subi encore des transformations dans sa typologie suite :

❖ Aux extensions verticales et horizontales, qui ont bouleversé et transformé les modestes et beaux pavillons en maisons de R+2 à R+3, et où le RDC donnant sur la rue, a accueilli une activité commerciale.

❖ Et aussi, aux transformations ponctuelles où le garage ou/et le jardin sont détournés de leurs fonctions initiales au profit d'une activité commerciale.

❖ Parfois on assiste également à la suppression nette et claire de la partie jardin, au profit d'une construction pouvant servir soit à accueillir un commerce ou une extension vulgaire de l'habitation elle-même.

Cependant nous ne pouvons pas cacher le fait que cette trame bâtie des maisons individuelles, si spéciale, présente différentes possibilités d'aménagement et de transformations.

Elle a été favorable à l'insertion, d'un tissu commercial sur des axes continus et facilement accessibles, servant de ce fait, d'assiette propice pour une tertiarisation galopante au sein du quartier de Sidi Mabrouk.

III.5.2.3- La trame des espaces verts :

Sidi Mabrouk est le seul quartier ou du moins le mieux servi, en matière d'espace vert au sein de la ville de Constantine, qui possède une réserve naturelle, ou bois.

Avec ces 185 hectares, repartis sur deux sites, c'est l'unique espace vert qui existe à l'intérieur des limites urbaines.

Un habitant de Sidi Mabrouk possède le privilège d'avoir comme ratio 48.55m², à lui seul en espace vert, soit 3.86m² par habitant de toute la ville.

Le quartier de Sidi Mabrouk, offre à sa population, la meilleure protection contre le bruit et la poussière, et notamment du manque d'air. Il est aussi d'un apport considérable au plan esthétique, qu'il procure à la ville et au quartier de Sidi Mabrouk c'est une qualité urbanistique très importante dans une ville où le béton ne cesse de phagocyter, ce qui reste comme espace vert. L'absence d'autre espace, tel que les bois, les réserves naturelles, mettent en doute les limites du respect de l'homme.

A. Le bois des pins (Essanaoubar) :

Il est constitué essentiellement de pins et d'eucalyptus. Ce bois a l'avantage d'être à la fois vert toute l'année et spacieux. Il constitue un élément d'esthétique du quartier. Il contribue à la régénération de l'atmosphère, un site très agréable s'étendant sur une surface de 74 hectares. C'est un vrai espace de détente pour les habitants du quartier, et c'est l'unique espace vert qui existe à l'intérieur des limites urbaines du quartier.

B. Le bois de la légion d'Honneur :

Cette très importante surface boisée est malheureusement la propriété privée de militaires. C'est un héritage de la colonisation, la population n'a pas le droit d'y pénétrer. Implantée sur des pentes, le plan d'origine dessinait une croix, mais le site qui lui a servi d'assiette n'était pas uniforme.

Par sa situation, le bois jouerait parfaitement le rôle d'espace dérivatif dont le besoin se fait sentir de manière très importante. Ce besoin est de plus en plus important, le quartier se

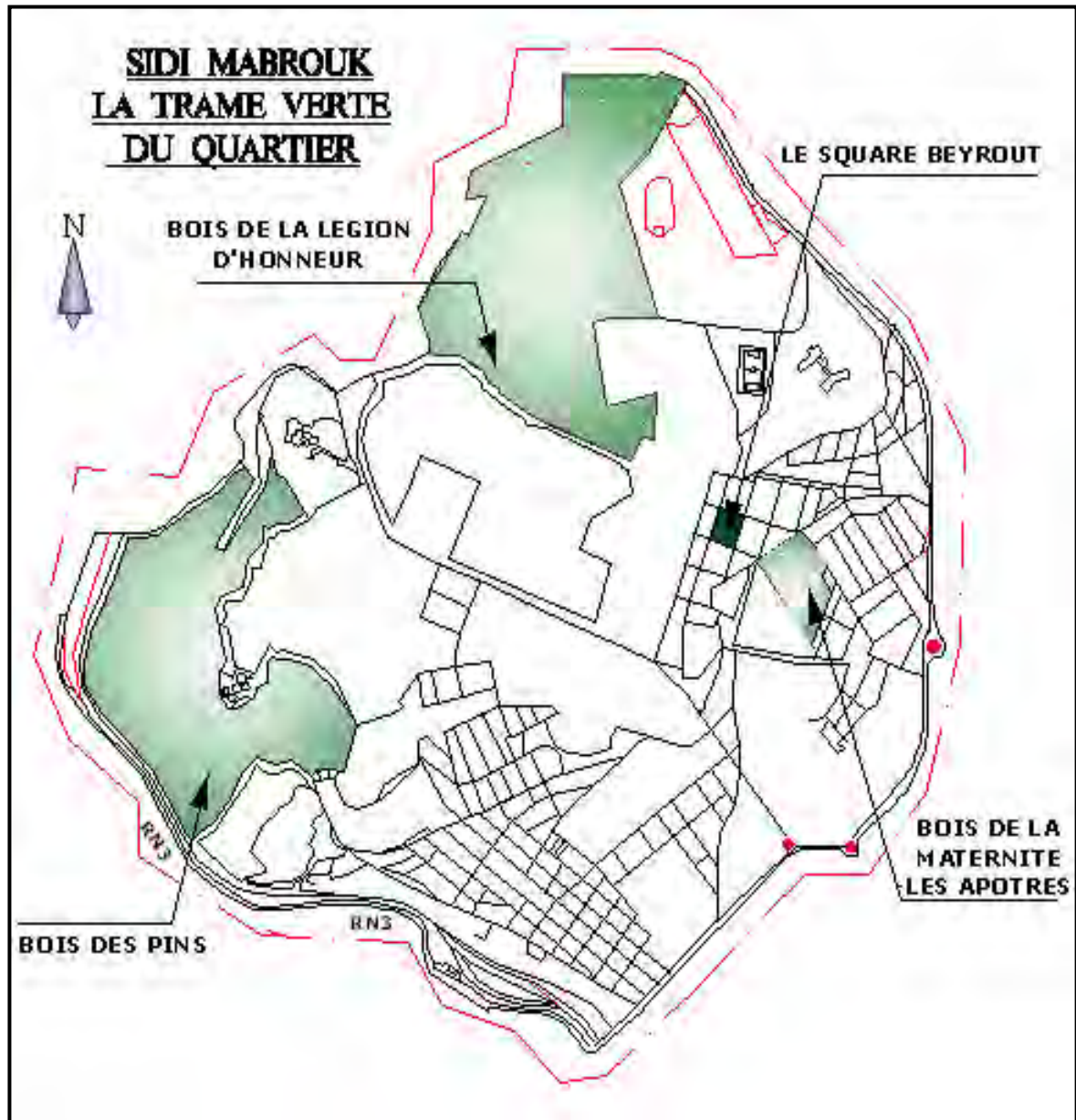
densifiant et manquant d'autres espaces verts. Parmi les 111 hectares boisés les deux tiers appartiennent aux militaires, c'est-à-dire 74 hectares.

C. Le Square Beyrouth :

Comme son nom l'indique, le square Beyrouth est une surface carrée non bâtie, de 5147.5 m², et au sein de laquelle on a pensé aménager une superbe aire boisée, de détente et de promenade. On y trouve des plantations, des bancs et d'autres commodités, faisons de ce lieu un vrai espace de plaisir et de nature au sein d'une belle cité résidentielle, qui été jadis le quartier des juifs, Maurice Lévy.

D. Le Bois de la Maternité des Apôtres :

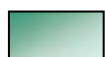
Une autre surface boisée, se trouvant au sein même de la maternité, sise cité des Apôtres, Sidi Mabrouk Supérieur, bien sur elle n'est pas utilisée par les habitants de ces lieux. Vu qu'elle se trouve au sein de l'enceinte même de la maternité, mais sa n'empêche qu'elle ajoute a l'esthétique du site, et contribue a son rôle majeur qui est l'alimentation du site en question en aire pur, et en esthétique très apprécié par les riverains.



Source : Conçue et réalisée d'après travail personnel 2009.

Figure n°12 : La trame verte du quartier de Sidi Mabrouk.

Légende :



Espace vert



Limites du quartier

III.6- Qualités et contraintes du quartier de Sidi Mabrouk :

III.6.1- Les qualités urbanistiques :

A. « Des déclivités permettant une urbanisation facile et ininterrompue » :

Sidi Mabrouk ou plus exactement le plateau du Mansourah présente des qualités urbanistiques très intéressantes au sein d'un site aussi difficile qui est celui de Constantine. Plus de 40 hectares se trouvent d'un seul tenant et constituent la plate forme proprement dite du plateau.

Sa pente n'excède pas les 8%, ce seuil est considéré comme étant l'un des meilleurs sur le plan des déclivités dans un espace donné.

Malheureusement tout l'espace décrit plus haut est aujourd'hui complètement construit, les implantations militaires occupent la majeure partie du site.

B. « Un site a l'abri des vents dominants » :

Les hauteurs de Djebel El Ouahche, et de Chetaba abritent le site des vents forts ; tel que le vent de l'Est et du Nord Ouest. Comme la pente décline d'une manière générale du Nord Ouest au Sud Ouest, le balayage de ces vents n'arrive au sol qu'atténué.

C. « Un site qui domine la ville » :

Sidi Mabrouk est situé à une altitude de plus de 750 mètres, le rocher n'étant qu'à 650 mètres du plateau du Mansourah, on domine d'une seule vue l'ensemble de la ville, et tous les points et parties de la région immédiate, que se soit du Nord, le Hamma, de l'Ouest, et l'Est et surtout du Sud et du Sud Est, El Khroub. D'ou l'invulnérabilité du site en question, justifiant l'implantation stratégique des militaires turques et coloniale.

D. « le bois des pins (Essanaouber) » :

Il est constitué essentiellement de pins et d'eucalyptus. Ce bois a feuille non caduques et spacieux, constitue un élément d'esthétique du quartier. Il contribue à la régénération de l'atmosphère, un site très agréable s'entendant sur une surface de 74 hectares, c'est -à-dire 7.2 mètres carrés pour les habitations de Sidi Mabrouk.

C'est un vraie espace de détente pour les habitants du quartier, et c'est l'unique espace vert qui existe à l'intérieur des limites urbaines du quartier.

III.6.2- Les contraintes urbanistiques :

III.6.2.1- Les contraintes naturelles :

A. Les oueds :

Le plateau du Mansourah est comparable à une table, dont la partie plate est presque triangulaire. Elle est limitée à l'Est par l'Oued Rhumel, au Sud et au Sud-Ouest par l'Oued Boumerzoug.

A l'Est l'Oued du Rhumel, tel une paroi vertigineuse dont la profondeur atteint jusqu'à 200 mètres, au Sud, au Sud-est et à l'Est, les pentes sont plus au moins douces jusqu'à ce qu'elles se transforment en terrains plats aux voisinages des méandres très profonds.

Sans l'édification de ponts, on ne pourrait urbaniser le plateau du Mansourah, ces ponts sont nombreux mais restent insuffisants.

III.6.2.2- Les contraintes urbanistiques :

A. Les installations militaires :

Le voisinage des camps militaires ne peut pas favoriser l'extension de l'habitat. La gêne que présentent ces installations est d'autant plus grande que les terrains occupés sont importants et susceptibles de recevoir la résidence et surtout l'équipement dont on a besoins.

La superficie totale réservée à la fonction militaire, évaluée à 165 hectares, constitue environ 17% de l'ensemble de l'espace aujourd'hui totalement urbanisé. Ces installations constituent des obstacles à l'urbanisation, et sont la cause du morcellement du tissu urbain de Sidi Mabrouk. Mais il ne faut pas oublier toutefois qu'elles furent à l'origine, du processus d'urbanisation du quartier, et surtout de sa formation de banlieue maraîchère, céréalière, de pâture, en une véritable ville. C'est à partir de ce point, de ce noyau militaire, que s'est entamée l'urbanisation qu'on voit aujourd'hui.

B. Le bois de la légion d'honneur :

Cette immense surface boisée est malheureusement dans l'emprise militaire. C'est un héritage de la colonisation, la population n'a pas le droit d'y pénétrer. Implantée sur des pentes, le plan d'origine dessinait une croix, mais le site qui lui a servi d'assiette n'était pas uniforme.

Par sa situation, le bois jouerait parfaitement le rôle d'espace dérivatif dont le besoin se fait sentir de manière très importante.

Ce besoin est de plus en plus important, le quartier se densifiant et manquant d'autre espace vert, parmi les 111hectares boisés, les deux tiers à savoir 74 hectares appartiennent aux militaires. Dont le seul bénéfice réside dans sa qualité esthétique qui confer à la ville et au quartier un paysage urbain harmonieux.

C. La voie ferrée :

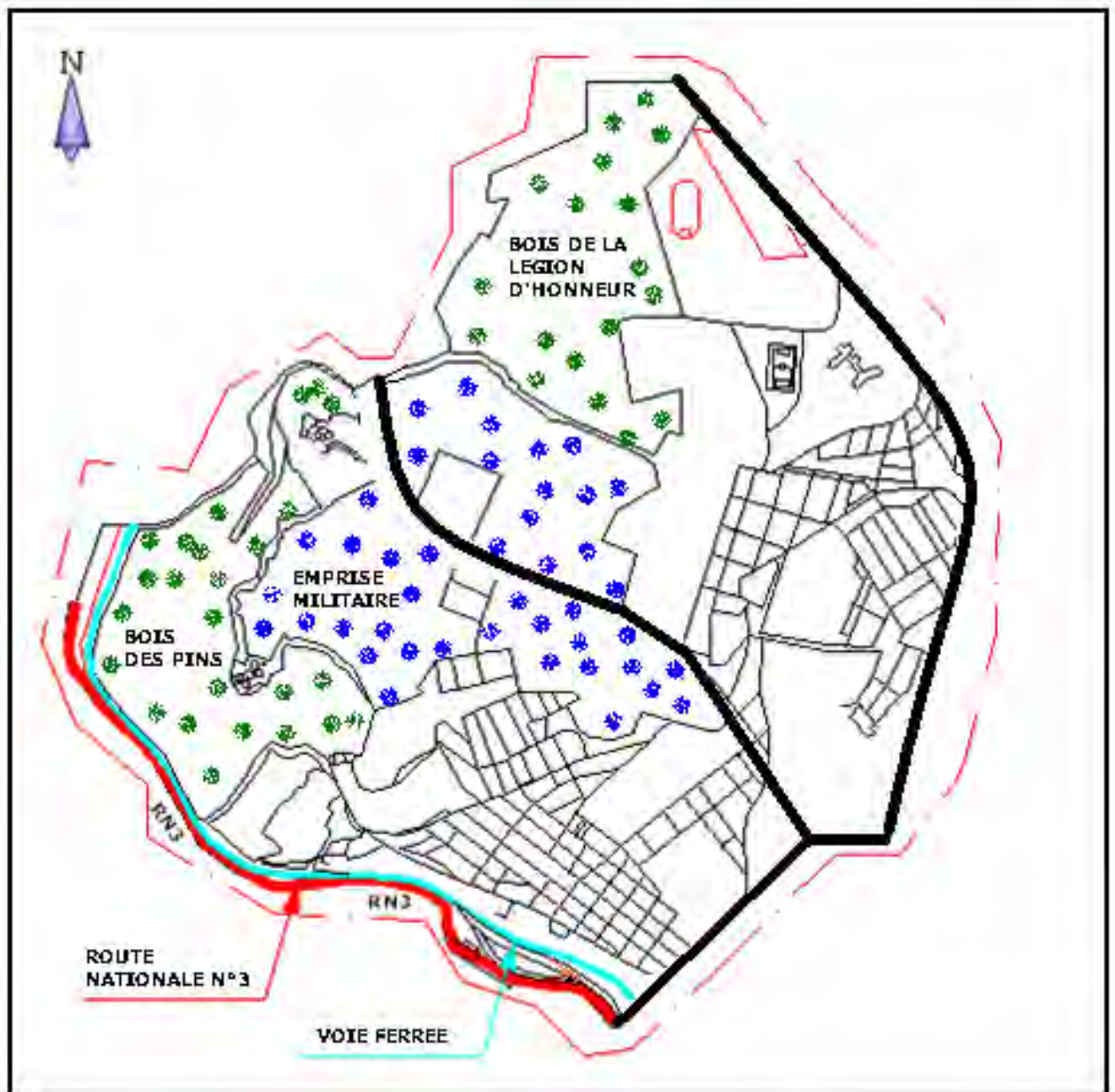
Le passage de la voie ferrée actuelle, traverse Sidi Mabrouk du Nord-Ouest au Sud-est, le contournant en une courbe épousant légèrement la forme de la vallée, qui elle-même est drainée par les Oueds, Rhumel, Boumerzoug.

Véritable barrière urbanistique, la voie ferrée à formé pendant longtemps un frein à l'urbanisation de l'autre coté du plateau, à l'Est de Sidi Mabrouk. Elle à isolé ce quartier urbain du rocher, alors qu'il était à peine à une distance de 52 kilomètres. Son franchissement a été couteux humainement et matériellement : deux passerelles, trois ponts, et un chemin piétonnier sous rails. Elle renforce encore l'isolement et l'individualité physique du quartier.

D. La route nationale n°03 :

Parallèlement à la voie ferrée, vient s'ajouter une double contrainte urbanistique qui est la RN 3. Ayant relié longtemps le Sud à la ville de Constantine, cette route est presque l'unique artère urbaine qui fait communiquer le quartier de Sidi Mabrouk, au noyau et aux autres quartiers de la ville, elle contourne aussi le quartier de part et d'autre surtout depuis le Nord-Ouest jusqu'au Sud-est.

Ceinturant ainsi le quartier, la traversée de la RN3, rend insoupçonnable l'existence d'un si vaste Sidi Mabrouk.



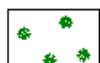
Source : Conçue et réalisée d'après travail personnel 2009

Figure n°13 : Limites et contraintes urbaines du quartier de Sidi Mabrouk.

Légende :



Contraintes artificielles



Contraintes naturelles

III.7- Données statistiques sur l'habitat et la population du quartier de Sidi Mabrouk :

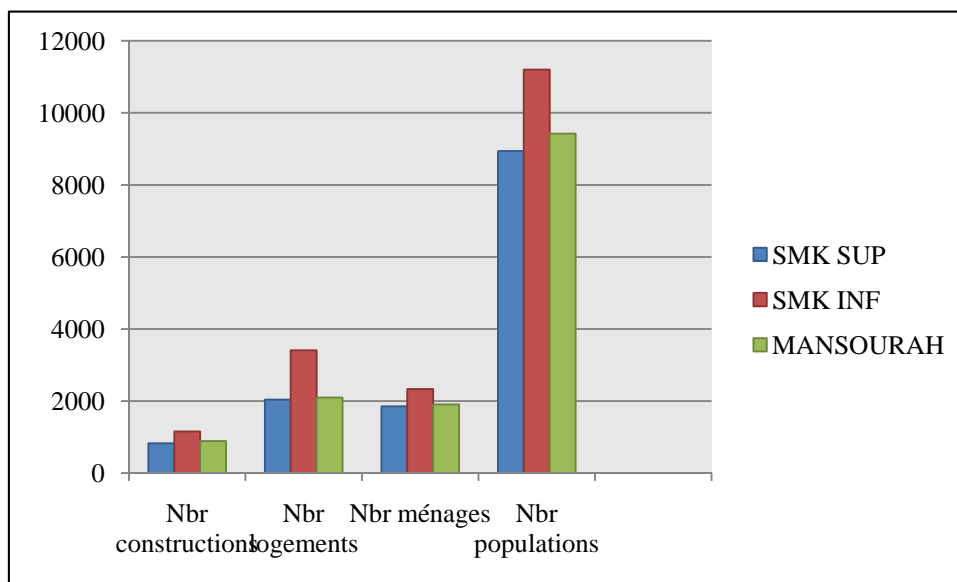
D'après les renseignements de l'office national des statistiques (RGPH 2008) sur la population et l'habitat dans le quartier de Sidi Mabrouk, il s'est avéré que le secteur de Sidi Mabrouk Inférieur vient en tête car il renferme un nombre important d'habitat et de population suivie par le plateau du Mansourah puis le secteur de Sidi Mabrouk Supérieur (cf. tableau n°1).

Le nombre de construction et de population sont deux données très importantes, permettant respectivement de mesurer l'occupation du sol par la fonction résidentielle et l'attachement des personnes à leurs environnements et au milieu dans lequel ils résident.

| Zone : | Nbr.constructions : | Nbr.logements : | Nbr.ménages : | Nbr.populations : |
|-----------|---------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| SMK Sup | 824 | 2039 | 1852 | 8938 |
| SMK Inf | 1153 | 3406 | 2330 | 11203 |
| Mansourah | 887 | 2098 | 1907 | 9425 |

Source : ONS.RGPH 2008.Constantine

Tableau n°1 : Répartition du logement et de la population dans le quartier de Sidi Mabrouk.



Source : ONS.RGPH 2008.Constantine

Graphe n°1 : Habitat et population ; Comparaison entre SMK SUP/SMK INF/MANSOURAH.

CONCLUSION

Une banlieue rurale, quelques demeures seulement se regroupaient autour du Marabout Sidi Mabrouk : telle a été la configuration urbaine du quartier de Sidi Mabrouk dans la période pré coloniale. Avec l'arrivée des colons, sa fonction agricole a été remplacée brutalement par la fonction militaire.

C'est à partir de la Remonte que les premières d'une urbanisation du quartier font surface, et cela après 1837, date de la prise de Constantine. Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, le quartier de Sidi Mabrouk a vécu une grande expansion urbaine. Hélas à cette époque, l'expansion s'est opérée de façon très hétéroclite associant à la fois des constructions réglementées et d'autres anarchiques.

Le quartier de Sidi Mabrouk a connu, à partir des années 70 jusqu'à nos jours, une importante extension sous forme d'opérations, de lotissements, d'habitat collectif et individuel. Il constitue un ensemble urbain hétérogène, d'anciens et de nouveaux tissus qui ont évolué sans principe de composition urbaine ce qui trouvent côte à côte, et constituent un conglomérat d'architecture et de composition urbaine. Chacun de ces espaces est différencié par ses composantes à savoir typologie d'habitat, trame viaire, parcellaire, etc.

L'espace de Sidi Mabrouk est cependant organisé, par deux principaux éléments structurants, en l'occurrence :

Les masses (quartier de Sidi Mabrouk supérieur et inférieur, Mansourah), et les éléments de liaison qui sont les boulevards et les ronds points, qui relient ces masses et permettent leurs développements, constituent les éléments ponctuels et directionnels au sein du quartier, et tous ces éléments constituent la structure urbaine primaire du quartier de Sidi Mabrouk.

Les trames ; quelles soient, viaires, vertes, parcellaires, bâties, constituent la morphologie urbaine de chaque masse, et elles constituent, les éléments de la structure secondaire.

Les éléments de la structure urbaine du quartier Sidi Mabrouk, donnent à chaque tissu des qualités urbaines spécifiques et jouent un rôle déterminant dans la dynamique des sous quartiers.

Ce qui caractérise le quartier de Sidi Mabrouk, c'est l'absence d'un noyau distinct, à partir duquel aurait pu naître une urbanisation continue, en d'autre terme, il n'y a pas de véritable noyau autour duquel s'organise le quartier. L'extension du quartier s'est fait d'une manière anarchique, le plus souvent ponctuelle, à l'opposé de certains quartiers, où l'extension s'est fait selon le modèle des couronnes.

Le site du quartier de Sidi Mabrouk, était favorable à une extension ordinaire à l'aide des greffes de l'habitat tout au long des voies de circulation, les innombrables contraintes l'ont cependant obligé à se développer en constituant plusieurs noyaux sans continuité, plus au moins autonomes et mal relié entre eux.

L'urbanisation du quartier de Sidi Mabrouk, a été guidée par beaucoup de contraintes physiques et humaines, notamment celles se rapportant à l'occupation militaire.

Références :

1. L.Amiréche, « Une ville dans la ville : Sidi Mabrouk, à travers l'habitat, les activités et la population ». 1983.
2. Zebiri.H, « La mobilité des banlieusards cas de Sidi Mabrouk à Constantine », 1989.
3. ONS RGPH 2008.Constantine.
4. Idem 1.
5. D'après affirmations de L.Amiréche 1982.Op.cit.
6. Eléments de composition urbaine. Documents d'urbanisme. Alger.
7. Idem 1.
8. Zertal.S : « Dynamique commerciale et centralité périphérique : cas du grand SMK, à Constantine », 2001, Magister.
9. Selon des statistiques établis par l'Entreprise Nationale Des Etudes Métropolitaine.
10. Idem 8.



CHAPITRE IV
QUELLES SONT LES SOURCES
GÉNÉRATRICES DU PHENOMENE
DE LA MUTATION?

INTRODUCTION

Le quartier de Sidi Mabrouk Supérieur a connu une mutation considérable devenue plus apparente au cours de cette dernière décennie, cependant, il faut noter que ce quartier a déjà fait l'objet d'une mutation précédente. Il s'agit en fait de sa mutation initiale, juste après l'indépendance, où ses habitants ont commencé à opérer différentes formes de transformations qui étaient une réponse aux nouvelles formes de réappropriation de l'espace de formation coloniale.

Progressivement une seconde mutation qui est devenue plus observable durant les dernières années a cause de l'arrivée des commerçants extra wilayas qui viennent pour investir au sein de ce quartier. Elle se traduit par les transformations du cadre bâti qui se multiplient et les transformations d'usage au profit de certaines activités qui s'intensifient à leur tour marquant la mutation du quartier tant sur le plan formel que fonctionnel. Le travail analytique et particulièrement l'enquête directe menée à ce sujet montrent l'existence de divers facteurs qui sont les sources génératrices de ce phénomène.

IV.1- Les facteurs qui stimulent la mutation du quartier Sidi Mabrouk:

Partie du constat probant de la mutation apparente du quartier Sidi Mabrouk Supérieur et du changement sur ses aspects physiques et fonctionnels, la mutation qui a pris un certain rythme est dictée par certains facteurs qui ont désormais le contrôle du processus de déroulement de cette mutation. C'est sur ce, que la recherche s'est fondée en prenant comme objectifs à atteindre, la découverte des facteurs qui régissent la mutation du quartier Sidi Mabrouk Supérieur (qui forme un support concret de l'étude) d'une manière spécifique et d'une manière générale, la découverte des facteurs qui peuvent conditionner le processus d'évolution ou de mutation d'un espace urbain quelconque. Le travail analytique en particulier, fondé sur une situation réelle, a pu apporter des réponses à ce sujet.

Ces facteurs peuvent être classés en trois catégories importantes et qui sont les suivantes :

- ✓ Des facteurs relatifs au quartier Sidi Mabrouk qui impliquent : la structure urbaine, l'autonomie spatiale, la bonne situation géographique et les équipements du quartier.
- ✓ Des facteurs sociaux relatifs au statut juridique de la construction, le problème d'héritage, importance du capital humain et les nouveaux besoins de la population.
- ✓ des facteurs politico-économiques relatifs aux capacités financières, la valeur immobilière du foncier, la structure politique et administrative.

Le présent chapitre aura le privilège d'étudier et de détailler avec soin les divers facteurs sus-mentionnés qui ont engendré la mutation du quartier Sidi Mabrouk.

IV.1.1- Les facteurs du site :

IV.1.1.1- La mutation est le résultat d'une autonomie spatiale du quartier:

L'évolution du fonctionnement de la partie Ouest dans le contexte particulier de la dynamique urbaine de Constantine indique l'existence de relations hiérarchisées avec le centre ville. Ces relations constituent les premiers éléments d'un nouveau schéma de centralité suggère le fonctionnement de plus en plus autonome de la rive Est.

Cette rive, grâce à son niveau satisfaisant en infrastructures et sa prise en charge de certaines fonctions centrales qui n'ont pu trouver de place dans un centre ville saturé, se donne les moyens de son autonomie pour accéder à une centralité qui seconde la centralité primaire¹.

Cet organe indispensable de la ville qui cherche à affirmer son image et à exercer son pouvoir, a trouvé là, sa première raison l'ayant mené à la mutation. Durant son processus d'évolution et de croissance, l'espace urbain peut atteindre un seuil où il doit se muter en revêtant une nouvelle image et un nouveau statut, en acceptant certaines activités et en rejetant d'autres, ce sont tous ces changements qui expriment en partie sa dynamique urbaine et la vie qui peut exister en lui.

Sachant que le quartier Sidi Mabrouk Supérieur fait partie de la rive Est, donc il est devenu le lieu recherché par les différentes activités (services, administrations, commerces...) qui occupent aujourd'hui de plus en plus de place et qui ont favorisé du coup sa mutation sur le plan spatio-fonctionnel.

IV.1.1.2- La structure urbaine : un facteur déterminant pour la mutation du quartier:

L'évolution urbaine du quartier Sidi Mabrouk Supérieur a généré, d'une part une densification des tissus marquée par une évolution verticale et une substitution de l'habitat individuel colonial, et d'autre part un processus de mutation fonctionnelle à travers les modifications et reconversion des espaces d'habitations au profit des locaux commerciaux (le garage, le jardin ou la chambre qui donne sur la rue).

Cette dynamique a provoqué l'acquisition d'une identité urbaine nouvelle où une structure commerciale spontanée s'est insérée dans les structures urbaine préexistantes. Elle a créé un espace commerçant, elle a introduit de nouvelles pratiques urbaines et elle a provoqué une mutation des fonctions urbaines du quartier.

Si « *la lisibilité d'une ville, l'agrément de sa pratique tiennent beaucoup à la correspondance entre les caractéristiques typologiques des différents systèmes et l'usage qui leur est donné* »²; à Sidi Mabrouk Supérieur la forme urbaine et les caractéristiques morphologiques de son tissu ont constitué le support physique sur lequel s'est modelée la structure commerciale et par conséquent la mutation fonctionnelle du quartier.

L'espace commerçant de ce quartier nous permet d'apprécier ses qualités urbaines et leur rôle cohérent à soutenir ses activités et façonner les paysages qui en découlent.

Les infrastructures viaires et parcellaires et les superstructures ; le bâti, ont joué un rôle majeur dans la prolifération d'une mutation spatio-fonctionnelle. La forme des concentrations

commerciales alignée ou éparse est la conséquence des formes urbaines dans lesquelles elles s'insèrent et des conditions spécifiques aux pratiques commerciales.

Dans ce quartier le tracé rectiligne des voies mécaniques, la régularité et la continuité de cadre bâti et des façades urbaines donnant sur des voies aux dessertes aisées ont été favorables à la prolifération en masse des structures commerciales qui s'inscrivent parfaitement dans la régularité du système de la voirie et du bâti.

Ce processus de mutation fonctionnelle indique que de manière générale les structures morphologiques du tissu urbain préexistant ont dessiné la morphologie du tissu commercial. Ainsi le rapport mutation spatio-fonctionnelle et structure urbaine est fort.



Source: [www.google earth.fr](http://www.google-earth.fr). (Vue prise en Mai 2010).

Photo n°8 : La structure urbaine du quartier Sidi Mabrouk Supérieur.

IV.1.1.3- La position stratégique du quartier Sidi Mabrouk:

Pour le commerce, le contexte spatial est un facteur déterminant plus que les autres activités urbaines. Sa réussite ou sa survie dépend avant tout de sa localisation et souvent une localisation défavorable est la cause d'échec.

De ce fait, la position charnière du quartier Sidi Mabrouk supérieur entre le centre ville et les cités périphériques a fait de lui un pôle commercial qui a impulsé une mutation fonctionnelle spontanée faisant de ce quartier un site favorable à une seconde centralité.

Mise à part sa position, le quartier Sidi Mabrouk Supérieur présente beaucoup d'avantages :

- Une simple lecture de la parcellisation du quartier Sidi Mabrouk Supérieur, nous montre clairement que la surface des parcelles varie de 400m² à 450m² ; il s'agit de parcelles denses qui obéissent au phénomène de morcellement.
- La stabilité et la constructibilité de ce quartier par rapport aux autres quartiers de la ville tels que : Bellevue.
- Le quartier Sidi Mabrouk Supérieur bénéficie des pentes douces, d'implantation beaucoup plus aérée et d'une trame viaire régulière.
- Un cadre agréable et sécurisé due à son éloignement du noyau ancien de la population autochtone et à sa contiguïté aux installations militaires.

IV.1.1.4- La présence d'éléments générateurs: le marché « Remâche » /l'axe principal de Oued El Had :

Mise à part les similarités dans leur mode d'émergence et leurs principes d'évolution ; les différentes aires commerciales de Sidi Mabrouk Supérieur présentent la particularité d'une organisation de l'activité et de l'espace autour d'un élément générateur de la dynamique des créations commerciales. Ces éléments générateurs favorisés par une localisation, des voiries, et la nature de son service, constituent à travers leur propre dynamique et l'importance de leur rayonnement des pôles qui deviennent à leur tour des points de diffusion de commerces nouveaux. Ces éléments générateurs sont :

- ✓ Le marché « Remâche ».
- ✓ L'axe principal d'Oued El Had.

A. Le marché « Remâche » :

- **Situation :**

Situé à Sidi Mabrouk Supérieur, il est le point de convergence des cités résidentielles El Hayet, et le Beau Séjour ainsi qu'il est le point nodal dans une morphologie urbaine mariant l'ancien habitat avec le quartier Juif à l'Est, et les nouveaux lotissements sur-cités datant des années 70 et 80.



Source : Auteur, Août 2009

Photo n°9 : Le marché « Remâche »

- **Objectif de création :**

La création du marché « Remâche » de Sidi Mabrouk Supérieur en 1986 avait pour but de sédentariser les marchands ambulants des fruits et légumes de ce quartier, disposant d'un registre de commerce, dans une structure adéquate, et d'équilibrer les deux entités du quartier en l'occurrence SMK sup et SMK inf. en matière d'équipements commerciaux.

- **La dynamique commerciale du marché « Remâche » :**

- ❖ **Dynamique intrinsèque :**

Le marché « Remâche » de Sidi Mabrouk Supérieur a sur le plan commercial, une fonction intéressante. Ses activités font à la fois l'animation du marché et un effet drainant des flux de chalandes et de marchandise. Dans cette espace commercial, les rubriques ; articles à la personne et équipements de la maison se rapportant aux ustensiles, aux accessoires et aux objets décoratifs sont fortement représentés, ils côtoient les produits alimentaires banalement nécessaires à la vie quotidienne.

Dans ce marché, on trouve les nouveautés, les articles à la mode, les articles rares, qui répondent à la demande d'une clientèle de plus en plus importante, venue de périmètres de plus en plus vastes et reculés pour acquérir des produits de luxes. Les produits de ces commerces sont destinés essentiellement à une clientèle féminine. Ce sont surtout des produits d'habillement et d'équipements de la personne locaux ou importés. Les commerces d'alimentation s'y trouvent aussi et proposent dans leur majorité des produits d'alimentation qualifiés de luxe.

- ❖ **La dynamique commerciale du marché « Remâche » et ses incidences :**

La dynamique commerciale du marché « Remâche » a joué un rôle essentiel dans la mutation qu'a connu le quartier résidentiel de Sidi Mabrouk Supérieur. Son importante

attractivité a largement contribué à accéléré le rythme des créations commerciales voulant profiter de l'affluence d'une large clientèle disponible. De ce fait, on assiste à une floraison de commerces, avec le marché comme point de diffusion.

L'attrait du marché « Remâche » se double avec le regroupement géographique autour de lui des commerces spécialisés, habillement,...etc., et les services complémentaires, pharmacies, pizzerias, taxiphones...etc. Ces commerces de luxe et de restauration prennent une grande extension formant des rues commerçantes qui sont à vocation d'approvisionnement en produits spécialisés. Leur évolution durant cette dernière décennie révèle une tendance à la spécialisation fonctionnelle. Elles forment avec le marché un pôle commercial spécialisé dans des branches qui traduisent des aspects d'une centralité commerciale caractéristique de cette zone.

- **Le marché : un espace social:**

Le marché « Remâche » de Sidi Mabrouk Supérieur est un pôle commercial qui a eu un rôle primordial dans la naissance d'un espace social convivial. Le marché et les commerces de restauration ont généré des mouvements de clients qui les fréquentent souvent. Et on s'aperçoit finalement que ce pôle commercial spécialisé remplit également une fonction d'animation révélatrice de l'attractivité des lieux.

B. L'axe principal d'Oued El Had :

L'activité grouillante d'Oued El Had a pour point de départ l'axe principal et le marché. Élément fort de la trame urbaine, l'artère principale d'Oued El Had a constitué naturellement la première structure urbaine qui a accueilli les concentrations commerciales et amorcé une organisation de la structure commerciale. Devenu axe hyper central, il a joué le rôle d'élément générateur d'une mutation fonctionnelle et le point de diffusion de nouveaux établissements commerciaux.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°10: L'axe d'Oued El Had.

L'influence des éléments générateurs et leurs spécificités permettent d'expliquer à la fois la mise en place des structures commerciales et le rythme de la mutation du quartier Sidi Mabrouk Supérieur.



Source : Travail personnel. Mai2010

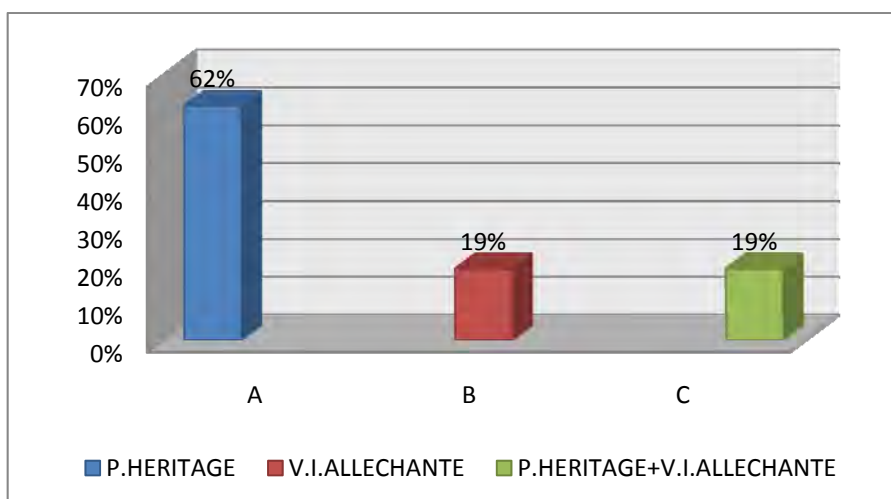
Figure n°14 : Une floraison d'équipements commerciaux avec le marché « Remâche » comme point de diffusion.

IV.1.2- Les facteurs sociaux :

IV.1.2.1- Le problème d'héritage et la mutation, deux facteurs en étroite relation :

La mutation du quartier Sidi Mabrouk Supérieur qui se mesure par le nombre de transformations qui s'étalent sur son tissu urbain en touchant à son aspect morphologique (cadre bâti) ainsi qu'à son aspect fonctionnel (activités), se trouve étroitement liée au problème d'héritage, Ce dernier est le facteur majeur qui pousse les familles à vendre leurs constructions.

L'enquête menée auprès des habitants du lotissement de l'Ex Village Juif confirme ce qui a été sus-évoqué car 62% des habitations vendues ont le problème d'héritage comme cause principale de leurs ventes. L'investigation a effectivement confirmé cette relation entre les deux variables : « mutation » et « le problème d'héritage », qui s'est avérée une relation conditionnelle. Quand ce problème se pose « la vente » de la construction a souvent lieu, entraînant du coup « la mutation » du quartier. Dès que ce problème n'y ait pas, le cadre bâti reste sur son état initial entraînant la stagnation du quartier.



Source : Enquête in situ-Mai 2009

Graphe n°2 :L'ampleur du problème d'héritage.

IV.1.2.2- L'aspect de la propriété : un facteur favorisant pour la mutation :

Pour toute transformation du cadre bâti (démolition/reconstruction, surélévation, réaménagement, ...) et même pour la transformation d'usage, le facteur de « propriété » intervient. En ce sens, la loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme (Décret n° 176/91 du 28.05.1991) exige l'acquisition du statut juridique de « propriété » pour tout demandeur des opérations sus-mentionnées et ce, dans le but d'éviter tout litige pouvant surgir par la suite.

A l'indépendance et à l'exception de quelques habitations vendues par leurs propriétaires, le départ des colons a laissé derrière lui un parc immobilier vacant réoccupé du coup par la population local du quartier Sidi Mabrouk Supérieur. Aujourd'hui, et après une quarantaine d'années écoulées, les résultats recueillis de l'enquête montrent que la dominance à Sidi Mabrouk Supérieur, revient aux occupants au statut de propriétaires, ils déclarent l'avoir eu par transaction immobilière (achat) directement auprès d'un colon, ou de l'Etat (ce qui faisait partie des biens vacants de l'Etat).

L'intérêt de la connaissance de ce point, est de déterminer la relation entre ce statut vis-à-vis de la propriété et la mutation de ce quartier. Pour les propriétaires qui optent pour les transformations du cadre bâti ou de son usage, ceci peut avoir lieu sans obstacles, du moins par rapport au statut juridique vis-à-vis de la propriété, car ils remplissent à la condition exigée pour l'obtention de l'autorisation administrative (le permis) pour la transformation qui est l'acte de propriété.

Pour l'investisseur qui vient acheter une habitation dans le but de procéder à des transformations, il aura à faire à une seule personne (le propriétaire) ce qui rend l'entente plus facile que s'adresser à des copropriétaires.

De là, il est à conclure que la relation entre les deux variables : « mutation » et statut juridique de « propriétaire » s'est avérée une relation conditionnelle. Quand le statut de « propriétaire » est acquis « la transformation » a souvent lieu, entraînant du coup « la mutation » du quartier et la relation inverse est également vérifiée³.

IV.1.2.3- Une mutation proportionnelle aux potentialités en capital humain :

A Sidi Mabrouk Supérieur, la croissance démographique a fortement affecté l'appareil commercial par la présence d'une forte population (8% de la population de Constantine), elle a favorisé une mutation fonctionnelle qui a connu un essor grâce à ses potentialités en capital humain que l'on retrouve à deux niveaux :

✓ **Une population commerçante;** A Constantine, du fait de la crise économique, le taux de chômage augmente de jour en jour. Le secteur commercial est un créneau qui a attiré beaucoup de jeunes, tout âge et catégorie sociale confondus.

Les commerçants représentent 6.27% de la population active de la ville, ils sont en majorité concentrés dans l'agglomération.

De ce fait, les jeunes commerçants résidents à Sidi Mabrouk Supérieur, ont joué un rôle déterminant dans la mutation fonctionnelle de leur secteur. La moyenne d'âge, varie entre 41 et 53 ans⁴ ceci est le meilleur indicateur de la vitalité de ce secteur et de son avenir.

L'implantation des structures commerciales de Sidi Mabrouk, n'est pas le fait d'un urbanisme commercial. C'est une mutation fonctionnelle qui s'est développée dans l'espace grâce aux initiatives des commerçants qui ont pris en charge le sous-équipement de la zone et la disponibilité des espaces jardins qui ont perdu leur fonction originelle à savoir des lieux de détente.

D'après les données du tableau ci-dessous et en comparant le nombre d'habitants/nombre de commerces dans la commune de Constantine et le quartier Sidi Mabrouk ; on déduit qu'au niveau de ce dernier on a 40 habitants pour un commerce contre 52 habitants pour un commerce, dans la commune de Constantine.

| Zone : | Nbr.Habitant : | Pourcentage : | Nbr.Commerce: | Pourcentage : |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| C.de Constantine | 478837 | 59,3% | 9134 | 70,4% |
| Q.de Sidi Mabrouk | 38100 | 4,7% | 938 | 7,2% |
| W.de Constantine | 807647 | 100,0% | 12974 | 100,0% |

Source : ONS RGPH 1998.Constantine

Tableau n°2 : Une comparaison du rapport Nbr.habitant/Nbr.commerce, entre le quartier Sidi Mabrouk et la commune de Constantine.

✓ **Une population consommatrice;** L'activité commerciale urbaine est une permanente action réciproque entre un équipement au service d'une population consommatrice, et une clientèle qui influence son mode d'évolution.

La présence d'une population consommatrice importante, 8% de la population de la ville (voir tableau n°3), et l'évolution de la consommation ont été les premiers facteurs à entraîner la mutation du quartier et du coup une dynamique des créations commerciales. Celles-ci tiennent compte dans le choix de l'activité et de la localisation de cette clientèle potentielle pour obtenir le meilleur profit.

| Zone : | Nb Habitant : | Pourcentage : |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Commune de Constantine | 478968 | 100% |
| Rive Est de la ville | 260480 | 54% |
| Rive Ouest de la ville | 165753 | 35% |
| Rocher | 52735 | 11% |
| Quartier de Sidi Mabrouk | 38100 | 8% |

Source : ONS RGPH 1998.Constantine

Tableau n°3 : Nombre d'habitants du quartier Sidi Mabrouk par rapport à la commune de Constantine.

IV.1.2.4- Les nouveaux besoins de la vie urbaine d'aujourd'hui:

Passé d'une époque à une autre et d'un statut à un autre, le quartier Sidi Mabrouk Supérieur tente à travers sa mutation de s'adapter au nouveau rôle qui lui a été assigné ainsi qu'aux besoins de la vie urbaine aujourd'hui. Car au fil des années et au fur et à mesure de l'évolution de la ville, les besoins de la population se sont multipliés et diversifiés particulièrement dans le secteur tertiaire (services, commerces,...).Le centre ville étant un lieu saturé donc ce quartier était le lieu favori de la concentration de ces types d'activités, et ce, pourquoi le quartier Sidi Mabrouk Supérieur, ne faisant pas exception, est devenu un lieu recherché par ces activités qui occupent aujourd'hui de plus en plus de place et qui ont favorisé sa mutation sur le plan fonctionnel.

La mutation fonctionnelle marquée par l'introduction des activités lucratives n'a pu se faire qu'au détriment de l'activité résidentielle car la surface du tissu étant déjà consommée. Aujourd'hui, le rapport entre l'activité résidentielle et les autres activités tertiaires a nettement changé comparativement à une époque ultérieure. Ce changement a été marqué par une hausse considérable des activités tertiaires.

IV.1.3- Les facteurs politico-économiques :

IV.1.3.1- La hausse des valeurs immobilières du quartier:

En dépit de sa situation à la périphérie, le quartier de Sidi Mabrouk Supérieur est le lieu où les valeurs immobilières atteignent les seuils maximaux comparativement à celles des autres quartiers de la ville. Aujourd'hui encore, la prolifération du tertiaire et surtout l'introduction en masse des activités commerciales au sein du quartier, n'ont fait qu'entraîner davantage une hausse remarquable de ces valeurs en une période relativement courte.

En effet, et tel qu'il l'a été confirmé lors de l'enquête au sujet des valeurs immobilières à Sidi Mabrouk Supérieure, les coûts de location ou d'achat-vente dans ce dernier, sont nettement plus élevés que dans tout autre quartier de la ville. Les prix varient également selon la nature de l'usage du local à acheter ou à louer (habitation, commerce, bureau). Par ailleurs, les activités jugées lucratives incitent très souvent les propriétaires à exiger des prix de location ou de vente plus élevés que lorsqu'il s'agit de l'usage résidentiel.

De ce fait, les habitants du quartier Sidi Mabrouk Supérieur sont aujourd'hui conscients que posséder un bien immobilier dans ce quartier peut s'avérer très lucratif, ce qui explique la relation du facteur spéculatif du quartier avec le degré de sa mutation.

IV.1.3.2- Une mutation proportionnelle aux potentialités financières :

Les potentialités financières se traduisent souvent sur l'aspect et la nature que revêtent les transformations au sein du quartier Sidi Mabrouk Supérieur. De ce fait, elles deviennent lisibles sur l'extérieur des constructions, par les types des opérations elles-mêmes : surélévations, le nombre d'étages reconstruits, et puis même sur la qualité de la transformation : esthétique des façades, les matériaux utilisés,...etc. Les potentialités financières apparaissent parfois aussi à travers la rapidité dans l'exécution des travaux et le temps que prend l'opération (voir photo n°11). Tous ces éléments sont autant d'indicateurs sur les potentialités financières des acteurs de la mutation.

Il résulte de l'investigation, que ce sont les gens les plus aisés financièrement (habitant ou migrant) qui ont le plus au recours à la transformation, comme il apparaît clairement que la taille et le type de la transformation vont de pair avec les aptitudes financières de leurs opérateurs. De cela, la relation entre la mutation et les aptitudes financières devient claire. Plus les ressources financières et matérielles sont disponibles plus la transformation est plus importante, soit par son volume ou par le type du changement d'usage. D'un autre côté, plus ces derniers sont disponibles plus les transformations s'opèrent dans un laps de temps plus court ce qui accélère le rythme de la mutation. De là, apparaît aussi, la relation du facteur financier avec le rythme de la mutation du quartier Sidi Mabrouk Supérieur.

✓ Les transformations expriment parfois une certaine richesse :

Dans les extensions réalisées qu'on peut observer aujourd'hui dans le quartier Sidi Mabrouk Supérieur, un fait majeur est à noter, qui concerne l'unité de la population ayant investi les terrains lotis, seuls les riches ou les nouveaux riches ont pu acquérir les parcelles. Une partie

de la clientèle susceptible d'acheter à prix élevé les terrains les mieux placés est privilégiée, elle investit dans les coûts d'achat de la parcelle, la démolition de l'ancien bâti, la reconstruction d'immeuble sur plusieurs étages, les revêtements en matériaux de luxe et enfin son équipement. Cet état de fait explique que très souvent et proportionnellement aux potentialités financières de leurs opérateurs, certaines des transformations effectuées dans ce quartier expriment un certain degré de richesse.

La rentabilité économique est l'objectif visé par beaucoup d'investisseurs qui ont procédé à d'importantes transformations dans le but de tirer profit de la situation économique avantageuse du quartier Sidi Mabrouk Supérieur.



Source : Auteur .Août 2009.

Photo n°11 : Une ancienne maison démolie et reconstruite en R+4 témoignant la richesse du propriétaire.



Source : Auteur .Août 2009.

Photo n°12 : Le nombre d'étage reconstruit témoigne les disponibilités financières du propriétaire.

✓ **Opter pour une simple transformation quand les moyens sont limités :**

A l'inverse du premier cas de figure qui exprime la richesse et la rentabilité économique à travers la mutation, une part de la population aux moyens financiers limités opte pour des transformations légères. Ces dernières consistent en de simples transformations ponctuelles, où l'enveloppe extérieure demeure sur son état initial. D'autres vont cependant, un peu plus loin quand les moyens leur permettent et améliorent timidement l'aspect extérieur par un simple avalement des façades.

De là, apparaît l'importance du facteur financier ou économique qui a la possibilité de freiner la mutation comme il peut la relancer. Car dès que les ressources financières sont disponibles, le processus de mutation est activé à travers de nombreuses transformations telles

que les démolitions/reconstructions, les surélévations, la prolifération du commerce,...etc. Mais plus ces ressources financières sont limitées, plus la mutation devient faible et lente.



Source : Auteur .Août 2009.

Photo n°13 : Un simple ravalement de la façade reflétant des moyens financiers limités.



Source : Auteur .Août 2009.

Photo n°14 : Une simple mutation d'usage ; le garage qui devient un local commercial.

IV.1.3.3- La diversification et la spécialisation des activités:

D'une dominance auparavant résidentielle avec les commerces de premières nécessités, le quartier Sidi Mabrouk Supérieur a depuis, multiplié et diversifié ses fonctions par l'introduction des activités administratives, des services supplémentaires et l'intensification de l'activité commerciale. Et même si cela ne s'est pas fait par de nouvelles constructions mais plutôt par la transformation de certaines habitations qui étaient précédemment à usage d'habitation à ces nouvelles activités.

Cette situation a entraîné à la fois une diversification et certaine spécialisation des activités au sein de ce quartier. Car la multiplication des activités fait ressortir une certaine diversité, mais si l'observation est portée plus minutieusement, une certaine tendance de spécialisation des activités peut être décelée. Cet aspect de diversification et de spécialisation a apporté plus d'animation et de dynamisme entraînant du coup une mutation accélérée du quartier.

D'une manière générale, la spécialisation des activités dans le quartier Sidi Mabrouk Supérieur a renforcé son rôle et lui a redonné l'empreinte d'un espace particulier et distinct qui tend plus à devenir un pôle du tertiaire par excellence.



Source : Auteur. Août 2009.
Photo n°15 : La spécialisation des activités dans le quartier Sidi Mabrouk.



Source : Auteur. Août 2009.
Photo n°16 : Des vitrines qui montrent la diversité des produits exposés.

IV.1.3.4- La non application de la réglementation en vigueur:

Il est à noter que les plans ne constituent des documents utilisables pour étudier les manières d'habiter que s'ils sont des relevés de terrain. Si les permis de construire sont nécessaires, accompagnés de plans précis, les constructions, en règle générale, ne respectent pas ces plans, simple pièces administratives. Il y a respect formel de la procédure, mais s'y superpose une autre convention qui est que, sur sa parcelle, le propriétaire est le maître. Si on procède à une comparaison entre le relevé d'une maison construite, confronté avec le plan déposé pour l'obtention du permis de construire ; deux remarques principales sont à faire :

- ✓ D'une part la grande différence entre les deux plans (l'édification de la zone non aedificandi).
- ✓ D'autres part dans la maison construite, l'existence d'espace beaucoup plus vaste destiné à d'autres usages non révélés par les propriétaires.

Cette situation affirme qu'il existe une non-conformité des plans aux permis de construire ; ce qui nous amène à dire que le propriétaire agit sur l'espace selon sa propre stratégie d'usage en accordant la priorité aux possibilités d'utilisation commerciale. Le principal objectif de l'examen de ce profil c'est d'avoir un aperçu sur la non application d'une réglementation claire et d'un suivi rigoureux de la part des services d'urbanisme. Cet aspect a une importante influence sur l'évolution et la mutation d'un espace urbain tel le quartier Sidi Mabrouk Supérieur dans le cas présent. Les illustrations figurant des plans de maisons suivantes affirme ce qui a été susmentionné.

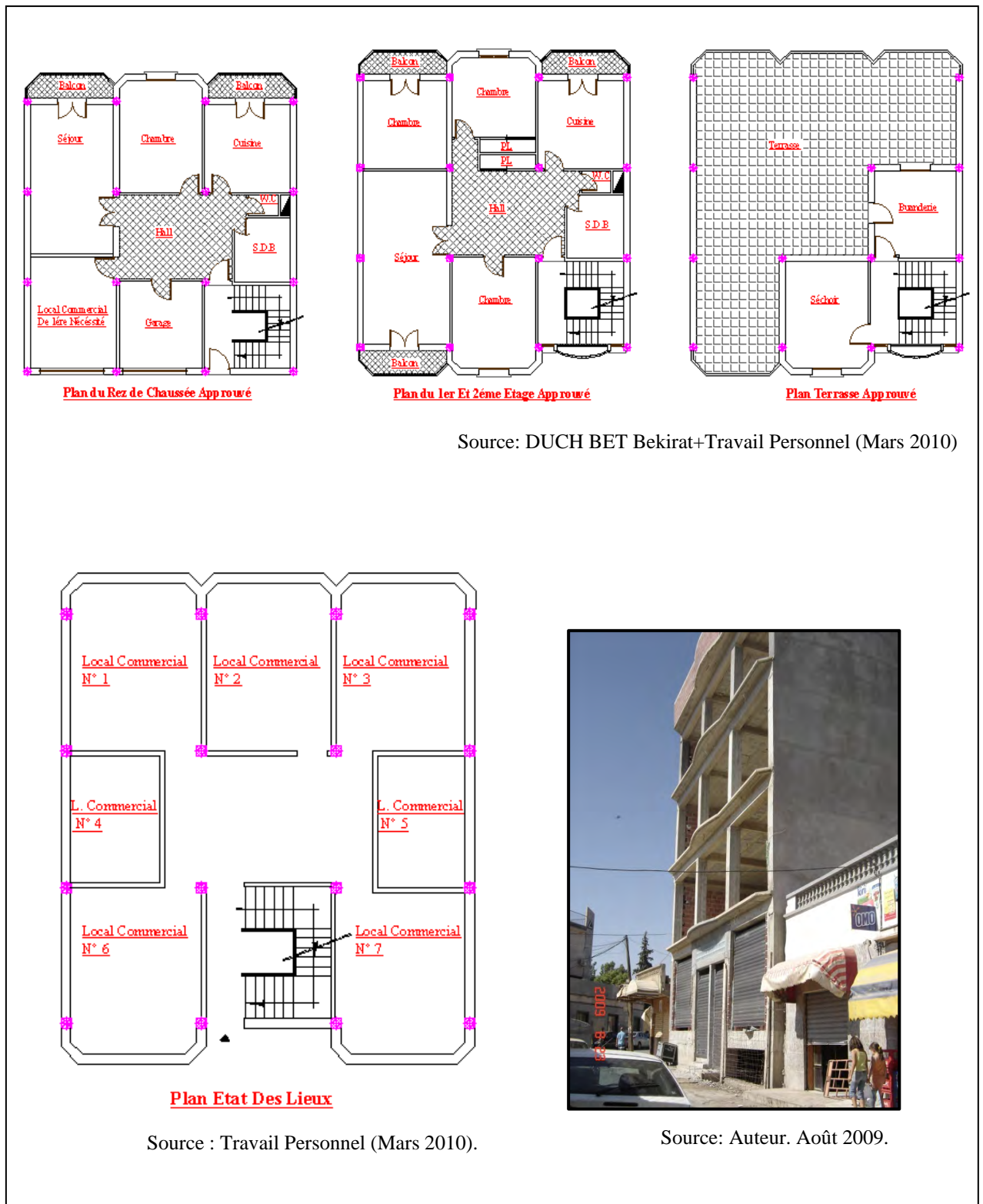


Figure n°15 : Premier exemple d'une maison; la non conformité des plans aux permis de construire.

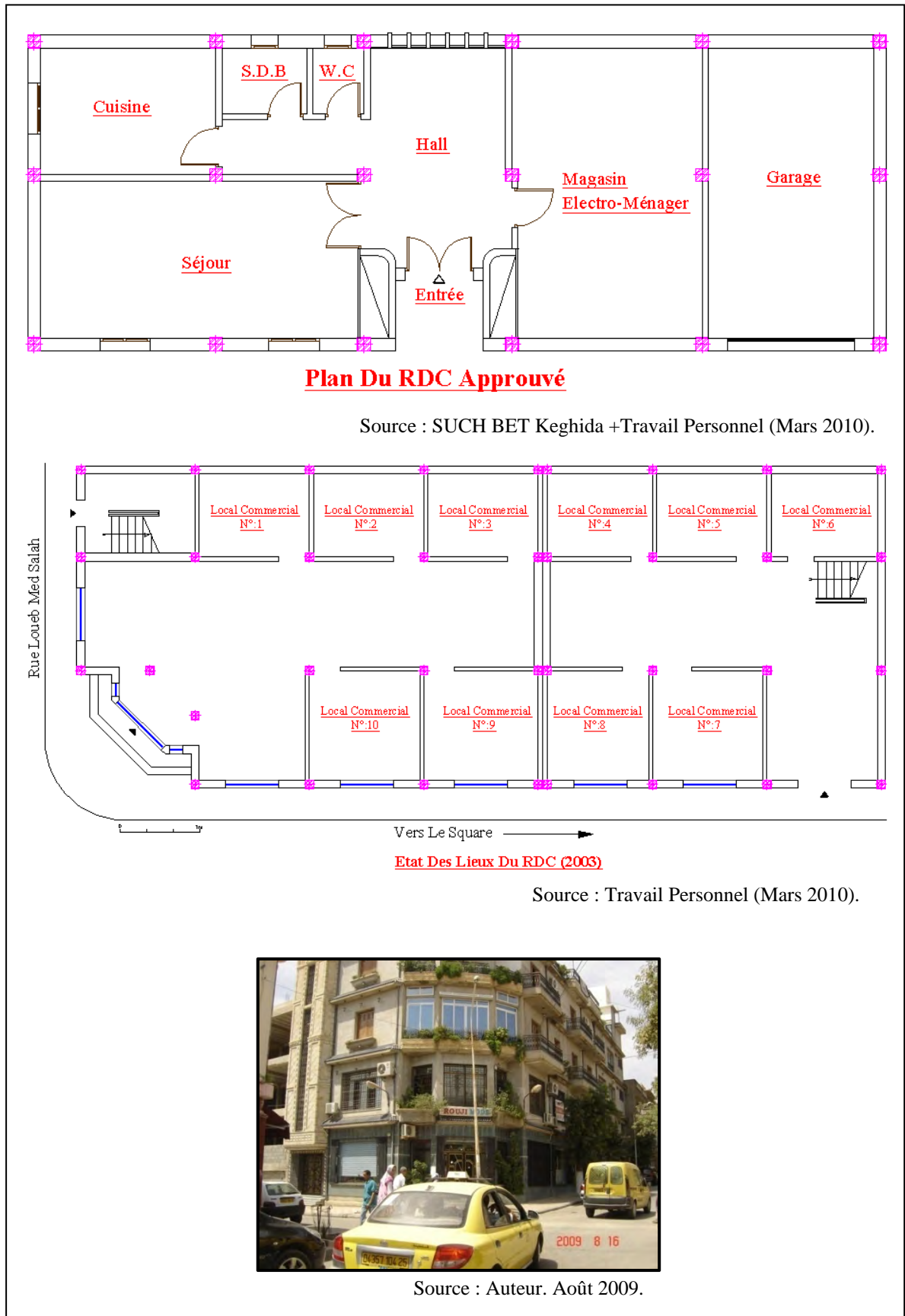


Figure n°16 : Deuxième exemple d'une maison; la non conformité des plans aux permis de construire.



Figure n°17 : Troisième exemple d'une maison; la non conformité des plans aux permis de construire.

IV.2- Les motivations des mutations du quartier Sidi Mabrouk :

Les mutations dont le cadre bâti et les activités du quartier ont fait l'objet, soulèvent des interrogations sur les raisons qui ont motivé leur mise en œuvre et surtout ce qu'elles ont pu apporter à ceux qui ont eu recours aux transformations.

Dans le but d'apporter plus de lumière à ce sujet, nous avons tenté à travers l'enquête d'avoir les réponses auprès des gens (habitants et migrants) qui ont procédé à des transformations qu'elles soient physique ou d'usage. Diverses raisons ont été évoquées, démontrant ainsi que la mutation du quartier Sidi Mabrouk Supérieur a été motivée par des raisons d'ordre social et économique.

IV.2.1- Des motivations d'ordre social :

La plupart des transformations basées sur la reconstruction avec une nouvelle organisation de l'espace intérieur impliquent une adaptation de l'habitation tant sur le plan spatial que sur le plan du mode de vie. Car dans le quartier Sidi Mabrouk Supérieur, les nombreuses extensions du bâti qui ont transformé les modestes pavillons en maisons de R+2 et R+3 ainsi que les extensions au détriment de l'espace « jardin » témoignent de la volonté d'agrandir la construction ou la création de logements supplémentaires pour la famille élargie qui comprend désormais plus d'un ménage. Alors dès que la famille s'agrandit et que la construction devient trop exigüe pour cette dernière, les gens optent pour une extension verticale ou horizontale afin de répondre aux nouveaux besoins en espace.

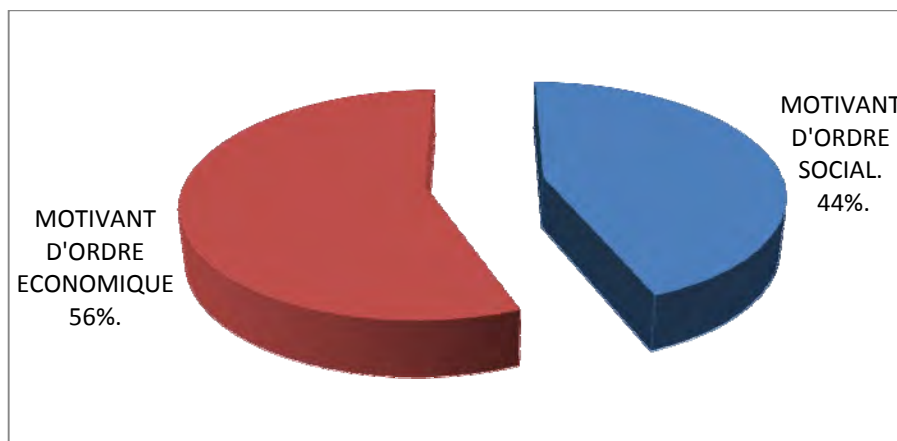
IV.2.2- Des motivations d'ordre économique :

En plus de la réponse aux besoins d'extension de la famille, la mutation spatiale et particulièrement celle de l'usage forment pour certains un investissement en vue d'une rentabilité économique. Il s'agit principalement des habitants, qui optent pour des transformations ponctuelles où le garage ou le jardin sont détournés de leurs fonctions initiales au profit d'une activité commerciale. Ou bien, il s'agit encore des migrants (commerçants) qui optent pour la transformation radicale du pavillon en le rasant et en reconstruisant un immeuble à usage commercial où tous les niveaux sont réservés pour l'activité commerciale.

Il est clair que les gens sont aujourd'hui conscients que le quartier Sidi Mabrouk supérieur constitue le lieu favori de l'investissement, où la possession d'un bien immobilier peut être très lucrative. C'est la raison qui a motivé beaucoup de gens pour des transformations en faveur des activités tertiaires à rentabilité économique, il en découle aussi, que nombreuses des

transformations physiques n'avaient pas pour but la réponse aux besoins en matière d'espace, mais elles correspondaient plutôt à des investissements d'ordre économique du fait de leur accompagnement d'un changement de l'usage.

Dans les deux cas des transformations spatiales et fonctionnelles, ressort une mutation qui semble accompagner l'évolution démographique, sociale et économique du milieu en question.



Source : Enquête in situ-Mai 2009

Graph n°3 : Les motivations des mutations.

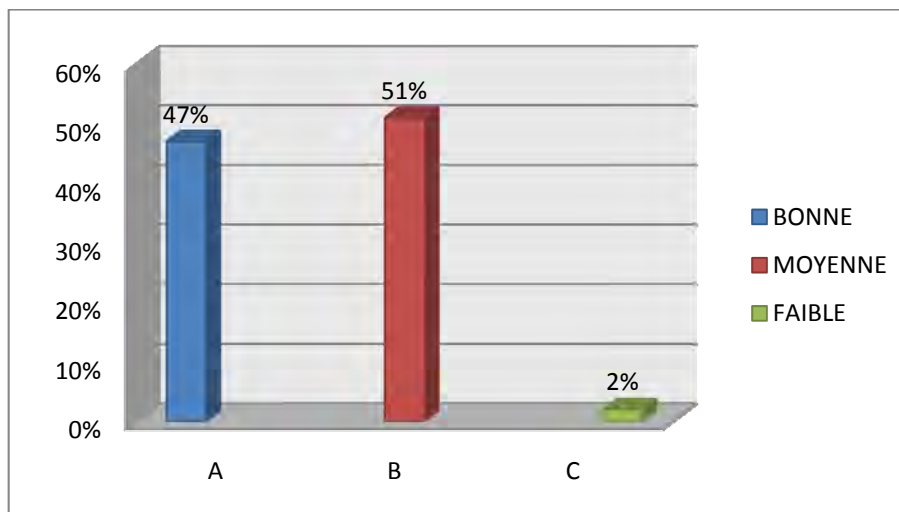
IV.3- Divers obstacles s'opposent à la mutation du quartier de Sidi Mabrouk:

IV.3.1- L'indisponibilité des moyens financiers:

A coté des diverses transformations qu'a subi le lotissement de l'Ex Village Juif et qui ont mené à sa mutation, beaucoup d'autres constructions restent sur leur état initiale. Cet état des faits, pousse à s'interroger sur les raisons qui empêchent les occupants de ces habitations de procéder à des transformations tel que d'autres l'ont fait altérant par ceci l'espace et le paysage urbain du lotissement. Ainsi, pour découvrir ce qui conditionne cette situation, nous avons interrogé les habitants de l'Ex Village Juif qui sont les plus en mesure de nous fournir la réponse. Ces derniers nous révèlent que toute opération de transformation entraine des coûts des surcoûts conséquents qui ne peuvent pas être dans les potentialités financières de toute la population, autrement dit dès que le financement est disponible, la mutation s'accélère et dès qu'il est moins celle-ci se ralentit. C'est de cette manière que l'aspect financier conditionne la mutation du quartier.

De ce fait, le facteur financier s'est révélé déterminant pour les transformations du cadre bâti et de son usage, ce qui fait ressortir son influence sur le rythme de la mutation du quartier Sidi Mabrouk. La fluidité et la disponibilité des moyens financiers sont proportionnelles aux

volumes des transformations et au rythme de déroulement du processus de mutation de ce dernier.



Source : Enquête in situ-Mai 2009

Graph n°4 : Situation financière des habitants

IV.3.2- La multiplication des structures commerciales et le déclin du pouvoir

d'achat :

D'après l'investigation menée auprès des personnes qui exercent dans l'activité commerciale (locataires dans les centres commerciaux de l'Ex Village Juif), certains d'entre eux nous révèlent que le pouvoir d'achat et la rentabilité économique ont diminué à cause d'une part, la concurrence interne due à la multiplicité des centres commerciaux spécialisés en habillement surtout et d'autre part, la concurrence externe manifestée par les structures commerciales du centre-ville notamment celles de la rue St. Jean qui captent actuellement un nombre important de clientèle surtout féminine d'après les réponses des enquêtés.

Ces locataires nous précisent, qu'ils payent un loyer assez élevé par rapport aux loyers dans les autres quartiers de la ville (trois à cinq millions/mois) pour essayer à la fin de l'année un chiffre d'affaire médiocre, c'est pour cette raison qu'ils préfèrent changer d'endroit.

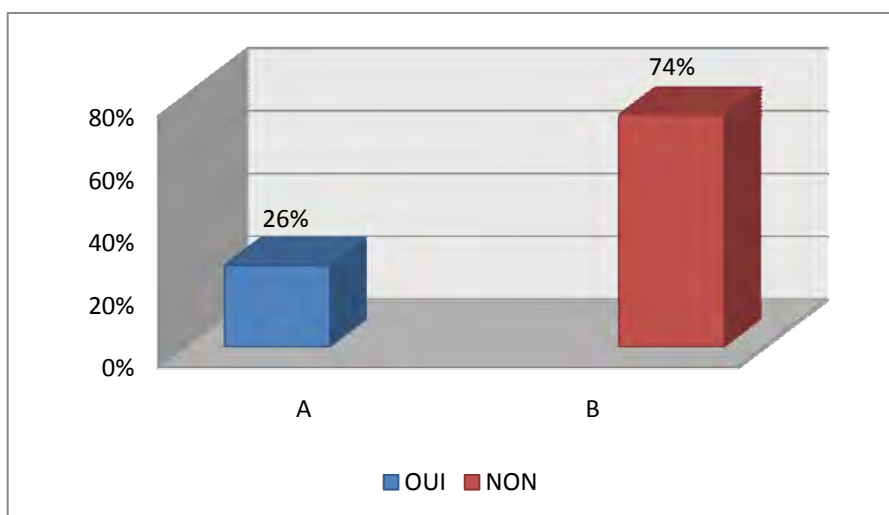
Face au même obstacle, certains des investisseurs de l'Ex Village Juif ont procédé à des reconversions commerciales, aujourd'hui ils s'orientent le plus vers des activités tertiaires bien précises telles que : les banques et les cliniques.

IV.3.3- L'aspect de vente des habitations fait entrave :

Dans le lotissement de l'Ex Village Juif, l'ensemble des résultats recueillis a fait ressortir un aspect principal qui influe sur la mutation de ce dernier. Il s'agit de l'aspect de vente des habitations où un pourcentage très important des familles (74%) refuse de vendre leurs constructions malgré l'augmentation des valeurs immobilières au sein de ce quartier.

Ceci entrave les projets d'investissement des commerçants (habitants ou migrants) car ils comptent beaucoup sur cet aspect en proposant aux propriétaires des sommes inimaginable pour acquérir les assiettes foncières et procéder aux diverses formes de transformations.

De là, apparaît l'importance de ce facteur qui a la possibilité de freiner la mutation du quartier Sidi Mabrouk comme il peut la relancer. Car dès que la vente des habitations est disponible, le processus de mutation est activé à travers la démolition du pavillon colonial et la reconstruction de l'immeuble commercial. Mais plus ces ventes sont limitées, plus la mutation devient faible et lente.



Source : Enquête in situ-Mai 2009

Graphe n°5 : Taux de vente des habitations

IV.4- Les principaux acteurs du processus de la mutation:

Le quartier Sidi Mabrouk semble avoir subi une sensible mutation au cours de la dernière décennie. Une mutation qui s'est traduite par de multiples transformations dont certaines sont aisément repérables à première vue alors que d'autres le sont moins et ne peuvent être détectées qu'après une connaissance préalable de l'espace.

Il s'agit d'une part des transformations radicales qui portent sur le cadre bâti et qui sont nettement observables sur le paysage urbain du quartier (mutation exogène), et d'autre part, des

transformations ponctuelles qui se traduisent par des changements dans l'affectation d'usage de plusieurs espaces tels que : les garages et les jardins (mutation endogène).

De ce fait et pour une meilleure évaluation du degré de mutation que le quartier Sidi Mabrouk a subi, il sera question de déterminer l'ampleur de ce phénomène à travers la connaissance des acteurs qui ont transformé le quartier tant sur le plan formel que fonctionnel, à savoir : **l'habitant, l'investisseur** (habitant et migrant), **les pouvoirs politiques et administratifs**.

IV.4.1- L'habitant :

Motivé par un objectif social ou économique, l'habitant est l'acteur principal dans le processus de la mutation initiale du quartier Sidi Mabrouk, à travers d'une part les transformations ponctuelles qui se font à travers des initiatives individuelles où le garage ou le jardin sont détournés de leurs fonctions initiales au profit d'une activité commerciale, et d'autre part les nombreuses extensions du bâti qui ont transformé les modestes pavillons en maisons de R+2 et R+3 résultant une double mutation spatiale et fonctionnelle du quartier.

IV.4.2- L'investisseur :

Qu'il soit de Constantine ou d'ailleurs, les commerçants du quartier (habitant et migrant) optent pour la transformation radicale du pavillon en le rasant et en reconstruisant un immeuble à usage commercial où tous les niveaux sont réservés pour l'activité commerciale.

IV.4.3- Les pouvoirs politiques :

Si les permis de construire sont nécessaires, accompagnés de plans précis, les constructions, en règle générale, ne respectent pas ces plans, simple pièces administratives. Il y a respect formel de la procédure, mais s'y superpose une autre convention qui est que, sur la parcelle, le propriétaire est le maître.

| Les acteurs : | Types de mutation : | Les conséquences : |
|-------------------------|----------------------------------|---|
| L'habitant | Transformations ponctuelles. | -La densification du tissu existant. - Les transformations manquent de coordination étant faites sur la base d'initiatives individuelles. |
| L'investisseur | Transformations radicales. | -Hétérogénéité et manque de lisibilité de l'espace du quartier. -Le déclin de la fonction résidentielle et l'émergence de la fonction commerciale. -Une nouvelle forme de l'organisation des fonctions. |
| Les pouvoirs politiques | Absence de contrôle et de suivi. | -La non-conformité des plans de réalisation aux plans de permis de construire. -Une mutation anarchique. |

Source : Enquête in situ-Mai 2009

Tableau n°4 : Les acteurs impliqués dans la mutation du quartier Sidi Mabrouk.

CONCLUSION

Etayée et appuyée par une enquête qui a porté sur la mutation du quartier Sidi Mabrouk, ce chapitre a pu déterminer les principaux facteurs qui régissent, conditionnent et même entravent la mutation de ce dernier. Ces facteurs ont été classés selon trois axes importants, à savoir : des facteurs du site, des facteurs sociaux et d'autres politico-économiques.

La position stratégique du quartier Sidi Mabrouk, ses **caractéristiques spatiales** et la dynamique commerciale du **marché « Remâche »** ont impulsé une mutation spatio-fonctionnelle faisant de ce quartier un site favorable pour une seconde centralité.

En réalité, la mutation de ce quartier se mesure par le nombre de transformations qui s'étalent sur son tissu urbain en touchant à son aspect morphologique et fonctionnel, se trouve étroitement liée au **problème d'héritage**, ce dernier est le facteur majeur qui régit le phénomène de la mutation. **Le statut juridique** de « propriétaire » et **le facteur financier** favorisent aussi la mise en œuvre de la mutation, car quand ils sont acquis la transformation a souvent lieu.

Passé d'une époque à une autre et d'un statut à un autre, le quartier Sidi Mabrouk tente à travers sa mutation de s'adapter au nouveau rôle qui lui a été assigné ainsi qu'aux nouveaux besoins de la vie urbaine d'aujourd'hui particulièrement dans le secteur tertiaire, et ce, pourquoi ce quartier, est devenu un lieu recherché par ces activités qui occupent aujourd'hui de plus en plus de place et qui ont favorisé sa mutation sur le plan fonctionnel, ceci a été stimulé par la présence d'**un potentiel en capital humain** à savoir : une population commerçante/une population consommatrice. Par conséquent, **le facteur spéculatif** du quartier Sidi Mabrouk connaît une hausse remarquable des valeurs immobilières par rapport aux autres quartiers limitrophes.

La multiplication des activités a fait ressortir une certaine diversité, mais si l'observation est portée plus minutieusement, une certaine tendance de spécialisation des activités peut être décelée. Cet aspect de **diversification** et de **spécialisation** a apporté plus d'animation et de dynamisme entraînant du coup une mutation accélérée du quartier.

La mise en œuvre d'**une réglementation** claire et d'un suivi rigoureux de la part des services d'urbanisme influe sur l'évolution et la mutation d'un espace urbain ; elle peut le remodeler en lui donnant une configuration spatiale et fonctionnelle maîtrisée comme elle peut causer sa dégradation.

En réalité, tous ces facteurs qui ont été abordés d'une manière détaillée et argumentée, qu'ils soient d'ordre social, politique ou économique, agissent ensemble dans le quartier Sidi Mabrouk engendrant sa mutation.

Références :

1. Z.Samira ; « Dynamique commercial et centralité périphérique : cas de Sidi Mabrouk a Constantine »,Mém Magistère, Constantine 1995,pp.100-101.
2. Pinon P, 1989.
3. D'après une analyse établis par M.Redouane dans sa thèse : « La mutation des centres villes ; cas du centre Ville de Souk Ahras ».2002.
4. Z. Samira ; « Dynamique commercial et centralité périphérique : cas de Sidi Mabrouk a Constantine », Mém Magistère, Constantine 1995, pp.101-102.



CHAPITRE V
**LE QUARTIER SIDI MABROUK:
L'ESPACE CONSTRUIT, EN PLEINE
MUTATION ET VIVEMENT AGRESSÉ**

INTRODUCTION

Conçu, pendant la période coloniale, le quartier de Sidi Mabrouk avait pour fonction initiale un lieu de résidence pour une population d'origine européenne notamment, et dont l'impact sur la morphologie urbaine du quartier est très évident. Ainsi, furent érigés principalement des constructions pavillonnaires avaient phagocyté l'essentiel des superficies du quartier.

Progressivement le mode de consommation de l'espace fut rattrapé par celui de l'habitat collectif, dont l'emprise spatiale demeure nettement atrophiée. Par la suite, en suivant l'occupation de l'espace par à coups, appelé communément « politique du trou », le quartier de Sidi Mabrouk a connu une urbanisation rapide et généralisée qui a eu des incidences à la fois sur le plan urbanistique, architectural et fonctionnel.

Au départ, comme il a été déjà signalé le quartier n'avait comme fonction essentielle que la résidence, ensuite par l'adjonction de nouveaux types d'habitat, le quartier s'est métamorphosé graduellement pour devenir un lieu multi-fonctionnel. Parmi les fonctions importantes, la pratique commerciale vient en tête de classement, cette dernière s'est développée à un rythme accéléré car trouvant dans la morphologie urbaine et architecturale (*style pavillonnaire*) une opportunité pour s'accroître et s'affermir davantage. Ce type d'habitat a aussi favorisé l'émergence rapide de nouveaux locaux commerciaux au dépend de l'espace jardin qui autrefois représentait le lieu de confort et de détente de l'habitat.

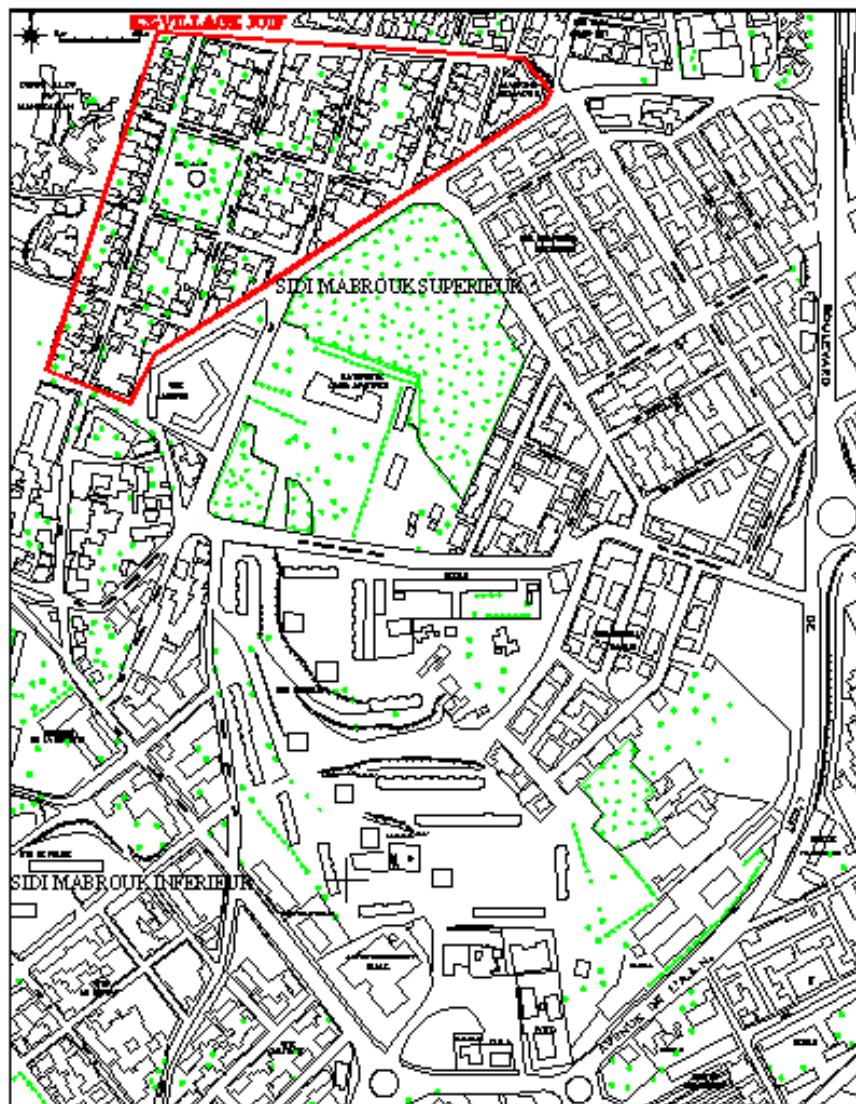
Le présent chapitre aura le privilège d'apprécier et de décrire avec soin les étapes et les formes des mutations engendrées que Sidi Mabrouk a subit.

Notre délimitation de la zone à analyser se basera sur la localisation des concentrations commerciales au niveau du plus ancien noyau à Sidi Mabrouk, c'est le lotissement colonial appelé *:Ex-Village Juif*, ce choix est justifié par rapport aux transformations diverses qu'a subi l'espace bâti par rapport à un seul type de constructions, ce qui nous aidera à identifier les différentes étapes d'évolution du bâti colonial afin d'analyser l'impact de l'implantation des structures commerciales sur la mutation de sa forme urbaine.

V.1- Le lotissement de l'Ex Village Juif :

V.1.1- Situation:

Le lotissement colonial appelé : *Ex-Village Juif* se situe à Sidi Mabrouk Supérieur (voir figure n°18), il constitue le noyau le plus ancien dans le quartier. C'est un tissu à l'origine purement résidentiel sous forme de maisons coloniales, identiques de type pavillonnaire, elles occupent des parcelles égales avec toiture en tuiles et clôture type marquant la fonction résidentielle du quartier.



Source : plan réglementaire PDAU ville de Constantine(1998) +travail personnel
Figure n° 18 : Localisation de l'Ex Village Juif dans le quartier Sidi Mabrouk.

V.1.2-Analyse de la forme urbaine (Aspect d'Origine) :

Les règles d'urbanisme ont un effet très réel sur la production de la forme urbaine et son évolution, même si elles ne sont pas seules en cause. Nous avons retenu pour étude l'exemple du lotissement colonial de Sidi Mabrouk Supérieur appelé *Ex-Village Juif*, sa forme urbaine résulte d'une combinaison de règles qui sont les suivantes :

V.1.2.1- La trame parcellaire :

•Formes et dimensions des parcelles :

Il s'agit d'un tissu à l'origine purement résidentiel sous forme de maisons coloniales de type pavillonnaire occupant des parcelles dont la superficie varie entre 400 et 450 m². on constate que l'implantation du bâti par rapport aux voies s'est faite avec un recul de 4 m ; en conservant ainsi une partie du terrain plus importante à l'arrière de la parcelle.

- ✓ La largeur de front de rue variant entre 15 et 20 m.
- ✓ Les parcelles sont de forme régulière, rectangulaire, triangulaire et trapézoïdale suivant leur situation dans l'ilot.
- ✓ L'implantation par rapport aux limites séparatives se fait avec une distance variant entre 2 et 4 m des deux cotés.

V.1.2.2- L'emprise au sol :

La construction occupe en général 30% de la surface de la parcelle.

- ✓ L'objectif était de maintenir un fort pourcentage d'espace non bâti.
- ✓ Le jardin se trouve le plus souvent à l'arrière de la parcelle.

V.1.2.3- La trame bâtie :

•L'aspect des constructions :

Les constructions sont uniformes, le parcellaire est très perçu depuis la rue, les clôtures sont traitées de la même façon et leur hauteur est uniforme.

•Hauteur des constructions :

Les constructions n'excèdent pas le rez-de-chaussée, la toiture est en tuile.



Source : Mémoire Tlemsani.K 2003.

Photo n°17 : L'aspect original du lotissement pavillonnaire de « l'Ex Village Juif ».

Nota :

Cette photo marque une partie de la rue Louab Med-Saleh, rue Judas Salfati, le long de cette voie privée ne servant qu'à la desserte de ces riverains, une suite de maisons toutes identiques, occupent des parcelles égales, toiture en tuiles et clôture type marquant la fonction résidentielle du quartier.

V.1.3- Identification de la typologie des unités bâties :

On constate une diversité dans la typologie de l'habitat à Sidi Mabrouk, en prenant en considération le paramètre historique autrement dit en fonction de la date de réalisation, on peut distinguer :

V.1.3.1- La maison individuelle coloniale :

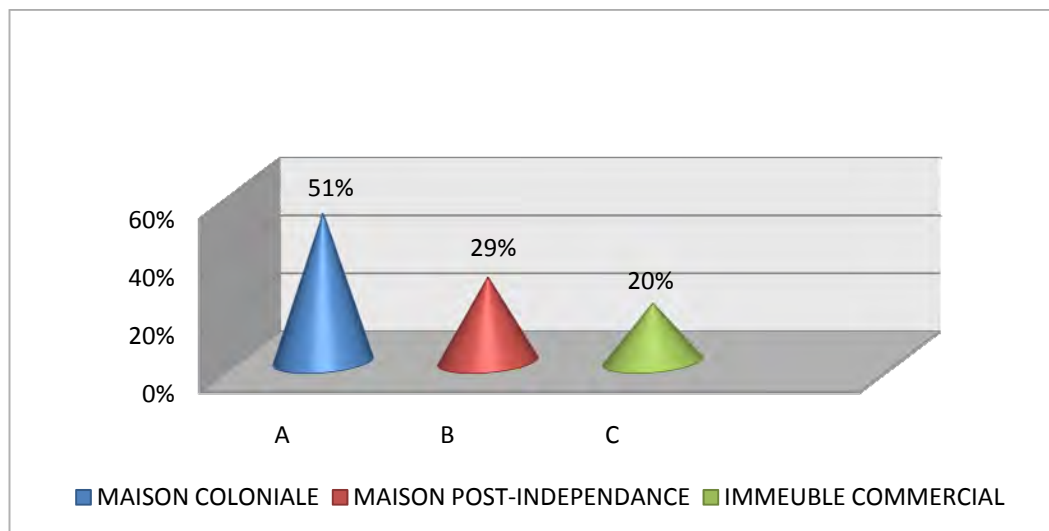
Elle constitue le type de base ou originel (51%), c'est une construction de forme rectangulaire elle comprend un séjour, trois pièces et une cuisine qui communique avec le jardin, le garage généralement communique avec le sas d'entrée.

V.1.3.2- La maison post-indépendante :

Ces maisons ont presque toutes un modèle uniforme ; deux ou trois étages étant réservés aux logements d'une génération future et un ou plusieurs locaux commerciaux au niveau du rez-de-chaussée, elles représentent un pourcentage important des unités bâties (29%).

V.1.3.3- L'immeuble commercial récent :

Plus haut, plus grand et plus luxueux sont les principales caractéristiques de l'immeuble commercial, la fonction « commerce » s'étale du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage en occupant la totalité de la parcelle, ce type de construction représente un pourcentage de 20% des unités bâties.



Source : Enquête in situ-Mai 2009

Graphé n°6 : Typologie de l'habitat

V.1.4- Définition des catégories de transformation :

L'objectif étant de dégager le cycle du bâti, avec ses croissances et ses récessions qui forment une référence de base pour comprendre son évolution. Le type de base est la maison individuelle coloniale qui a subit et subit toujours plusieurs types de transformation, on peut distinguer :

V.1.4.1- La transformation partielle :

Ce type de transformation englobe les opérations suivantes:

✓ **L'introduction d'une activité tertiaire** ; le cas le plus remarqué d'après l'enquête menée auprès des habitants c'est le réaménagement du garage en local commercial où l'habitant entreprend des travaux de revêtement de sol, mur et plafond en matériaux décoratifs, et en équipant les devantures en vitrines avec différents modes d'éclairage.

✓ **Une extension du bâti au détriment de la surface du jardin** ; pour accueillir deux ou trois locaux commerciaux ou pour répondre à des besoins en matière d'espace (agrandissement de la famille).

✓ **La surélévation du bâti** ; cette extension correspond souvent à une extension de la famille qui s'agrandit généralement par le mariage de(s) fils, alors c'est la construction en hauteur qui permet la création de logements supplémentaires et de résoudre le problème d'exiguïté du logement pour la famille qui comprend désormais plus d'un ménage.

✓ **L'intérieur de la maison** ; ce type de mutation est une forme de réappropriation socio spatiale qui s'est faite par les nouveaux habitants afin de répondre à leur mode de vie et coutumes et ceci s'est même traduit par des transformations au niveau de l'aspect extérieur de la façade.

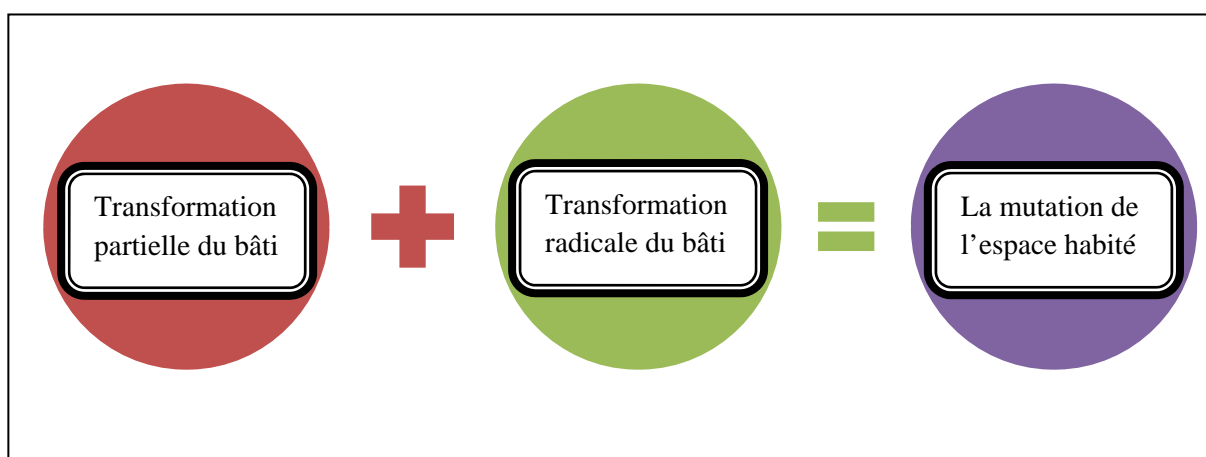
V.1.4.2- La transformation radicale :

Ce type de transformation consiste à démolir la maison individuelle coloniale pour reconstruire :

a) **La maison individuelle post-indépendante** : les propriétaires de ces maisons ont plus de moyens, ce sont souvent des commerçants et le type de leurs maisons répond à un modèle presque uniforme, avec un ou plusieurs locaux commerciaux au rez-de-chaussée et deux ou trois étages.

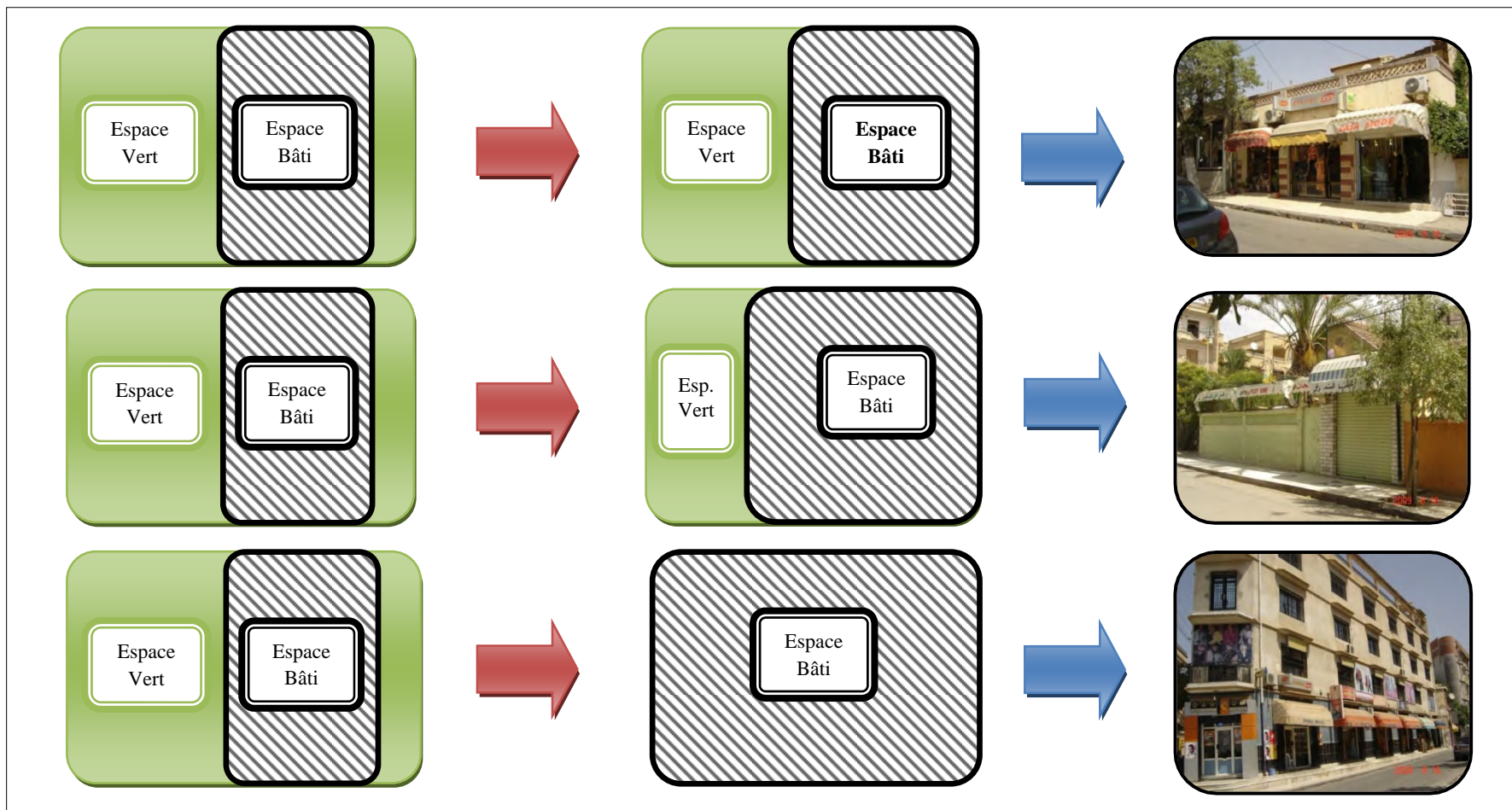
b) **L'immeuble commercial récent** : le premier constat révèle la disparition de la clôture séparant l'espace public de l'espace privé ; le rez-de-chaussée et les étages occupant toute la surface de la parcelle, ont été converti en locaux commerciaux donnant directement sur la rue.

Quelle soit une transformation partielle ou radicale, spatiale ou fonctionnelle le résultat est le même ; une mutation approfondie de l'espace habité.



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Figure n°19 : L'équation des transformations.



Source : Enquête in situ Mai 2009+travail personnel.

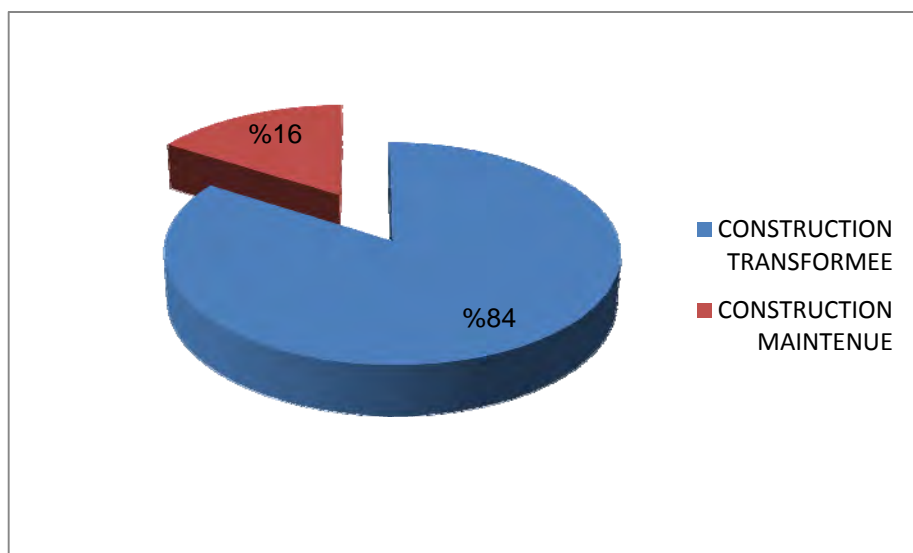
Figure n°20 : Les principales catégories de transformation dans le quartier Sidi Mabrouk.

V.1.5- Les transformations du bâti colonial :

V.1.5.1- Taux des transformations:

Le quartier Sidi Mabrouk, renferme un parc immobilier constitué de plus de 1948¹ constructions de différents types, partant de la période coloniale jusqu'à la période post indépendante. Les transformations ont touchés plus de 66,04%² des constructions du quartier avec des taux qui diffèrent d'un district à l'autre.

Au niveau de l'Ex Village Juif et selon l'échantillonnage interrogé, l'enquête fait ressortir un pourcentage de 84% de gens qui ont procédé à des transformations contre 16% qui se sont abstenus et dont leurs constructions sont demeurées sur leur état initial sans avoir jamais subi de transformation.

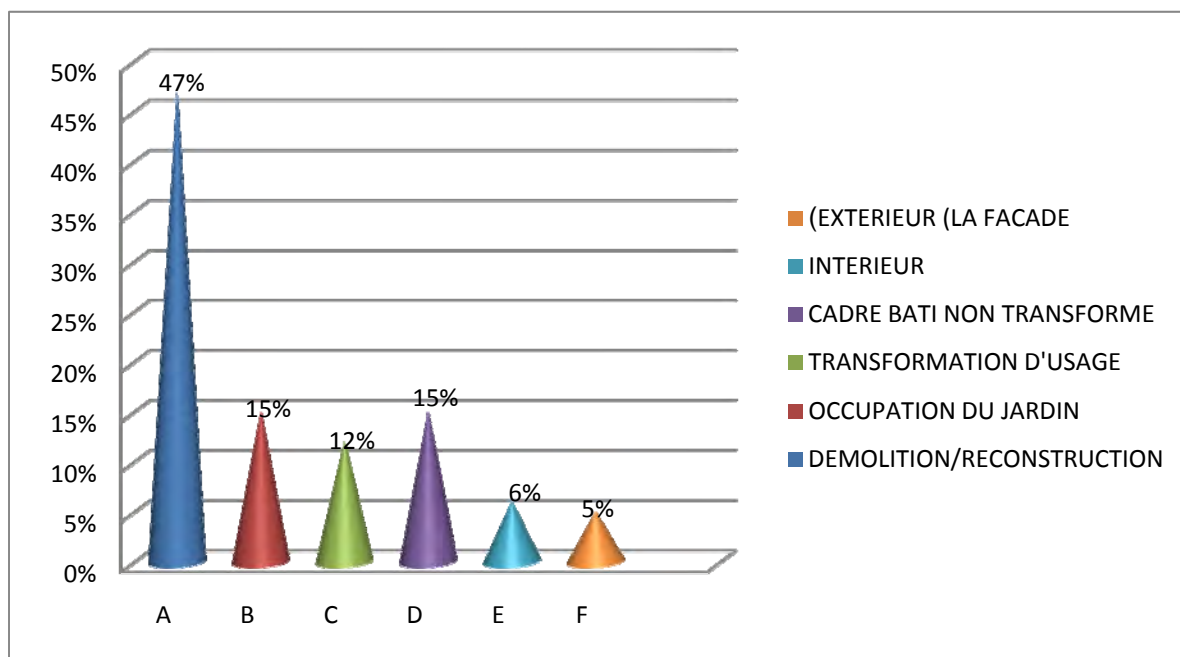


Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphe n°7 : Taux des transformations.

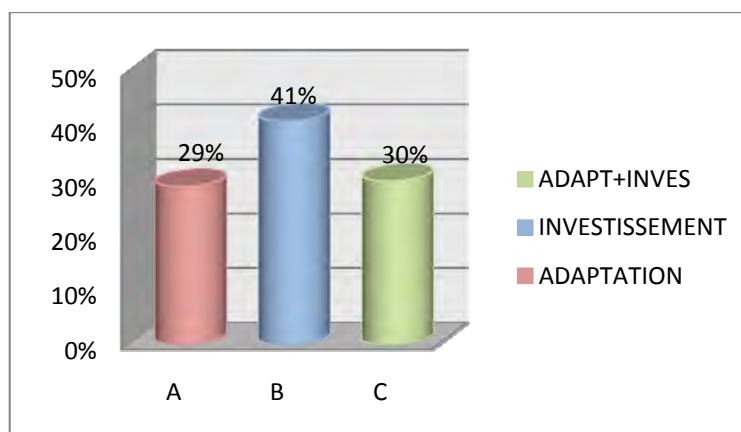
V.1.5.2-Types d'opération:

Sur l'ensemble des transformations qui ont lieu dans l'Ex Village Juif, nous avons tenté d'évaluer les types des transformations qui sont les plus effectuées par les habitants de ce lotissement. L'enquête montre que les transformations effectuées ont pris diverses formes : démolitions/reconstructions (55%), occupation du jardin (18%), transformations d'usage (14%), transformations d'intérieure (7%), transformations de l'aspect extérieur (6%).



V.1.5.3- Objectifs des mutations:

Les mutations dont le cadre bâti de l'Ex Village Juif a fait l'objet, soulèvent des interrogations sur les raisons qui ont motivé leur mise en œuvre et surtout ce qu'elles ont pu apporter à ceux qui ont recours aux transformations. Dans le but d'apporter plus de lumière à ce point, nous avons tenté à travers l'enquête d'avoir des réponses auprès des gens qui ont procédé à des transformations qu'elles soient spatiales ou fonctionnelles. Diverses raisons ont été évoquées, démontrant ainsi que la mutation de ce lotissement a été motivée par des objectifs d'ordre social (29%), des objectifs d'ordre économique (41%) et des fois les deux ensembles (30%).



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphique n°9 : Objectifs des mutations.

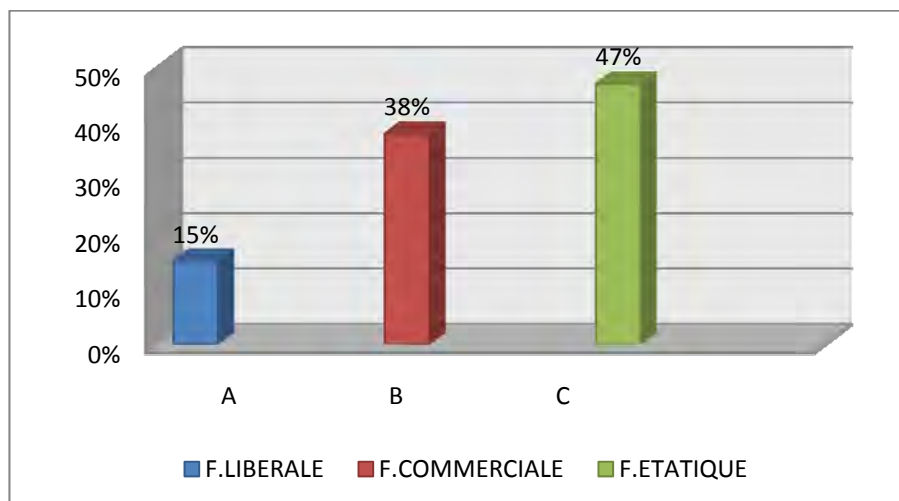
V.1.6- Analyse de la structure socio-urbaine :

V.1.6.1- Habitants du quartier :

• Les catégories socio-professionnelles :

L'investigation auprès des habitants du lotissement de l'Ex Village Juif, a débouché sur une diversité dans les catégories professionnelles. Dans cette dernière, la catégorie des fonctionnaires vient en tête avec un pourcentage de 47%, suivie par la catégorie des commerçants qui est assez imposante avec un pourcentage de 38%, et puis les professionnels libéraux 15%.

La catégorie des fonctionnaires affirme dans sa majorité que le salaire constitue l'unique source de revenu. Beaucoup des commerçants recensés au sein du lotissement ont aussi partie de sa population résidente, quant a la catégorie des professionnels libéraux ; elle englobe tous ceux qui exercent dans les fonctions libérales, tels que : médecins, architectes, avocats...etc.

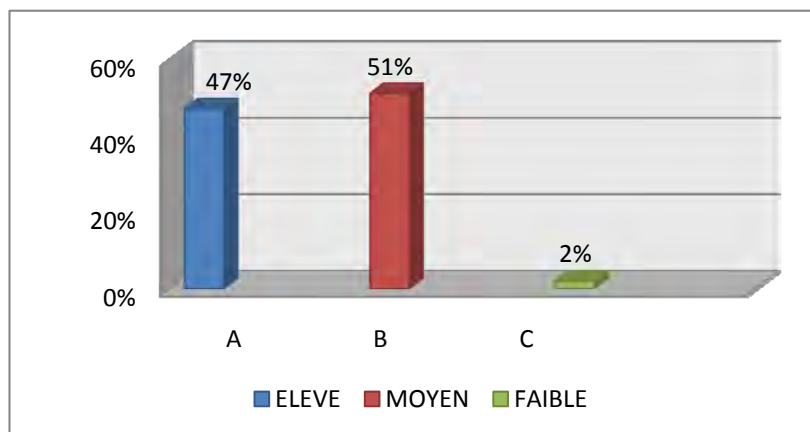


Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphe n°10 : Fonctions des habitants.

• Une population résidente aux revenus modestes :

Le principal objectif de l'examen du profil professionnel des habitants de l'Ex Village Juif, est d'avoir un aperçu général sur leurs potentialités financières, et même si pour des raisons de confidentialité, la plupart des habitants interrogés refuse de révéler avec exactitude les montants de ses revenus ou de ses salaires. Cependant, il est possible à partir de la connaissance préalable de la conjoncture économique actuelle et des valeurs approximatives des salaires dans la fonction publique d'estimer que dans l'ensemble, les habitants du lotissement touche des revenus modestes, surtout cette dernière est formée majoritairement de fonctionnaires.



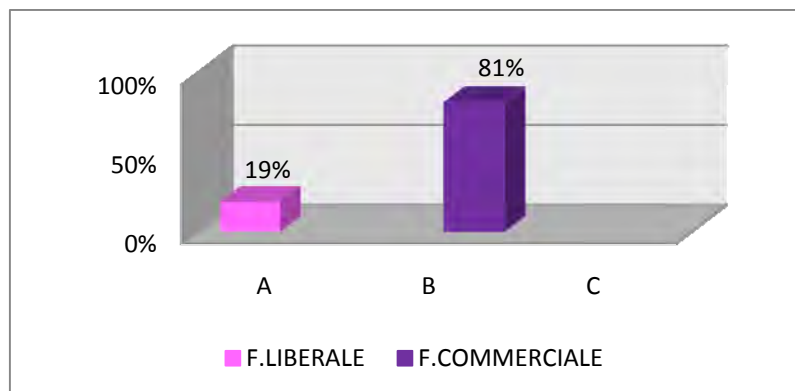
Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphe n°11 : Revenus des habitants.

V.1.6.2- Les migrants :

- **Les catégories socio-professionnelles :**

L'investigation menée auprès des migrants de l'Ex Village Juif a débouché sur un pourcentage très imposant de la catégorie des commerçants qui est de 81%, suivie par la catégorie des professionnels libéraux avec un pourcentage de 19%. Par ailleurs, l'enquête montre également une absence totale de la catégorie des fonctionnaires au sein de ce milieu.

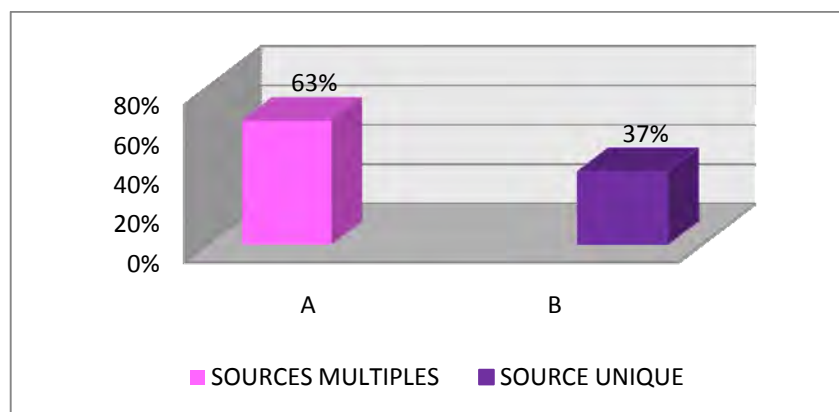


Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphe n°12 : Fonctions des migrants.

- **Les potentialités financières:**

Le principal objectif de l'examen du profil professionnel des migrants est d'avoir un aperçu général sur leurs potentialités financières, et même si pour des raisons de confidentialité, la plupart des migrants interrogés refuse de révéler avec exactitude les montants et les sources de ses revenus. Les réponses données par les personnes interrogées sur ce point montrent que 63% d'entre eux ont plusieurs sources de revenu contre 23% qui infirment cette information c'est ce qui explique la richesse de cette catégorie.



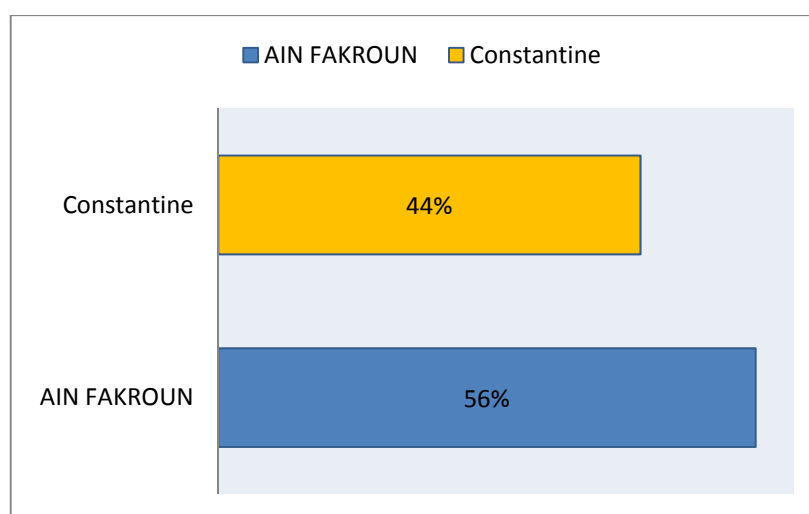
Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphe n°13 : Revenus des migrants.

• **La provenance :**

Chaque espace urbain et chaque cadre bâti produit reflètent l'identité, le mode de vie et les pratiques sociales des habitants qui les ont occupés. A partir de l'état actuel de l'Ex Village Juif, voire de ses fonctions urbaines, des pratiques sociales qui s'y déroulent et la transformation progressive de son cadre bâti, il ne s'agit en partie que de la conséquence logique de la mutation sociale de ses habitants.

De ce fait et sur l'origine des personnes résidents dans ce lotissement, l'enquête montre que 44% de ses migrants sont de la ville de Constantine. Par ailleurs, l'enquête montre également que 56% de la population résidente actuelle au sein de ce lotissement, sont d'origine extra wilaya, venus essentiellement d'Ain Fakroun. L'aisance financière de ces derniers leur a facilité l'octroi et l'entreprise de travaux de rénovation conformément à leurs objectifs, qui consistent à investir principalement dans les commerces de luxes à forte rentabilité.



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphe n°14 : La provenance des investisseurs.

Nota :

D'après l'enquête menée, on a confirmé qu'il ya une importante part des commerçants résidents au niveau de ce lotissement qui ont largement participé à sa transformation.

V.2- Historique et chronologie de la mutation du quartier de Sidi Mabrouk:

La lecture et l'analyse des différentes unités bâties du quartier Sidi Mabrouk, nous permet de reconstituer en partie l'histoire de sa forme urbaine et ceci à travers le tableau suivant :

| Les périodes de mutation : | Caractéristiques : |
|--|---|
| Une première période -avant 1980- | L'agrandissement de la famille, par rajout de pièces supplémentaires. |
| Une deuxième période-entre 1980 et 1985- | L'aménagement d'un local commercial assurant la vente des produits de première nécessité. |
| Une troisième période-entre 1985 et 1990- | De nouveaux agrandissements de la famille et le besoin ressentis en matière d'espace par le projet de permis de construire. |
| Une quatrième période -entre 1990 et 1995- | La décision de vendre la maison qui correspond éventuellement à l'apparition du nouveau « statut commercial » du quartier Sidi Mabrouk. |
| Une cinquième période –entre 1995 et 2003- | L'arrivée de nouveaux occupants qui ont opté dès le départ à investir dans le nouveau « créneau commercial » du quartier. |
| La dernière période –entre 2003 et 2009- | Le déclin de la fonction résidentielle et l'émergence de la fonction commerciale. |

Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Tableau n°5 : Historique et chronologie de la mutation du quartier Sidi Mabrouk.

V.3- Les types de mutation :

D'après la lecture et l'analyse du lotissement de l'Ex Village Juif, on a constaté que ce dernier a subi en réalité une double mutation ;

V.3.1- La mutation endogène :

Elle concerne les nouvelles formes de réappropriation de l'espace de formation coloniale à l'Ex Village Juif, opérées depuis l'indépendance, et qui n'ont pas été sans conséquences directes sur la mutation actuelle de l'environnement architectural et urbain de ce lotissement.

V.3.2- La mutation exogène :

Elle inclut les transformations provoquées par les commerçants résidents au niveau du lotissement de l'Ex Village Juif ainsi que par ses habitants, qui étaient les premiers à avoir lancé sa mutation (d'après les réponses des enquêtés), mais cette situation commence par prendre une allure très rapide après l'arrivée d'une catégorie des commerçants d'origine extra wilaya, venus essentiellement d'Ain Fakroun qui ont vraiment bouleversé l'ordre spatial du lotissement.

Ces deux types de mutation de l'Ex Village Juif ont parvenu aux mêmes résultats, un espace physique sans cesse modifié et spécialement son cadre bâti, ainsi que ses fonctions qui n'ont pas échappé à la mutation.

V.4- Les formes de la mutation :

V.4.1- La mutation spatiale :

Le quartier Sidi Mabrouk a subi dans leur grande majorité d'importantes transformations et réaffectations qui ont eu des conséquences non négligeables sur le plan spatial de ces unités urbaines.

La multiplication des commerces, d'une part, et la réappropriation des espaces hérités d'autre part, n'ont eu que des implications certaines sur la morphologie de ce quartier.

Toutes ces transformations se sont échelonnées dans le temps sous la pression conjuguée de la mal-adaptation des habitants aux nouveaux espaces hérités et de l'esprit d'investissement qui vient s'installer avec force dans ce quartier.

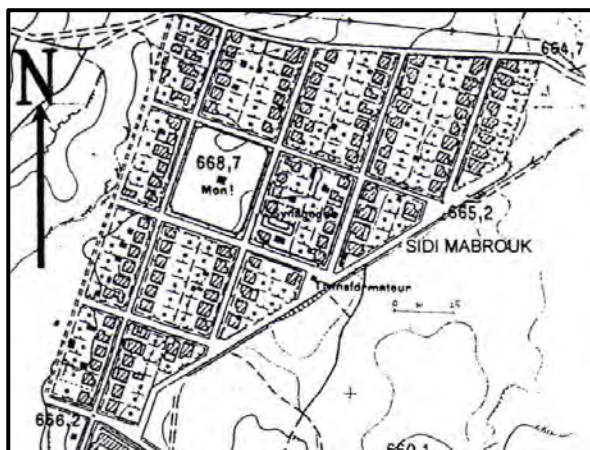
En effet, les maisonnettes de ce quartier en (R.D.C+1) construites dans le style colonial, avec toiture en tuile et petit jardin, ont subi dans leur majorité des transformations conséquentes allant jusqu'au rasage du pavillon pour reconstruire une maison à étage du type post-indépendante ou un immeuble à usage commercial.

V.4.1.1- Evolution du tissu urbain de l'Ex Village Juif :

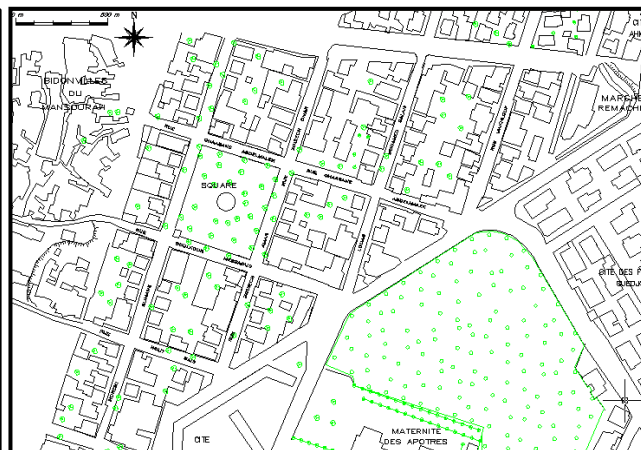
Pour définir l'état de l'évolution des types de parcelles, voyant dans la parcelle le lieu où se fait la relation du bâti avec la rue pour former structurellement le tissu. Nous nous basons sur les documents graphiques : les plans cadastraux.

Il est à noter que la structure viaire n'a pas subi de transformations³, ni de modifications dans ses dimensions. C'est le bâti qui change de forme et de dimensions, modifiant ainsi son rapport avec la voirie.

A travers l'analyse et la comparaison du plan cadastral actualisé à celui de 1942 de l'Ex Village Juif à Sidi Mabrouk Supérieur, on constate que le mode d'occupation de la parcelle a été modifié dans la majorité des cas, en effet, le rapport entre le bâti et le non bâti diffère d'une parcelle à une autre.



Source : Les archives de Constantine.
Figure n°21 : Le tissu urbain de l'Ex Village Juif en 1942.



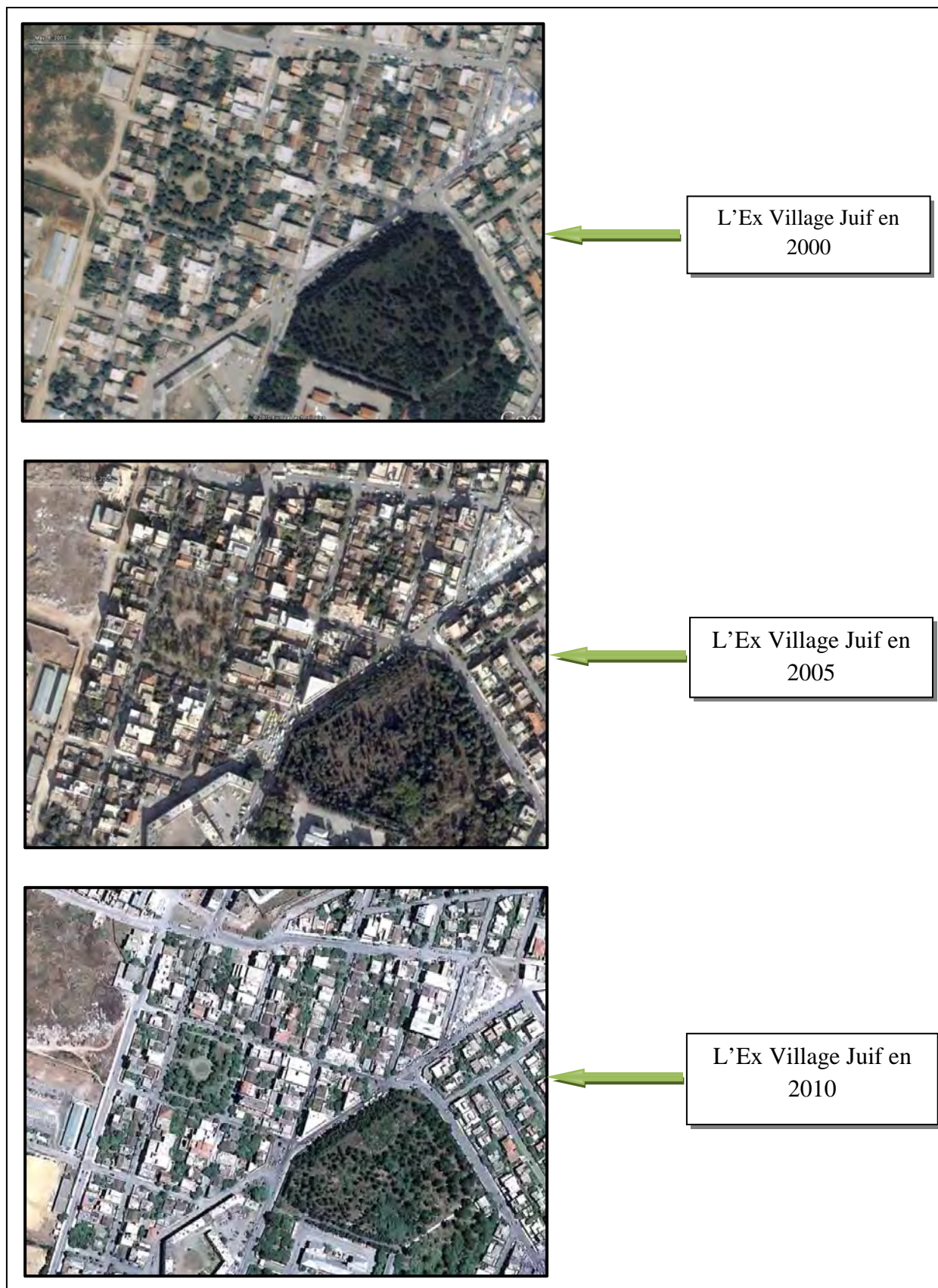
Source : PDAU de Constantine+travail personnel.
Figure n°22 : Le tissu urbain de l'Ex Village Juif en 2010.

Concernant les parcelles qui ont été modifiées, on peut les classer en deux catégories :

-Les parcelles légèrement modifiées par l'emprise du bâti qui représente le plein par rapport au vide.

-Et celles complètement modifiées par l'emprise totale du bâti dans la parcelle représentant le plein et l'absence du vide.

Nous constatons donc en comparant le plan restitué avec le plan actuel de l'Ex Village Juif que les parcelles ont été modifiées, et surtout celles qui ont fait l'objet de modifications radicales se situent en générale sur les voies les plus importantes.



L'Ex Village Juif en 2000

L'Ex Village Juif en 2005

L'Ex Village Juif en 2010

Source: www.google.earth.fr

Figure n° 23: Evolution du tissu urbain de l'Ex Village Juif durant les années : 2000/2005/2010

V.4.1.2- Les diverses formes de la mutation spatiale: opérations variées selon les besoins.

Les transformations spatiales n'ont pas toutes pris les mêmes formes ni les mêmes types d'opérations, car faites à des initiatives individuelles, leurs formes sont surtout une réponse aux besoins et aux désirs de chaque propriétaire.

V.4.1.2.1- Les surélévations marquent une tendance de poussée en hauteur :

La villa coloniale souvent assez exiguë et ne correspondant pas à la taille de la famille, impose sa démolition. En reconstruisant, la surélévation devient la seule possibilité d'extension car l'emprise au sol étant déjà maximale. Cette extension correspond souvent elle même à une extension de la famille qui s'agrandit généralement par le mariage de(s) fils, alors c'est la construction en hauteur qui permet la création de logements supplémentaires.

Cela donne lieu à une superposition verticale des constructions avec généralement le commerce qui occupe toujours le rez-de-chaussée, ce qui tend à transformer le pavillon individuel en semi collectif ou collectifs selon la taille de la surélévation et le nombre de logements supplémentaires créés. Les propriétaires de ces maisons sont souvent des commerçants, ils ont plus de moyens qui leur permet de procéder à des transformations pareilles contrairement aux propriétaires qui sont financièrement limités et qui règlent ce genre de problème par le rajout d'un seul étage ou l'extension au détriment du jardin.



Source : Auteur. Août 2009.
Photo n°18 : Un pavillon individuel transformé en pavillon semi collectif.



Source : Auteur. Août 2009.
Photo n°19 : Une villa coloniale écrasée par la hauteur démesurée des centres commerciaux.

V.4.1.2.2- L'occupation du jardin :

La notion du « jardin » qui autrefois représentait le lieu de confort, de détente et surtout symbole de l'espace résidentiel est devenu aujourd'hui une surface pour accueillir deux ou trois locaux commerciaux ou pour répondre à des besoins en matière d'espace (agrandissement de la famille). Cet état de fait, a pris des proportions plus importantes, créant de nouveaux paysages et un nouveau style architectural. Ces contrastes de l'espace urbain apparaissent surtout au niveau des façades et des constructions elles-mêmes (voir photos n° :20/21).



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°20 : Une partie du jardin devient des locaux commerciaux.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°21 : Le jardin devient un logement supplémentaire.

V.4.1.2.3- Des transformations sur l'espace habité ; une réadaptation aux nouveaux besoins :

En effet, après la décolonisation les nouveaux arrivants de l'Ex Village Juif, se sont retrouvés face à des espaces qui ne répondaient pas pleinement à leurs besoins et leurs pratiques sociales. C'est ainsi qu'ils se sont mis à opérer des transformations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des constructions afin d'adapter ces nouveaux espaces étrangers à leur mode de vie et à leurs pratiques sociales et culturelles. *"Certaines transformations ont pour objectif de rendre l'espace habité compatible avec des usages différents de ceux impliqués par l'architecture, en particulier lorsqu'il s'agit d'une architecture qui se réfère à des modèles étrangers"* ⁴.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°22 : Agrandissement du salon au détriment d'une autre pièce.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°23 : Elévation de la clôture pour plus d'intimité et de sécurité.

V.4.1.2.4- Mécanisme de saturation de la parcelle :

L'observation sur terrain nous a montré qu'il apparaît une homogénéité à travers le type de réalisation des migrants (des commerçants), celle-ci en très forte majorité, ils occupent toute la surface de la parcelle qui est comprise entre 400 et 450m², impliquant une disparition définitive de l'espace « jardin » au profit d'un Rez-de-chaussée exclusivement commercial.

Leur objectif principal c'est l'investissement et l'extrême exploitation de l'assiette foncière, l'emprise au sol étant déjà maximale, alors c'est la construction en hauteur (R+3 et plus) qui permet à la fois la création d'un grand nombre de locaux commerciaux et la satisfaction de leur objectif commercial. Il résulte ainsi de la prolifération des surélévations, la disparition progressive des constructions de modestes hauteurs (généralement à R+1).



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°24 : Occupation intégrale de la parcelle.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°25 : Extension démesurée en hauteur.



Source : carte établie d'après enquête personnelle-October 2009.

Figure n°24 : L'Ex Village Juif à Sidi Mabrouk en 2010 ; les diverses formes de la mutation spatiale.

V.4.1.3- Etude des cas :

A travers deux cas d'étude une maison ayant subi une transformation partielle qui est la maison A dont les occupants sont toujours propriétaires (**une mutation endogène**) et les maisons B et C qui ont subi une transformation radicale dont les propriétaires ont vendu à de nouveaux occupants (**une mutation exogène**).

L'intérêt de cette investigation est de saisir la portée réelle de l'inscription de l'activité commerciale dans l'espace urbain.

-la maison A :

La lecture des plans révèle que « *la maison A* » a subi plusieurs transformations ;

✓ **Extension verticale :**

La cage d'escalier prévus dans le permis de construire 1945 a été déplacé au centre du bâti assurant la distribution verticale vers l'étage supérieur.

✓ **Extension horizontale :**

L'espace jardin qui sépare la clôture du bâti a été construit, il apparaît qu'un mur porteur de la maison a été déplacé vers l'intérieur en réservant une partie des chambres aux locaux commerciaux (pharmacie-librairie).

-La maison B :

La planche au dessus nous montre le relevé d'un centre commercial qui a été construit à la place d'une villa du type colonial, la porte a été conservée au même emplacement, la clôture ainsi que le jardin supprimés, toute la surface est exclusivement destinée aux commerces, de larges vitrines remplaçant la clôture, des locaux commerciaux remplaçant le jardin, le Rez-de-chaussée et les quatre niveaux de l'habitation sans oublier le non respect du recul où la limite du bâti correspond à la limite de la parcelle.

-La maison C :

La lecture des plans révèle la disparition de l'espace privé (jardin) au profit de l'espace public (locaux commerciaux) ; l'intérieur du Rez-de-chaussée devient un prolongement de la rue, la clôture devient vitrine ainsi que la fonction résidentielle de l'habitation devient commerciale.

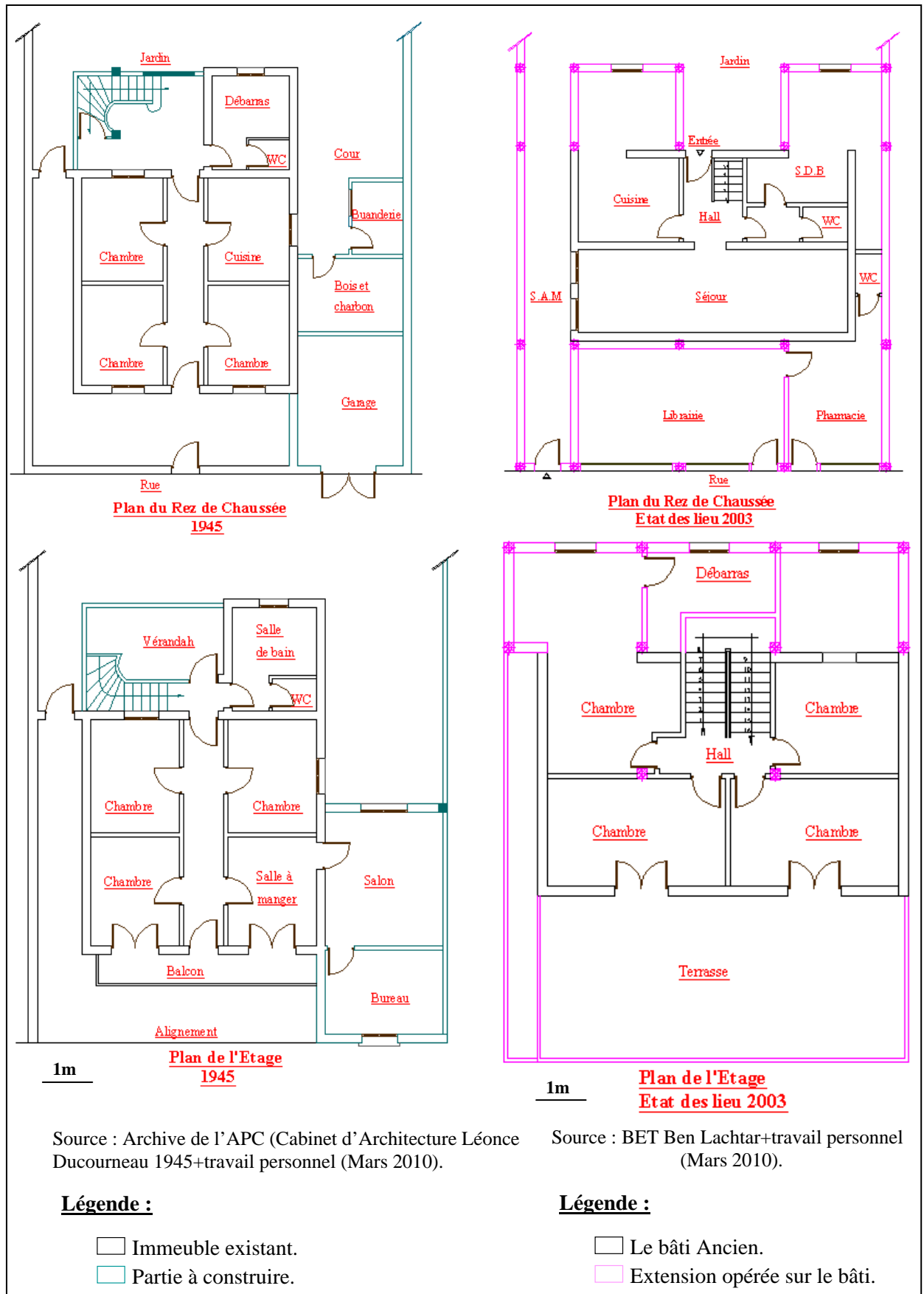


Figure n°25 : Evolution de la maison -A- entre les deux années : 1945/2003.

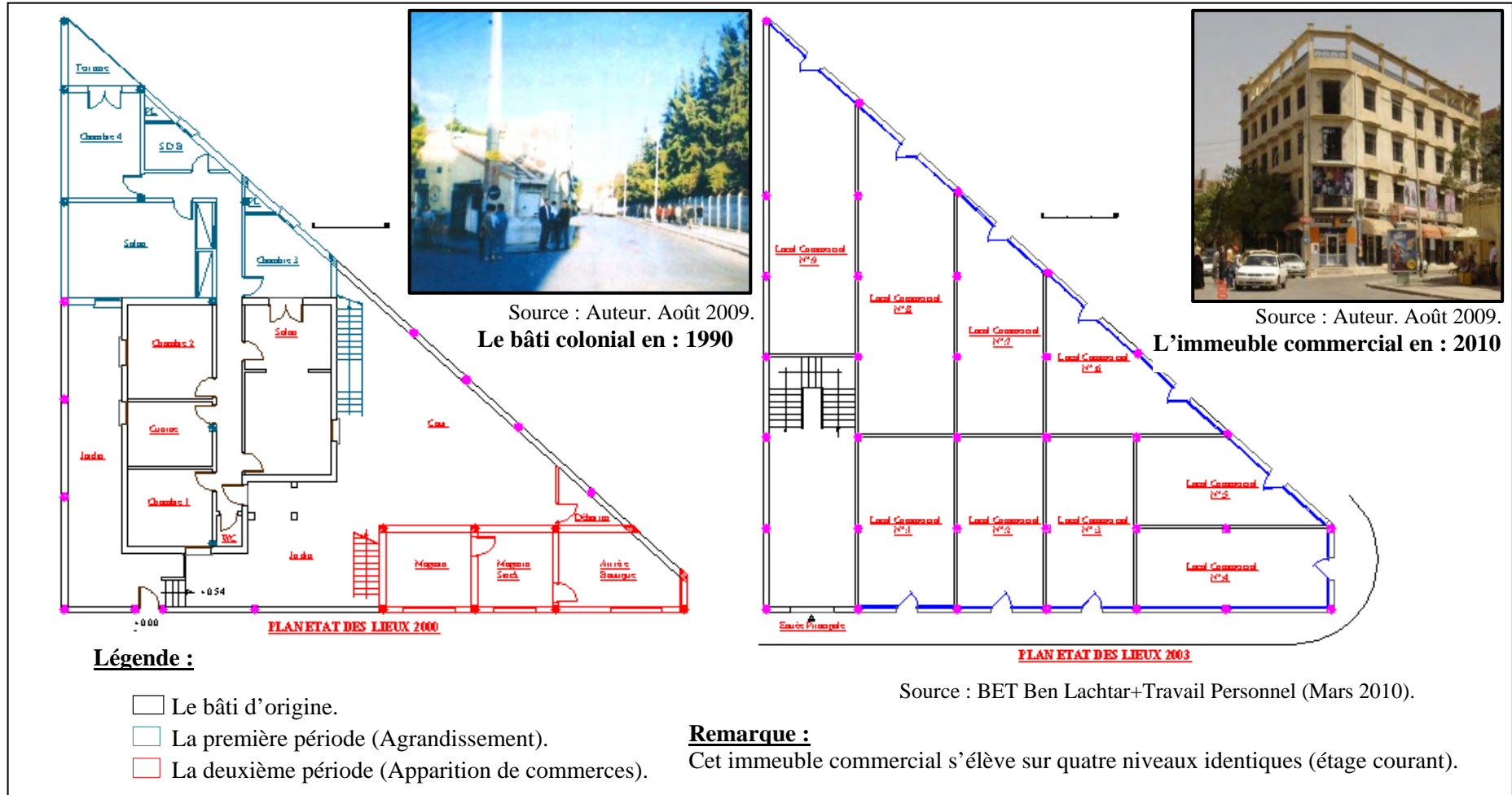


Figure n°26: Evolution de la maison -B- entre les deux années : 2000/2003.



Source : BET Ben Lachtar+Travail Personnel (Mars 2010).

Remarque :

Cet immeuble commercial s'élève sur quatre niveaux identiques (étage courant).

Figure n°27: Evolution de la maison -C- entre les deux années : 2000/2003.

V.4.2- La mutation sociale :

Chaque espace urbain et chaque cadre bâti produit reflètent l'identité, le mode de vie et les pratiques sociales des habitants qui les ont occupés. A partir de l'état actuel de l'Ex Village Juif, voire de ses fonctions urbaines, des pratiques sociales qui s'y déroulent et la transformation progressive de son cadre bâti, il ne s'agit en partie que de la conséquence logique de la mutation sociale de ses habitants ;" *Ainsi la distorsion est nette entre un cadre bâti hérité et la société nouvelle qui l'habitait*"⁵ (Marc Côte).

Dans ce qui suit, nous allons essayer, d'une part, d'apporter un éclairage sur les concepts : **appropriation/réappropriation** de l'espace en usant de quelques définitions théoriques, et d'autre part, nous allons tenter de diagnostiquer la nature des opérations de transformations et de réaménagements qui ont marqué l'habitat colonial de l'Ex Village Juif à Sidi Mabrouk Supérieur.

V.4.2.1- Les concepts d'appropriation/réappropriation de l'espace :

A. L'appropriation de l'espace :

*"L'appropriation de l'espace se définit comme l'ensemble de pratiques relatives à la structuration et à l'organisation de l'espace en vue de son contrôle et sa maîtrise conformément aux modes de représentation culturelle de cet espace"*⁶.

*"... l'expression appropriation de l'espace désigne les conduites qui assurent aux humains un maniement affectif et symbolique de leur environnement spatial. Couramment employée par Anthropologues, Psychologues, Sociologues et Urbanistes, elle recouvre une notion complexe, encore mal élucidée et dont le contenu diffère d'un auteur à un autre. Le médecin Autrichien A. Mitscrlich a été l'un des premiers à attirer l'attention sur l'importance sociale de l'appropriation de l'espace et le rôle qu'elle joue dans la construction et l'équilibre de la personnalité individuelle..."*⁷.

Juan D. Lombardo définit l'appropriation de l'espace comme : *"...un fait psycho-social qui comprend l'ensemble des conduites d'usages particuliers de la demeure, qui permettrait de transformer l'espace virtuel en espace concret, personnalisé..."*⁸.

En effet, l'espace ne reste pas neutre dès qu'il est investi par l'habitant. Quel que soit l'espace, l'habitant laisse sa trace et arrive à le marquer, et exprime sa domination à travers la pratique. L'espace ne peut dicter à l'habitant sa conduite. Cependant, si les structures spatiales changent sans cesse en fonction de la technologie et le progrès de la science, les modèles

culturels restent tel quels, leur cadence dans le changement s'étale sur plusieurs générations ; "*L'espace contient des formes, disons-nous, quel que soit l'espace où il se trouve – qu'il soit imposé ou qu'il résulte d'un choix – l'habitant cherche toujours à en faire son produit*"⁹.

B. La réappropriation de l'espace :

Le concept de réappropriation au sens classique nous paraît insuffisant concernant notre terrain d'étude, à savoir le bâti de formation coloniale en général et l'habitat plus particulièrement.

Donc il nous paraît nécessaire de clarifier ce que nous entendons par réappropriation, un terme plus englobant et que nous estimons à même de répondre au mieux à nos préoccupations. La réappropriation dans ce cas de figure est de deux volets :

➤ Le premier est d'ordre humain, c'est à dire une occupation d'un espace conçu pour un type de population dont les aspirations sont à l'opposé et parfois antagonistes de celles du premier.

➤ Le second est d'ordre physique, ce sont des opérations beaucoup plus récentes et de différentes natures qui consistent en des interventions sur le cadre bâti. Ces interventions qui obéissent généralement à des exigences pressantes (taille de la famille) ou parfois dans un but purement lucratif. Il s'agit là des surélévations ou de rajouts de pièces dans les espaces libres (les jardins), dans le premier cas, et de la transformation d'une pièce ou de toute la bâtisse en un espace de commerce, pour le second.

V.4.2.2- Les aspects de la réappropriation de l'habitat colonial à l'Ex Village Juif:

Ce lotissement qui avait un cachet résidentiel très particulier, à l'époque coloniale, a subi des mutations impressionnantes et ceci dès les premières années de l'indépendance. L'arrivée des commerçants de Constantine et d'origine extra locale (**l'aspect commercial**), d'une part, et la mal-adaptation des habitants aux nouveaux espaces hérités (**l'aspect social**), d'autre part, n'ont eu que des implications certaines sur la morphologie de ce lotissement, et surtout sur la vie sociale des habitants. Toutes ces opérations sont une forme comme une autre de réappropriation de l'espace. Marc Côte, nous dit à ce sujet : "*Au niveau des quartiers, quelle que soit sa morphologie, la multiplication des commerces, la création d'un Hammam ou d'un café - lieux de rencontre – sont une forme, timide de réappropriation de l'espace par les habitants*"¹⁰.

V.4.2.2.1- L'aspect commercial : une mutation qui est synonyme d'investissement :

L'introduction de l'activité commerciale au sein de l'Ex Village Juif a conduit les habitants à procéder à de nombreuses modifications allant d'une simple adaptation de la nouvelle fonction jusqu'à la rénovation totale du cadre bâti. Il s'agit principalement de ceux, qui optent pour la transformation d'une partie du rez-de-chaussée (les garages surtout) ou d'un espace libre (les jardins) pour un usage commercial. Ou bien, il s'agit encore de ceux qui suite à la transformation démolition/reconstruction, réservent le rez-de-chaussée ou tout l'immeuble pour l'activité commerciale.

Il est vrai que le commerce demeure très rentable, dans un quartier réputé opulent et regroupant de surcroît un potentiel de consommateurs appréciable, où la possession d'un bien immobilier peut être très lucrative. C'est la raison qui a motivé beaucoup de gens pour des transformations en faveur des activités tertiaires à rentabilité économique.

V.4.2.2.2- L'aspect social ; Le rapport : pratique sociale/ espace architectural:

Pour produire leurs espaces domestiques, les habitants de l'Ex Village Juif redéfinissent, reconsidèrent, réorganisent une ou plusieurs parties, voir l'ensemble du logement proposé. C'est ce que nous appelons : les modes d'appropriation/ réappropriation de l'espace. Ce sont toutes les tentatives qui consistent à refaçonner l'espace proposé en fonction des besoins réels que l'habitant exprime dans son vécu.

D'après E.Hall, Fried dit : "*Le chez-soi n'est pas seulement un appartement ou un pavillon mais un territoire où sont vécues certaines expériences les plus significatives de l'existence*" ¹¹. Ainsi donc, un chez-soi n'est pas seulement ce cadre physique que représente l'espace du logement, c'est tout un territoire, une portion de l'espace où les manifestations les plus personnelles peuvent se dérouler.

La pratique offre une localité à l'espace : espace de telle ou telle activité ou pratique, elle le qualifie. Par une pratique l'espace devient social, il devient un lieu, ce lieu n'est pas cependant forcément celui proposé par le concepteur. C'est à ce moment là qu'on pourrait parler de superposition dans le rapport : Pratique / Espace. ¹²

La superposition de l'espace vécu sur l'espace conçu nous a permis de mettre en évidence une grande diversité dans les modes d'appropriation et de transformation adoptés chez les ménages enquêtés. Les manières de s'approprier l'espace domestique sont plus ou moins souples selon les astuces employées ; elles sont plus ou moins restructurantes selon les degrés

d'altération qu'elles engendrent dans les propriétés spatiales ; et enfin elles sont plus ou moins brutales selon la nature des transformations physiques qu'elles provoquent dans la construction proposée :

➤ Les manières souples, sont celles qui parviennent à atteindre leurs objectifs, sans que la remise en cause de la construction proposée ne soit flagrante : Elles incarnent **les transformations symboliques**.

➤ Les manières restructurantes manifestent le refus catégorique de certaines des propriétés spatiales de la construction proposée ; en les supprimant ; elles en ajoutent d'autres tout en les substituant à celles du logement proposé : Elles incarnent **les transformations d'usage**.

➤ Les manières brutales, sont celles qui affrontent les propriétés physiques même, de la construction proposée ; elles les démolissent, tout en reconstruisant d'autres, quitte à défigurer même cette construction: Elles incarnent **les transformations physiques**.

V.4.2.3- Etude des cas :

Villa n° 1:

La villa à l'état initial s'organisait sur un seul niveau d'une surface de 119.26m², avec un grand jardin sur les trois cotés de 213.24m². La nouvelle propriétaire a effectué des travaux d'aménagement et la surélévation d'autres niveaux d'habitations à cause du mariage de leurs fils.

Villa n° 2:

En 1932, la villa à l'état initial était une villa de R+1 avec un toit en tuile, le RDC est aménagée en cave d'une surface de 65.60m² et on accède à l'étage par des escaliers à l'extérieur. En 1960 et 1970, la nouvelle propriétaire a effectué des travaux d'aménagement : la reconstruction de la clôture de la maison pour plus d'intimité et de sécurité, l'aménagement d'un garage dans le jardin d'une surface de 27.28m² et l'aménagement du RDC en appartement pour son fils de 3 chambres, une cuisine, une salle d'eau et un débarras.



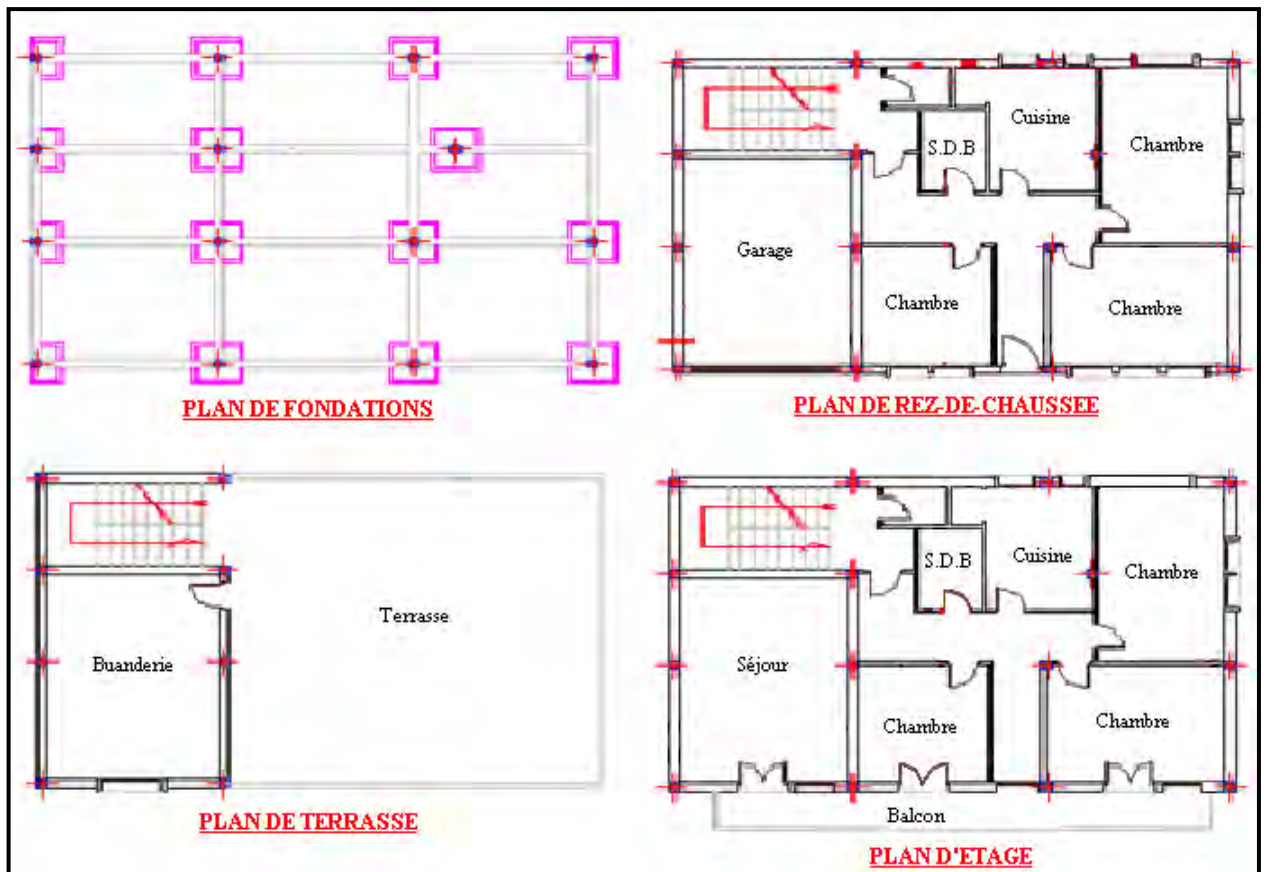
Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°26 : Les transformations de la villa n°1.



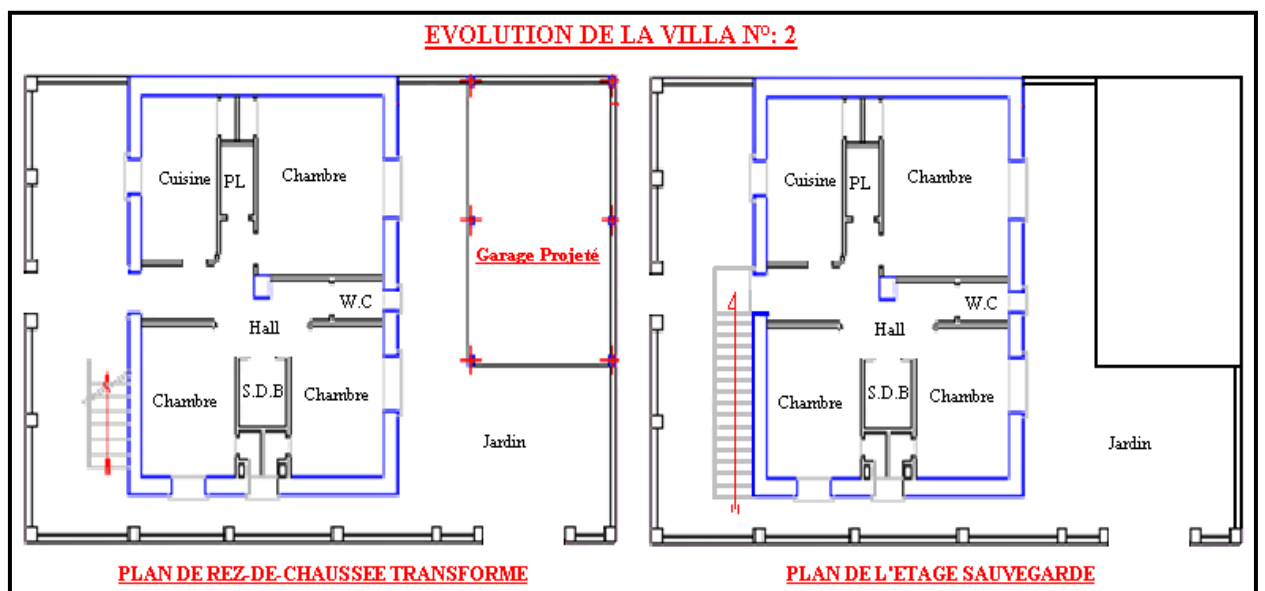
Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°27 : Les transformations de la villa n°2.



Source : enquête in situ +travail personnel (Mars 2010)

Figure n°28 : Evolution de la villa n° 1 pour une réadaptation aux nouveaux besoins.



Source : enquête in situ +travail personnel (Mars 2010)

Figure n°29 : Evolution de la villa n° 2 pour une réadaptation aux nouveaux besoins.

V.4.3- La mutation fonctionnelle :

Le commerce urbain est étroitement lié aux mécanismes urbains ; « *de tout temps, comme l'historien H.Prienne l'a déjà montré, pour les villes du moyen âge, la ville est fille du commerce qui lui donne sa renommée, son image et son pouvoir de commandement sur les espaces voisins* »¹³.

L'évolution du commerce du quartier de Sidi Mabrouk nous fournit un exemple particulier d'une adaptation spatiale et fonctionnelle de cette activité urbaine. Elle nous fournit un cas de mutation rapide de l'activité commerciale qui a entraîné des conséquences significatives en matières : sociale, spatiale et fonctionnelle.

V.4.3.1- Les mutations d'usage dans le lotissement de l'Ex Village Juif:

Dans le lotissement de l'Ex Village Juif et assez limitées auparavant, les activités commerciales sont aujourd'hui, de plus en plus nombreuses et leur prolifération semble progresser davantage avec le temps. Cette prolifération se fait au détriment de l'habitation, qui subit souvent différentes formes de transformations d'usage. Il s'agit principalement de ceux, qui optent pour :

1. La transformation du pavillon colonial en réservant une partie du rez-de-chaussée (chambre ou garage) pour l'activité commerciale.
2. La transformation du jardin ou son élimination pour introduire des locaux à usage commercial.
3. La démolition du pavillon colonial et la reconstruction d'une construction post-indépendante, en créant plusieurs locaux commerciaux au niveau du rez-de-chaussée.
4. La construction d'un immeuble totalement réservé pour l'activité commerciale à la place d'un pavillon résidentiel colonial.

Il est clair que les gens sont aujourd'hui conscients que le quartier Sidi Mabrouk constitue le lieu favori de l'investissement, où la possession d'un bien immobilier peut être très lucrative.

C'est la raison qui a motivé beaucoup de gens pour des transformations en faveur des activités commerciales à rentabilité économique.

V.4.3.2- Evolution des créations commerciales dans le quartier Sidi Mabrouk:

La croissance du nombre des créations commerciales de l'Ex Village Juif durant ces trois dernières décennies est régulière mais fort inégale dans le temps.

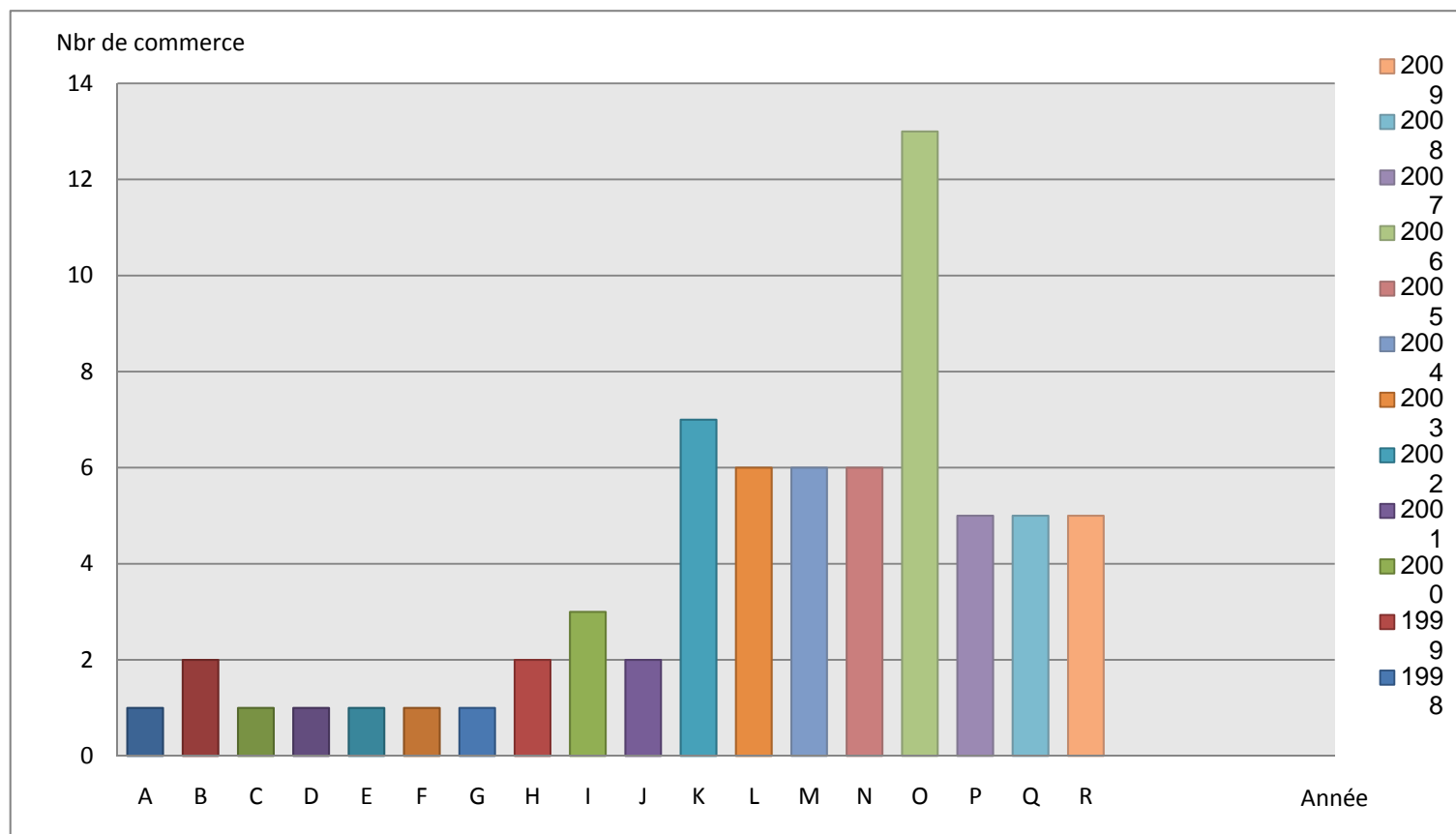
L'échelonnement des nouvelles implantations commerciales dans l'espace est rythmé par une évolution en trois phases comme le montre nettement le graphe n°15.

✓ Pendant la décennie 80, une nouvelle politique économique s'est installée en mettant fin au monopole de l'état sur le secteur de distribution, et a permis au secteur privé d'émerger. Les habitants du quartier alors, commencent à ouvrir quelques petits commerces assurant la vente des produits de première nécessité, ce qui a été favorable à un rattrapage du sous-équipement commercial grâce aux initiatives des habitants qui ont pris en charge leurs besoins les plus divers.

✓ Pendant la décennie 90, la dynamique urbaine du quartier, l'ouverture à l'économie de marché ont fini par rompre totalement avec le système normatif des grilles d'équipements utilisé jusque là par les pouvoirs publics pour assurer la distribution commerciale. Et on assiste alors à une progression des créations et des diffusions des petits commerces. Cette situation témoigne d'une nouvelle ère où la distribution privée participe à l'édification d'une nouvelle structure commerciale et à de nouvelles pratiques commerciales.

✓ Pendant la décennie 20, on assiste à l'installation de nouveaux occupants qui sont d'origine extra wilaya venu essentiellement de Ain Fakroun, qui ont opté dès le départ à investir dans le nouveau « créneau commercial » du quartier. Les habitants riches de ce dernier, ont aussi suivi le même chemin transformant par ceci l'échelle fonctionnel du quartier où on assiste au déclin de l'activité résidentielle et l'émergence de l'activité commerciale.

La montée en puissance des commerces dans le quartier Sidi Mabrouk est le résultat d'une évolution spontanée sans programmation théorique ou norme générale. Leur localisation dans les tissus urbains est le résultat d'initiatives de particuliers selon une logique visant à satisfaire au mieux commerçants et clients. Les structures urbaines ont joué à cet égard un rôle fondamental dans la création du tissu commercial qui s'est structuré en fonction des spécificités du tissu urbain. En conclusion, la concentration spatiale des sections commerciales à impulsé une dynamique d'attraction pour le quartier Sidi Mabrouk, ce qui a fait de lui un site favorable à une centralité commerciale.



Source : Dépouillement dossiers fiscaux-Mai 2010.

Graph n°15 : Evolution des créations commerciales par année dans le quartier Sidi Mabrouk.

CONCLUSION

Le lotissement de l'Ex Village Juif avait un cachet résidentiel colonial très particulier, il a subi des mutations impressionnantes et ceci dès les premières années de l'indépendance. **Une mutation exogène** manifestée par l'arrivée des commerçants d'origine extra locale, d'une part, et **une mutation endogène** justifiée par la mal-adaptation des habitants aux nouveaux espaces hérités, d'autre part. Ceci n'a eu que des implications certaines sur la morphologie du lotissement ainsi que sur la vie sociale de ses habitants.

La première mutation est impulsée par **un objectif commercial** synonyme d'investissement, c'est ce qui a conduit les commerçants (habitants ou migrants) à procéder à de nombreuses modifications allant d'une simple adaptation de la nouvelle fonction jusqu'à la rénovation totale du cadre bâti. Il s'agit principalement de ceux, qui optent pour la transformation d'une partie du rez-de-chaussée (les garages surtout) ou d'un espace libre (les jardins) pour un usage commercial. Ou bien, il s'agit encore de ceux qui suite à la transformation démolition/reconstruction, réservent le rez-de-chaussée ou tout l'immeuble pour l'activité commerciale.

Il est vrai que le commerce demeure très rentable, dans un quartier réputé opulent et regroupant de surcroît un potentiel de consommateurs appréciable, où la possession d'un bien immobilier peut être très lucrative. C'est la raison qui a motivé beaucoup de gens pour des transformations en faveur des activités tertiaires à rentabilité économique.

La deuxième mutation par contre, vise **un objectif social** où les habitants de l'Ex Village Juif, se sont retrouvés face à des espaces qui ne répondaient pas pleinement à leurs besoins et leurs pratiques sociales. C'est ainsi qu'ils se sont mis à opérer des transformations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des constructions afin d'adapter ces nouveaux espaces étrangers, à leur mode de vie et à leurs pratiques sociales et culturelles.

Ces deux types de mutations impulsées par les deux objectifs cités au dessus, ont parvenu aux mêmes résultats ; **un espace résidentiel colonial** muté selon trois formes principales : **sociale, spatiale et fonctionnelle.**

Références:

1. S.Larouk, « Impact des structures commerciales sur les mutations urbaines récentes ; cas de Sidi Mabrouk, Constantine » mém magistère, Constantine 2002.
2. Idem 1.
3. C.f extrait de la carte de Constantine, Sidi Mabrouk 1942.
4. H. Haumont, "Habitat et société", in Architecture et Comportement n°34, Lausanne, 1986.
5. Idem 4.
6. Assia Malki Allouani : « Quartiers de formation coloniale ; processus de réappropriation de l'espace colonial ; cas du Coudit-Aty, Constantine », p.128.mém magistère 2000.
7. Pierre. Merlin, Françoise Choay, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », p.44, P.U.F., 1988.
8. Juan D. Lombardo et E. Barilleau, « Appropriation de l'espace dans les immeubles multi-familiaux », article publié par : Institut de Sociologie, p349, paris, 1975.
9. F. Paul-levy, M. Segaud, « Anthropologie de l'espace », collection : Alors, Edition : Centre Georges Pompidou, p.261, paris, 1983.
10. Idem 4.
11. E.Hall, « La dimension Cachée » Edition : Le Seuil, paris, 1966.
12. Idem 5, p.140.
13. Z.Samira ; « Dynamique commercial et centralité périphérique : cas de Sidi Mabrouk a Constantine »,MémMagistère,Constantine.



CHAPITRE VI
L'IMPACT DE LA MUTATION SUR
L'ENVIRONNEMENT URBAIN DU
QUARTIER SIDI MABROUK

INTRODUCTION

L'activité économique est l'une des causes principales ayant mené à la modification du fonctionnement urbain et du cadre bâti, ainsi que le paysage urbain et les nouvelles images produites. Cette mutation n'est en partie que synonyme d'une dynamique commerciale à travers laquelle, l'espace urbain exprime son évolution au fil des années.

Depuis sa mutation, le quartier Sidi Mabrouk, n'a cessé de jouer un rôle plus important vu la diversité des fonctions qu'il remplit et des services qu'il offre. Si on tente de mesurer l'évolution de ce dernier durant la dernière décennie, on remarque que cette évolution ne s'est pas traduite par un étalement spatial, mais plutôt par des modifications sur son espace physique et spécialement sur son cadre bâti, ainsi que sur ses fonctions qui n'ont pas échappé à la mutation. Pour une meilleure évaluation du degré de mutation que le quartier Sidi Mabrouk a subi, il sera question de déterminer l'ampleur de ce phénomène à travers ses impacts sur le plan spatial, fonctionnel et social.

VI.1- Conséquences et répercussions de la mutation spatio-fonctionnelle sur le quartier Sidi Mabrouk :

Quelque soit le degré de mutation qu'a connu le quartier Sidi Mabrouk, cette dernière ne passe pas inaperçue. Car, l'ayant marqué tant sur son aspect spatial que fonctionnel. Cependant, si sur le plan spatial, les répercussions de la mutation sur le quartier sont assez apparentes par les diverses transformations qui ont touché le cadre bâti, elles le sont moins sur le plan fonctionnel. Ces dernières ne peuvent être décelées qu'après une connaissance suffisante de l'espace urbain en question.

Pour ne pas se limiter à de simples descriptions de la mutation du quartier et pour mieux tenter d'évaluer son ampleur sur ce dernier, nous avons tenté de déceler d'une manière plus étayée, les conséquences et les répercussions de ce phénomène sur le quartier en tant qu'entité spatiale et fonctionnelle dans la ville.

Cependant, il faut bien savoir que la mutation spatio-fonctionnelle du quartier Sidi Mabrouk a entraîné à la fois des conséquences négatives ainsi que d'autres positives, qui se sont répercutées sur le quartier transformant par ceci ces principaux aspects, à savoir : l'aspect spatial, fonctionnel et social.

VI.1.1- Les conséquences négatives de la mutation sur le quartier:

VI.1.1.1- Une image altérée par les transformations :

« Une ville, un centre, se présentent à nous par les images qu'offre l'assemblage composite des matériaux urbains. La présence et la signification des objets contenus dans notre espace sensoriel est une réponse à des fonctions de repérage, d'intelligibilité, de confort physique et psychologique que nous recherchons. Ces fonctions sont diversifiées et hiérarchisées de façon plus ou moins consciente pour chaque individu. »¹

En référence à cela, nous pouvons déduire qu'il est difficile d'avoir avec précision, l'image que s'est fait des habitants ou des migrants du quartier Sidi Mabrouk, dans son esprit, mais la prolifération des transformations facilement repérables sur son paysage urbain, ne leur passe pas inaperçue, comme elle apportent continuellement du renouveau à l'image que chacun s'est constitué du quartier Sidi Mabrouk. D'où résulte et par conséquent, des altérations dans le repérage et la reconnaissance des lieux pour la population, voire même, des altérations dans le confort psychologique qu'offrait ce quartier pour ses usagers, surtout que les transformations qui ont eu lieu, manquent de cohérence et d'harmonie avec la cadre préexistant.

Il est certes, assez courant qu'un espace urbain évolue et se transforme au fil du temps, mais, il n'est pas une condition nécessaire pour préserver la qualité de ce dernier, que son organisation formelle soit figée. Il est cependant, préférable que les transformations produites dans cet espace puissent révéler plus de qualités urbaines et spatiales au lieu de diminuer de sa qualité initiale. En ce sens, la mutation spatio-fonctionnelle du quartier Sidi Mabrouk et sa manière d'évoluer n'ont pas du tout été réfléchies dans l'ensemble et leurs impacts sur ce dernier ont été sous évalués. Les transformations apportées sur son cadre bâti durant la dernière décennie, rompent totalement avec l'ancien cadre bâti. L'image du quartier s'en trouve alors, sans cesse modifiée, mais elle est surtout peu plaisante au regard. Travaux de construction en cours, juxtaposition du cadre bâti avec contraste d'âge et d'état physique, changement de façade, de style d'architecture, changement des rapports de hauteurs, prolongement des façades commerciales par la multiplication et l'apparition de nouveaux commerces, floraison des panneaux et enseignes publicitaires signalant le commerce. Tous ces changements n'ont pas apporté plus de qualité urbaine au quartier, la nouvelle image résultant des transformations, est loin d'être satisfaisante. Les transformations manquent de coordination étant faites sur la base d'initiatives individuelles et la mutation sur le plan morphologique mène vers un manque de lisibilité de l'espace du quartier et appauvrit davantage son image ce qui est navrant pour un espace qui forme le plus beau quartier résidentiel de la ville (voir les photos n° :28/29).



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°28 : Les images produites par les transformations incohérentes.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°29 : Les démolitions marquent le paysage urbain du quartier.

VI.1.1.2- Incidence des mutations d'usage sur les fonctions que remplit le quartier :

La mutation du quartier Sidi Mabrouk ne s'est pas limitée aux simples transformations du bâti, mais elle s'est étendue à son fonctionnement urbain. Il s'agit d'une mutation caractérisée essentiellement par des transformations d'usage de certains espaces au quartier, conjuguée à une apparition de nouveaux équipements commerciaux dans sa proximité immédiate.

Pas autant apparentes que celles qui ont affecté le quartier sur son aspect morphologique, les répercussions de la mutation sur le fonctionnement urbain du quartier se traduisent par l'introduction d'un nouveau rapport entre les fonctions qu'il remplit. Ce rapport est marqué, plus que précédemment, par une nette dominance des activités tertiaires contre une légère régression de l'habitat, ce qui a augmenté l'attractivité supplémentaire du quartier pour la population.

En effet, les transformations d'usage de plusieurs de ses espaces (particulièrement les garages et les jardins) et l'apparition d'un nombre considérable d'équipements commerciaux et de services dans sa proximité immédiate, tous ces facteurs ont appuyé son rôle de deuxième centre de la ville. Les fonctions urbaines du quartier marquées auparavant par une dominance de la fonction résidentielle, tendent aujourd'hui vers une dominance du commerce, des activités administratives (particulièrement les banques) et des services (les cliniques privés), ce qui a favorisé la tertiairisation et a permis au quartier plus de diversification dans ses activités qui est plutôt, une caractéristique majeure des centres-villes.

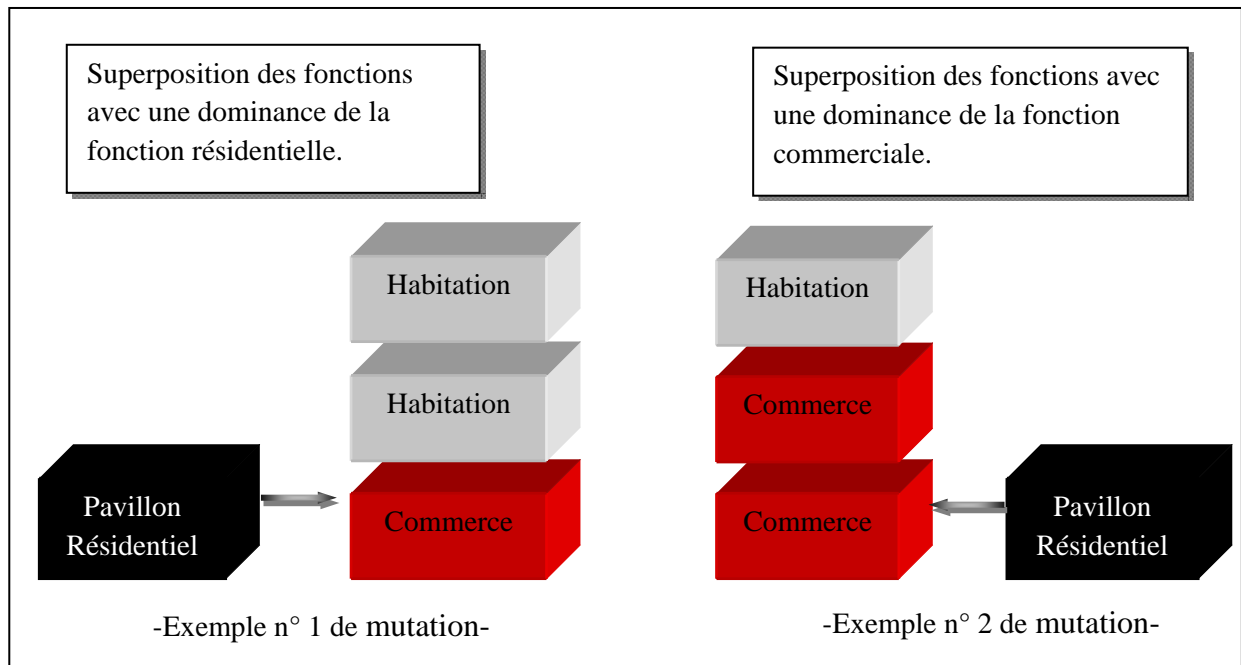
VI.1.1.3- La mutation introduit une nouvelle forme de l'organisation des fonctions :

Au-delà des impacts qui viennent d'être cités, la mutation du quartier a été marquée par une nouvelle organisation des fonctions au niveau de ses immeubles commerciales suite à la nouvelle tendance de la verticalité imposée par les multiples reconstructions. Cette organisation prend la forme d'un classement vertical des fonctions qui se trouvent superposées selon les besoins.

D'après le constat qu'on a pu faire lors de nos observations sur terrain nous pouvons affirmer que la mutation fonctionnelle du quartier a provoqué une nouvelle forme de l'organisation des fonctions, et on y distingue :

✓ Chez les habitants, ce classement est marqué par des commerces qui demeurent incontestablement disposés au niveau des rez-de-chaussée en raison de leur relation directe avec les réseaux de communication routiers et piétons et les logements sont répartis dans les étages supérieurs.

✓ Chez les migrants (les investisseurs), le classement est tout à fait le contraire du précédent car c'est le commerce qui occupe tous les étages de l'immeuble reconstruit sauf le dernier qui est réservé pour la résidence entraînant par ceci, une élimination progressive de la fonction résidentielle.



Source : Enquête in situ Mai 2009+travail personnel.

Figure n°31 : La nouvelle organisation verticale des fonctions au niveau des immeubles.

VI.1.1.4- Aspects négatifs des surélévations :

D'après les observations faites sur terrain nous pouvons affirmer qu'il existe une variété d'hauteurs allant du rez-de-chaussée au sixième étage (voir tableau n°6), elle est répartie comme suit :

- ✓ la maison individuelle coloniale qui n'excède pas le rez-de-chaussée, et qui constituait autrefois le type de base au quartier.
- ✓ la maison individuelle coloniale qui a subi un rajout d'étages modifiant par ceci son aspect d'origine.
- ✓ La maison post-indépendante qui s'élève généralement sur plus de trois niveaux, son hauteur ne constitue pas une rupture avec celle de l'immeuble commercial.
- ✓ L'immeuble commercial qui domine l'ensemble des autres constructions par son hauteur excessive qui atteint dès fois le sixième niveau.

| Usage de l'immeuble : | Nombre de niveaux : | Pourcentage : |
|-----------------------|---------------------|---------------|
| Habitation | R.D.C+1. | 32% |
| | R.D.C+2 et plus. | 68% |
| Commerce | R.D.C+2 | 15% |
| | R.D.C+3 | 69% |
| | R.D.C+4 | 8% |
| | R.D.C+5 | 8% |

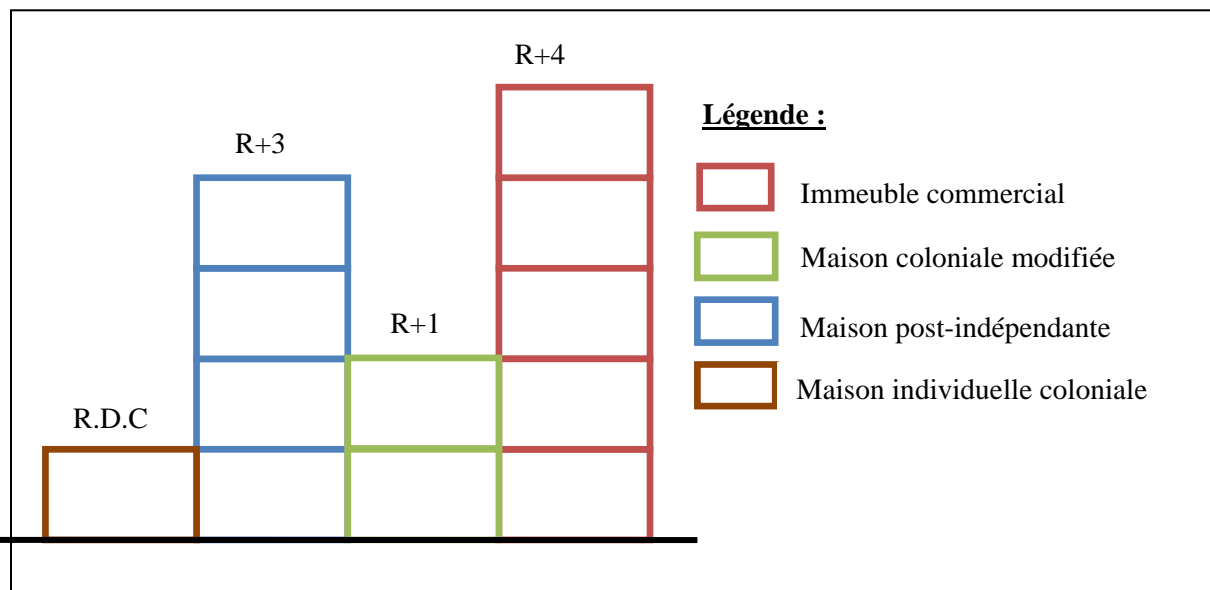
Source : Enquête in situ Mai 2009.

Tableau n°6 : Hauteurs des constructions dans l'Ex Village Juif à Sidi Mabrouk.

Sur le plan de la composition urbaine, ces surélévations qui ont eu lieu au quartier de Sidi Mabrouk Supérieur ne passent pas inaperçues sur son paysage urbain, elles agressent l'harmonie des hauteurs et des pavillons qui existaient autrefois au quartier et elles génèrent aussi, une densification supplémentaire de l'espace bâti par l'entassement hétérogène des constructions.

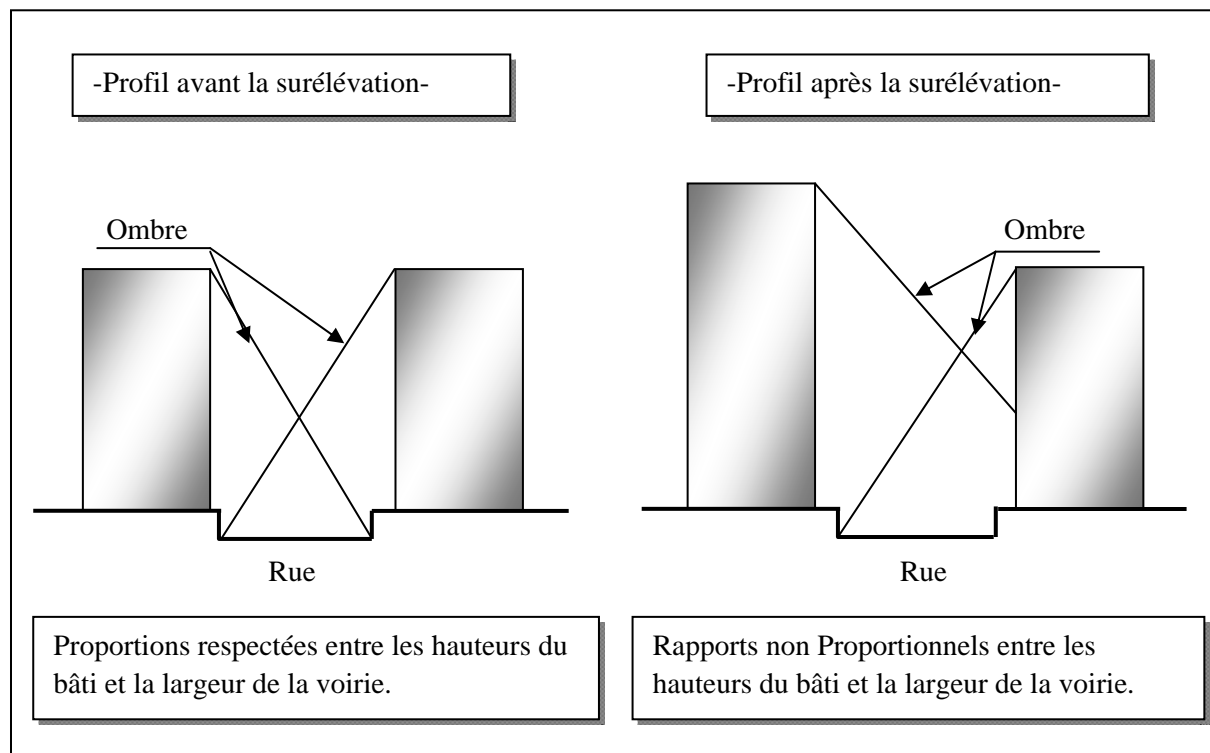
L'incohérence des volumes et les ruptures d'échelles sont les aspects négatifs des surélévations réparties aléatoirement sur l'aire du quartier. Elles tendent à rendre sombre et écrase le profil des rues par l'absence de la proportionnalité entre les largeurs des rues et les hauteurs des immeubles (voir figure n°33).

Tandis qu'aux cœurs des ilots elles développent des conditions d'insalubrité intolérables, car les distances et les proportions des constructions les unes par rapport aux autres sont ignorées et parfois même indéfinies engendrant ainsi divers problèmes qui altèrent le bien être de l'habitant tels que : le manque d'ensoleillement, l'insuffisance de l'éclairage et surtout le phénomène d'écrasement qui constitue le problème majeur des habitants (d'après les réponses des interviewés).



Source : Enquête in situ Mai 2009.

Figure n°32 : Exemple schématique sur les ruptures d'échelle issues des surélévations.



Source : Enquête in situ Mai 2009.

Figure n°33 : Exemple schématique sur profils des rues avant et après les surélévations.

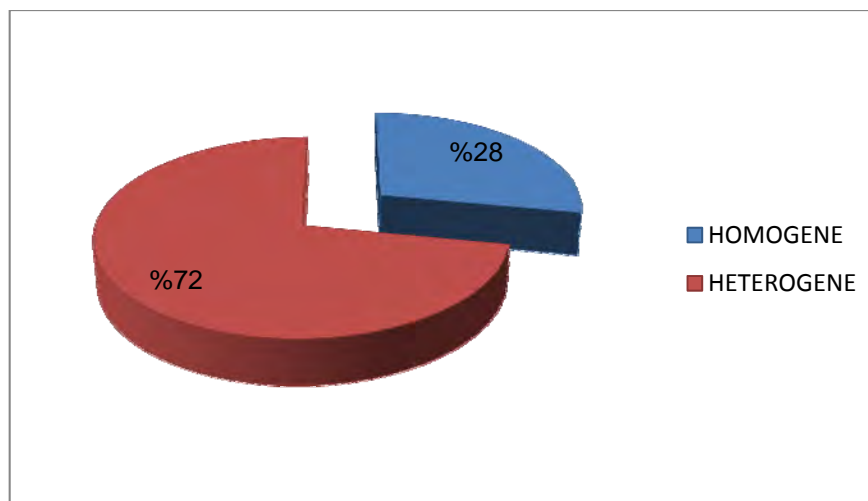
VI.1.1.5- De l'homogénéité à l'hétérogénéité :

« Un quartier dans une ville, pris dans le sens le plus simple, est une zone d'un caractère homogène, que l'on reconnaît grâce à des indications répandues de manière continue partout à l'intérieur du quartier, et de manière discontinue partout à l'extérieur. L'homogénéité peut être due à des caractéristiques spéciales telles que les étroites rues ou type de constructions comme la rangée de maisons ou au style ou à la topographie, (cela peut être une continuité dans la couleur, la texture, le matériau, le revêtement du sol, l'échelle ou les détails de façade, l'éclairage, les plantations ou la silhouette) »².

Autrefois, le quartier de Sidi Mabrouk, était réputé pour son homogénéité, caractérisée par la disposition d'un ensemble de maisons identiques avec RDC ou R+1, avec des jardins et des cours extérieures, qui constituent la majeure partie du tissu urbain de ce quartier. Elles sont réparties de part et d'autre des axes orthogonaux, avec un recule constituant des trottoirs. Du fait de cette configuration spatiale, le tissu urbain de Sidi Mabrouk, se caractérise par une continuité et une cohérence des constructions basée sur la trame orthogonale qui respecte le rapport plein et vide.

Mais avec le temps, et avec surtout l'introduction d'une autre fonction urbaine autre que résidentielle au sein du quartier, c'est celle d'une « tertiarisation » accrue de ce dernier. Cette trame initiale a subi et subi encore des transformations dans sa typologie entraînant une hétérogénéité du quartier, dû essentiellement à une interposition d'un ensemble de structures spatiales différentes; on y trouve de la maison individuelle au building collectif, de l'ancien au moderne, du pavillon résidentiel au building commercial, le quartier est semble-t-il partagé, et nettement différencié.

Par ailleurs et d'après l'investigation menée auprès des habitants de l'Ex Village Juif, les résultats recueillis confirment ce qui a été sus-évoqué en répondant avec un pourcentage très imposant sur l'hétérogénéité des lieux (72%) contre seulement (28%) qui disent le contraire.



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphique n°16 : La nature du tissu urbain.

VI.1.1.6- Quand la clôture devient vitrine :

Compte tenu de sa situation intermédiaire entre espace intérieur du logement et espace extérieur, la façade est irrévocablement celle qui connaît les interventions les plus diverses allant de l'oblitération jusqu'au percement et excroissance.

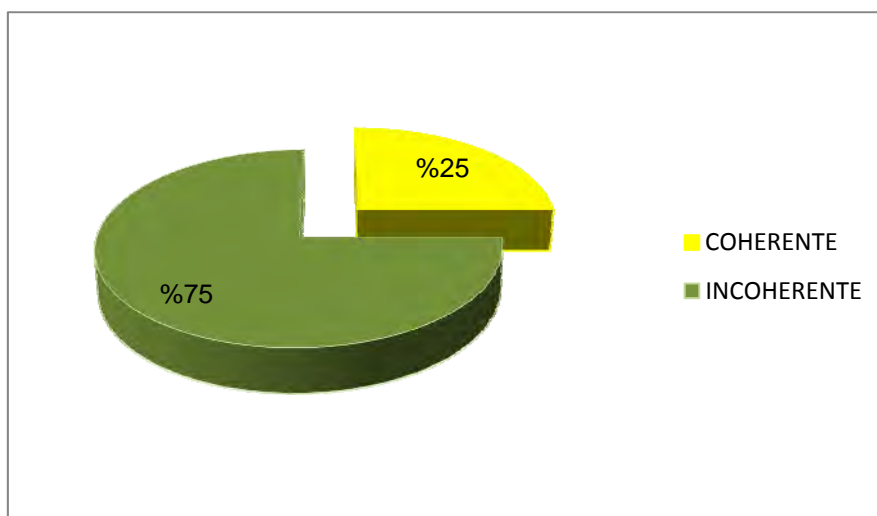
Les nombreuses sorties sur terrain et l'enquête menée auprès des habitants de l'Ex Village Juif, nous ont permis d'identifier la vérité d'interventions des habitants et des migrants sur cette unité de base qui est « la façade », ces dernières se résument en :

✓ Pour la façade de la maison individuelle coloniale, elle subit généralement de légères opérations qui consistent en des travaux de ravalement des façades (refaire les enduits et peintures), ou bien des travaux de réfection particulièrement pour les toitures (refaire les couches d'étanchéité ou la tuile).

✓ Pour la façade de la maison post-indépendante, elle subit des opérations beaucoup plus importantes car il s'agit de façades à plusieurs niveaux qui sont généralement bien ornées (balcons, tuile pleine, pierre taillé...).

✓ Pour la façade de l'immeuble commercial, on assiste à une excroissance de cette unité sur l'espace extérieur où la vitrine remplace le mur de clôture, ce type de façade suit certaines exigences du marché, en raison de l'attraction qu'elle exerce sur la population et sans se soucier des textes législatifs qui régissent les mécanismes de la production urbaine.

Ces différentes interventions ont résulté des façades urbaines caractérisées par l'incohérence, la discontinuité et même des ruptures dans la silhouette qui se présente en ligne brisée.



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

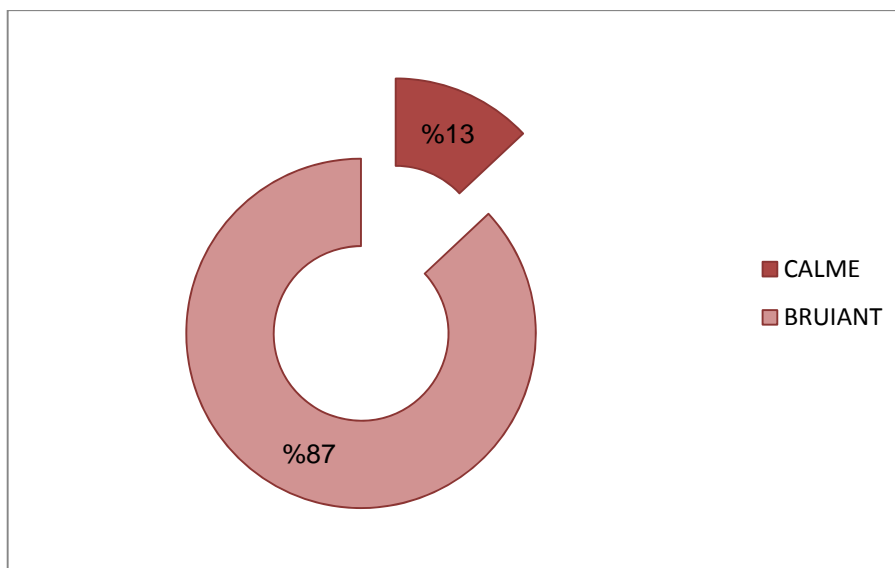
Graphique n°17 : La nature des façades urbaines.

VI.1.1.7- La nature du commerce : source de gêne :

D'après l'entretien effectué auprès des responsables de la chambre commerce à Constantine, l'entretien a révélé que l'administration dénonce l'anarchie dans le choix de la nature de l'activité commerciale à Sidi Mabrouk, qui reste à la seule initiative des commerçants, et fait référence au commerce dans le vieux Constantine, quartier de tradition commerciale qui était organisé dans des lieux précis, où la séparation entre espace résidentiel et espace économique était nette.

L'organisation par corps de métier, avait un rôle très important dans la solidarité sociale, elle permettait de réprimer les fraudes, de vérifier la qualité, le poids et la mesure, favoriser la concurrence.

Alors qu'actuellement, le choix du produit vendu ou du service fournit se fait par l'initiative et selon les moyens du commerçants pour répondre aux besoins du moment, sans se soucier de l'ordre social, notre interviewé dans le lotissement de l'Ex Village Juif donne l'exemple de l'implantation de cafés qui gênerait la vie privé des riverains, par le type d'usage qu'elle permet, celui de l'intrusion d'étrangers (non résidants) et la durée de leur séjour dans le quartier.



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

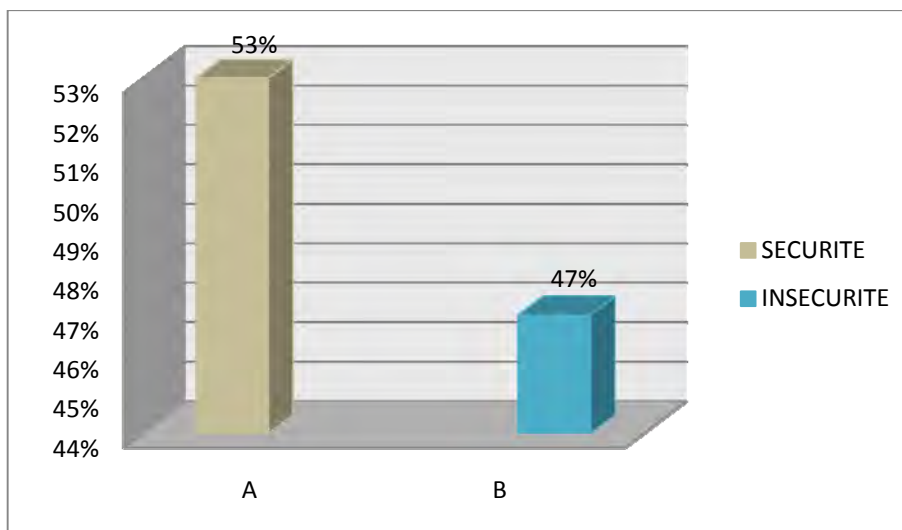
Graphe n°18 : Le taux de quiétude.

VI.1.1.8- La mutation du quartier entraîne parfois l'insécurité des lieux:

Le quartier Sidi Mabrouk est un pôle commercial qui a eu un rôle primordial dans la naissance d'un espace social, convivial et animé. La diversification et la spécialisation des commerces au sein de ce quartier ont généré des mouvements de clients qui les fréquentent souvent.

Cette situation a favorisé ainsi l'émergence d'un aspect négatif, celui de l'insécurité (les vols, les agressions....etc.). C'est ce qui a poussé les gens à procéder à plusieurs types de transformations, dans le but de sécuriser leurs habitations telles que : la surélévation des clôtures, le barreaudage,....

Par ailleurs et d'après l'investigation menée auprès des habitants du lotissement de l'Ex Village Juif, l'enquête fait ressortir un pourcentage de 53% de gens qui trouvent toujours de la sécurité même après la dynamique commerciale qu'a subi le quartier contre 47% qui trouvent le contraire.



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphe n°19 : Le taux de sécurité.

VI.1.1.9- La disparition de l'espace « jardin » au profit de l'activité commerciale:

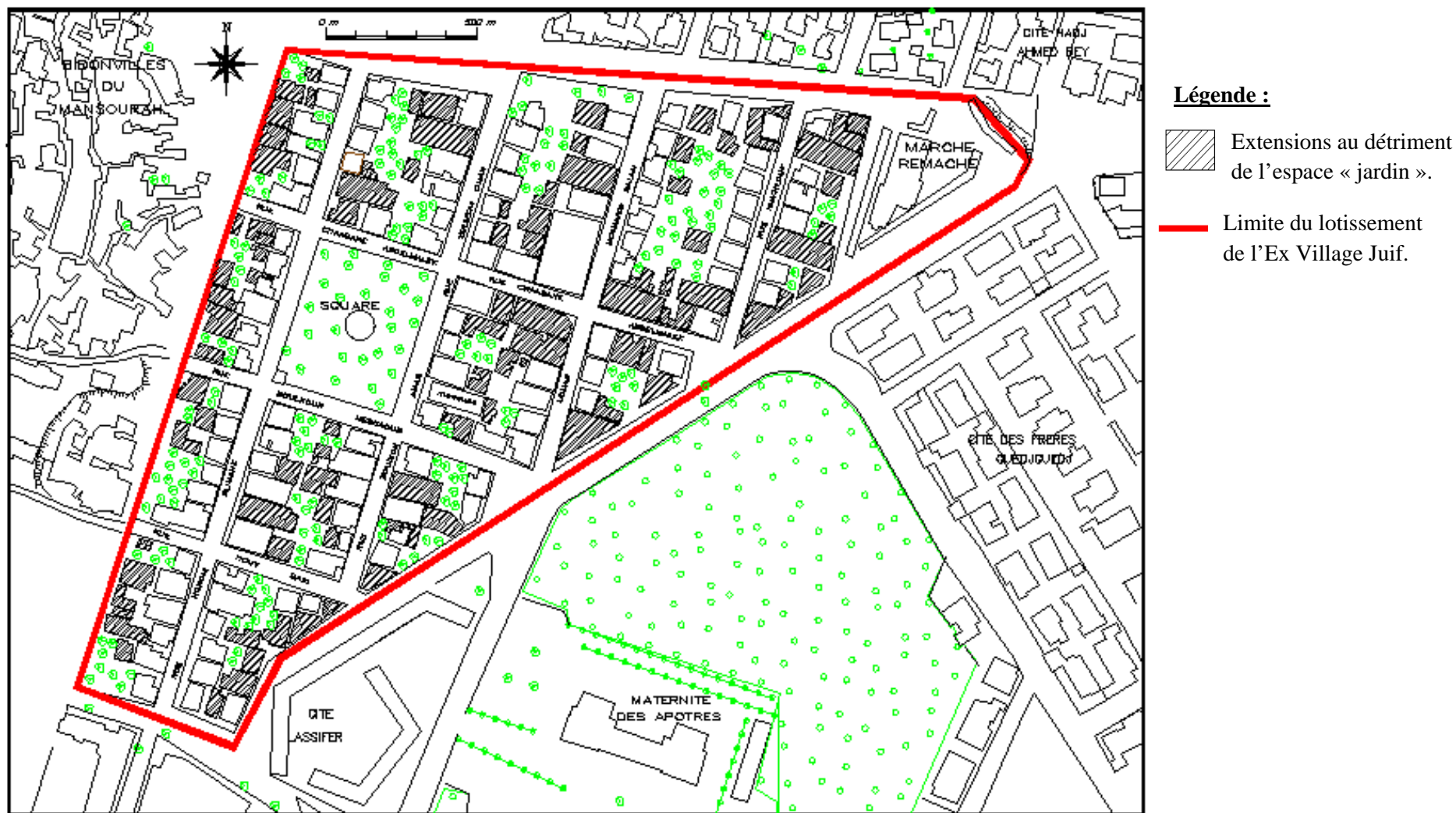
Sidi Mabrouk est le seul quartier ou du moins le mieux servi, en matière d'espace vert au sein de la ville de Constantine, qui possède une réserve naturelle, ou bois. Avec ces 185 hectares, repartis sur deux sites, c'est l'unique espace vert qui existe à l'intérieur des limites urbaines.

Un habitant de Sidi Mabrouk possède le privilège d'avoir comme ratio 48.55m², à lui seul en espace vert, soit 3.86m² par habitant de toute la ville.

De ce fait et pour conserver cette importante qualité urbanistique, les européens dans leur occupation de la parcelle, ils l'ont réparti entre 40% bâti et 60% jardin faisant de ce lieu un vrai espace de plaisir et de nature au sein d'une belle cité résidentielle, qui été jadis le quartier des Juifs, Maurice Lévy.

Cette belle cité avec des maisons en RDC ou R+1, des jardins et des cours extérieures, a subit une double mutation l'une endogène et l'autre exogène entraînant du coup la disparition de la notion du « jardin » qui autrefois représentait le lieu de confort, de détente et surtout symbole de l'espace résidentiel.

Aujourd'hui, on assiste à la suppression net et claire de la partie jardin, au profit d'une construction pouvant servir soit à accueillir un commerce ou une extension vulgaire de l'habitation elle-même, autrement dit le béton ne cesse de phagocyter, ce qui reste comme espace vert dans ce quartier.



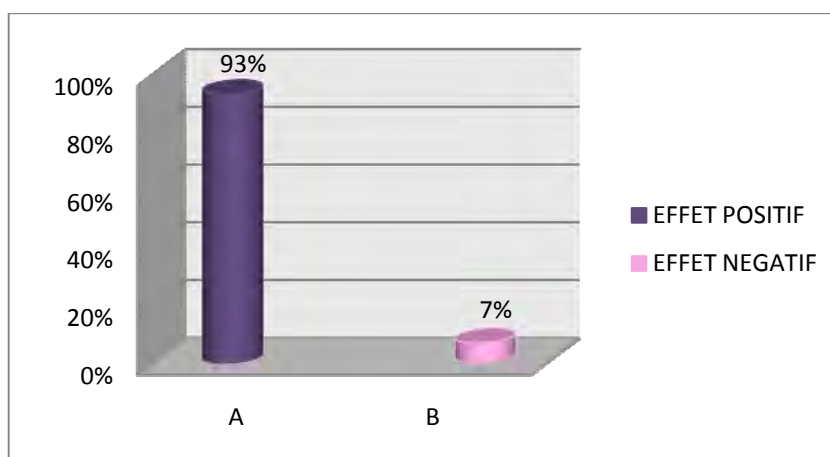
Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Figure n°34 : L'Ex Village Juif a Sidi Mabrouk ; la suppression de la partie « jardin » au profit d'une construction ou d'un local commercial.

VI.1.1.10- Incidence de la tertiairisation sur les valeurs immobilières du quartier :

Aujourd'hui et en dépit de sa situation à la périphérie, le quartier de Sidi Mabrouk assiste à une augmentation continue des valeurs immobilières, due essentiellement à sa mutation fonctionnelle qui s'explique par l'introduction en masse des activités commerciales au sein de ce quartier.

Par ailleurs, l'enquête montre également que les coûts de location, achat-vente dans ce quartier, sont nettement très élevés par rapport aux autres quartiers de la ville. C'est un facteur important qui seconde celui du problème d'héritage et qui poussent les habitants à vendre leurs constructions. Donc la mutation fonctionnelle du quartier Sidi Mabrouk stimule à la fois, une hausse de la valeur immobilière de ce dernier et celle du tau de vente des habitations par leurs propriétaires.



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

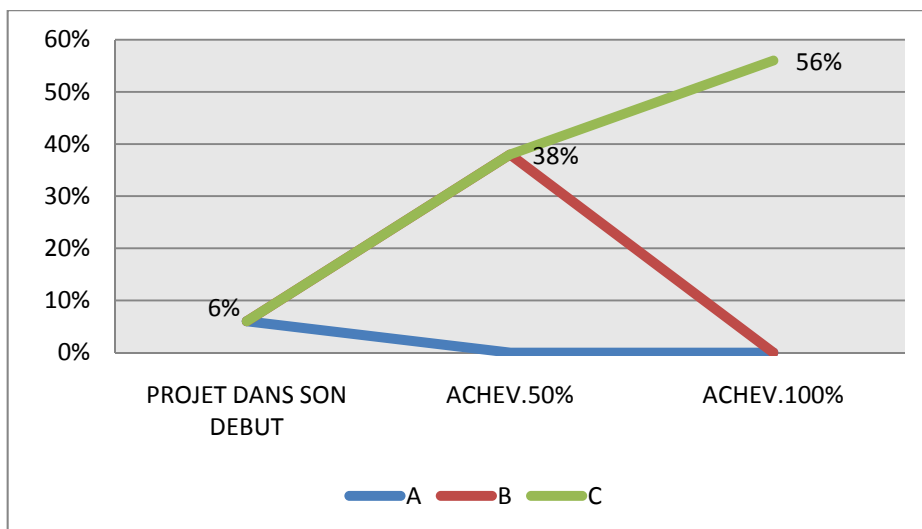
Graph n°20 : Effet de la tertiairisation sur la valeur immobilière du foncier.

VI.1.1.11- Une mutation qui a fait du quartier un chantier continu :

D'après la lecture faite sur terrain on a constaté que beaucoup de projets sont en cours de réalisation comme il y a beaucoup d'entre eux qui sont en état de stagnation à cause de plusieurs problèmes tels que : le lancement d'un ensemble de projets au même temps ayant après un problème de financement, les litiges avec les habitants mitoyens...etc.

La coexistence des deux cas antinomiques : la mutation et la stagnation, se répercute directement sur le quartier Sidi Mabrouk qui en subit à la fois les conséquences positives et négatives de cette situation : développement et diversification des activités, travaux de construction en cours, chantiers suspendus,...etc.

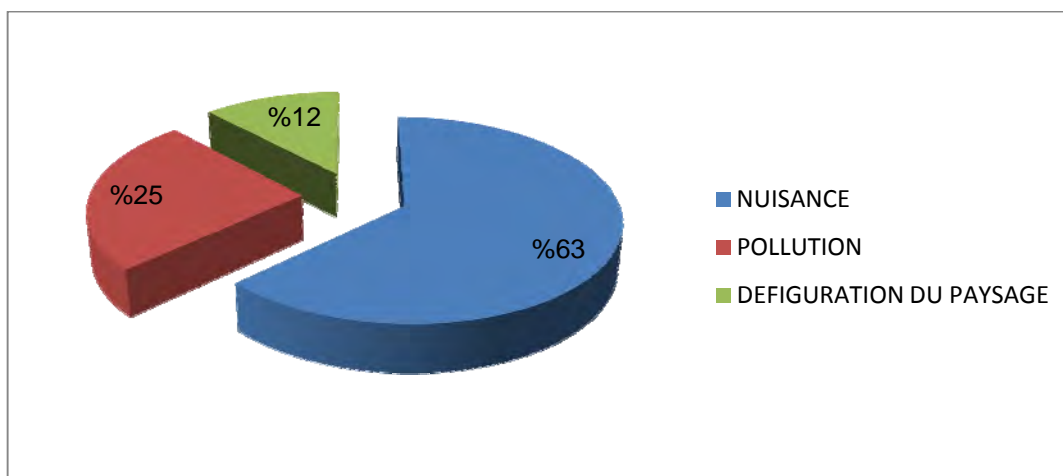
Tous ces éléments réunis produisent une image qui n'est guère digne de celle d'un quartier résidentiel vu le désordre généré dans son paysage urbain.



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

Graphe n°21 : Pourcentage d'avancement des projets.

Par ailleurs, l'enquête auprès des habitants du lotissement de l'Ex Village Juif, montre également l'ampleur des effets négatifs sur l'environnement urbain d'un quartier résidentiel réputé par sa quiétude. D'après les résultats recueillis, les nuisances sonores représentent le premier effet négatif dont souffrent les habitants (63%), suivi par la pollution des lieux (25%) et enfin la défiguration du paysage urbain (12%).



Source : Enquête in situ-Mai 2009.

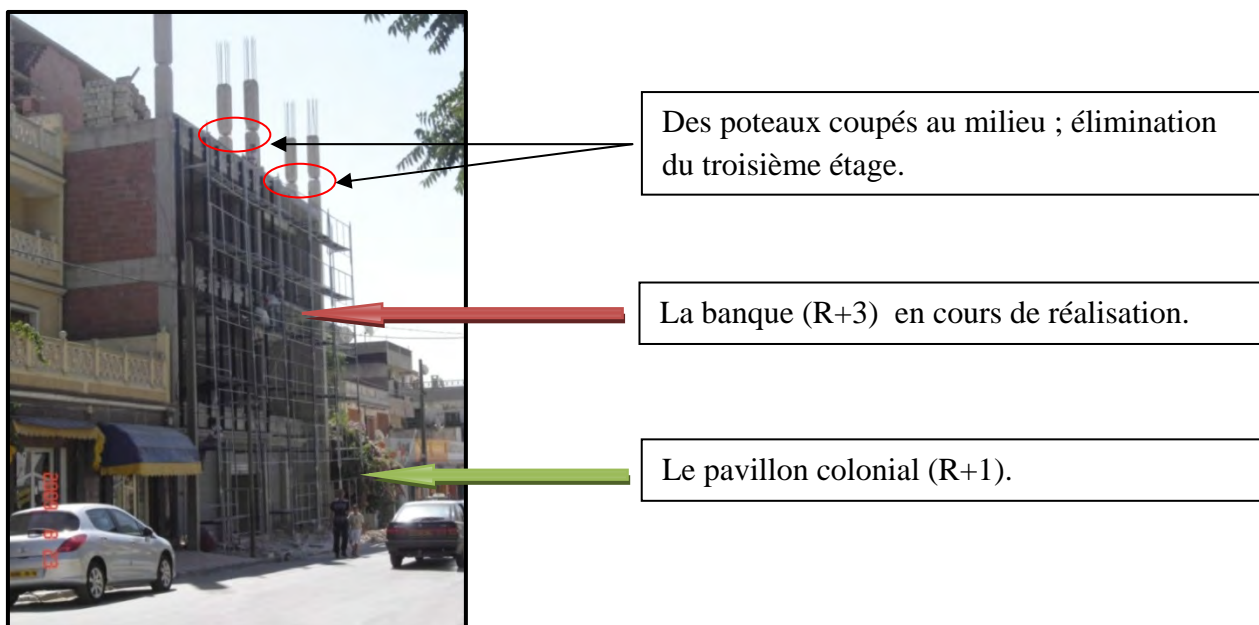
Graphe n°22 : Effets des constructions inachevées sur l'environnement urbain.

VI.1.1.12- Les problèmes d'ordre juridique :

Aujourd'hui dans le quartier Sidi Mabrouk, les investisseurs agissent par des initiatives individuelles et selon leurs moyens pour répondre aux besoins du moment, sans se soucier de l'ordre social et particulièrement du bien être de l'habitant, ce dernier qui souffre de divers problèmes ; manque d'ensoleillement, éclairage insuffisant, nuisance sonore...etc. Le principal d'entre eux et sans équivoque est celui de « **l'écrasement** » à cause de la hauteur excessive des nouveaux immeubles commerciaux.

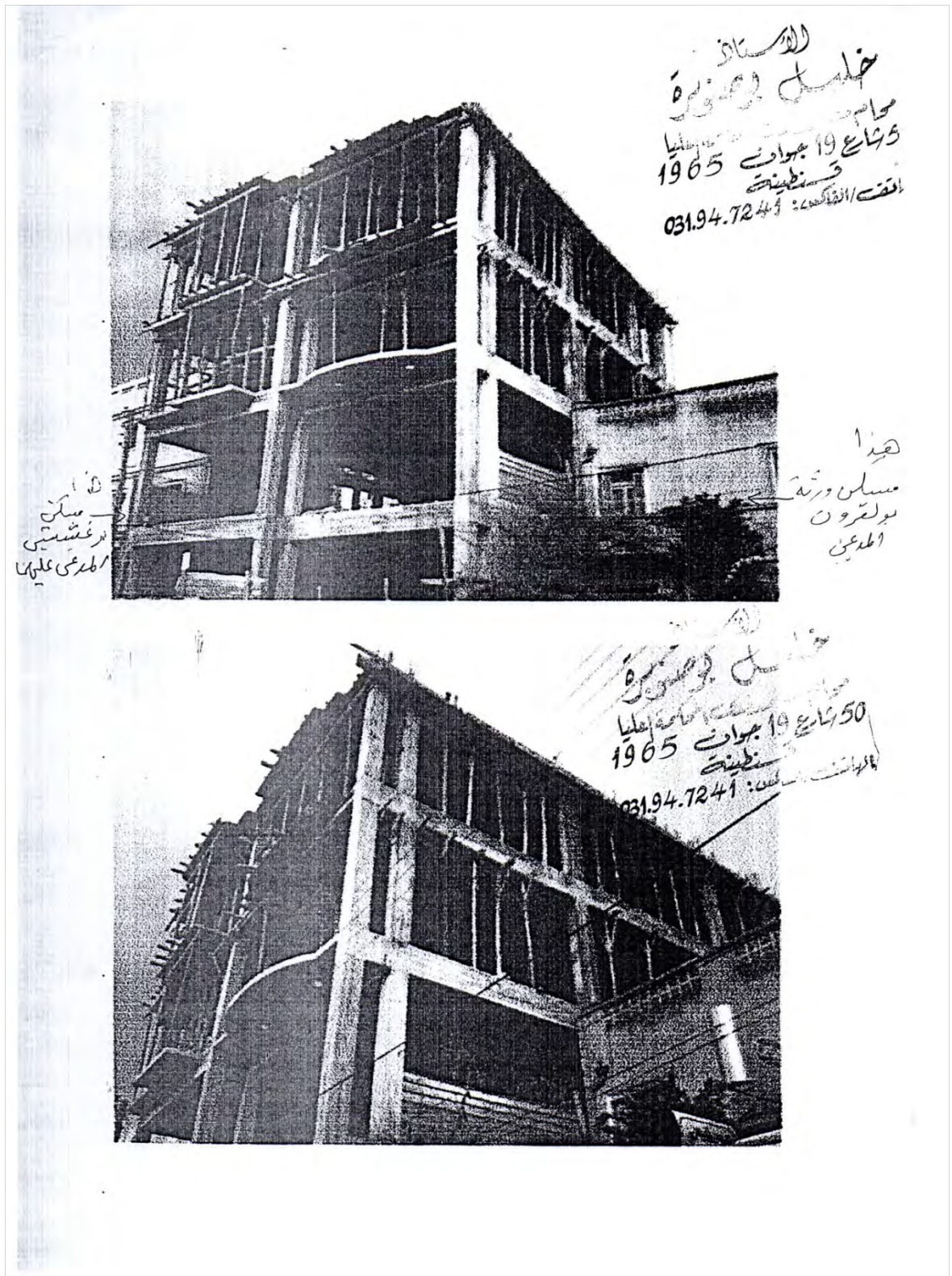
De ce fait et selon les réponses des interrogés, cette situation a entraîné des litiges éternelles qui terminent souvent par la justice où l'habitant déploie des sommes importantes pour régler ce genre de conflits, ce dernier réclame la présence d'un organisme qui peut freiner ces dépassement si non il terminera par quitter son quartier car son état ne lui convient plus (d'après la réponse d'un enquêté).

Notre interviewé nous confirme ce fait et nous donne l'exemple de l'implantation d'une banque (R+3) à coté de sa modeste maison (R+1), cet écrasement dont lequel il vit lui a poussé a engagé un avocat pour régler ce problème. L'affaire lui a pris beaucoup de temps et d'argent mais il a terminé par gagner le procès en éliminant le dernier niveau de cette banque (voir photo n°30/figure n°35).



Source : Auteur. Août 2010.

Photo n°30 : La construction de la banque est arrêtée à cause d'un problème d'ordre juridique.



Source : Enquête in situ. Mai 2009.

Figure n°35 : Une copie qui montre un conflit d'ordre juridique à cause d'un rapport non proportionnel entre les hauteurs du bâti.

VI.1.2- Les conséquences positives de la mutation sur le quartier:

VI.1.2.1- Le commerce : espace générateur d'animation urbaine :

C.Pétonnet³ dit : *« les commerces sont les révélateurs de la vie sociale ambiante qu'ils contribuent à la fois à créer. Lorsqu'on réduit comme on a coutume de le faire, les lieux de rencontre dont les villes sont truffées, aux squares, places et marchés, aux boutiques et aux cafés, on appauvrit une réalité infiniment riche ».*

Ces éléments générateurs favorisés par une localisation, des voiries, un équipement, et la nature de son service, constituent à travers leur propre dynamique et l'importance de leur rayonnement des pôles qui deviennent à leur tour des points de diffusion de commerces nouveaux. Ces éléments générateurs dans le cas de Sidi Mabrouk sont : le marché en plein air « Remâche », l'axe principal d'Oued El Had (voir chapitre IV).

Ceci a amorcé l'évolution des commerces par catégorie, où on note une tendance à la spécialisation vers le commerce de luxe, meubles d'importation, habillements et articles de maisons, les commerces de restauration sont aussi spécialisés, étendant leurs champs d'influence au delà même de la ville.

Ces deux aspects se conjuguent pour révéler l'apparition d'une ambiance nouvelle au quartier qui reflète la naissance d'une sociabilité perçue en parcourant le quartier, et générant un grand public.

Le marché, l'axe principal d'Oued El Had et les commerces de restauration, ont provoqué des déplacements dans une perspective ludique. On s'aperçoit finalement que ce pôle commercial spécialisé remplit également une fonction d'animation révélatrice d'une nouvelle centralité des lieux.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°31 : Une animation perçue dans les principaux axes de commerce.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°32 : Une sociabilité perçue à travers une ambiance urbaine du quartier.

VI.1.2.2- Le développement et la spécialisation des activités :

Dans la perpétuelle mutation fonctionnelle du quartier Sidi Mabrouk, les différentes créations commerciales ; les catégories restauration, articles de personnes, et commerces d'alimentation, ont dans l'ensemble vigoureusement progressés. Cette typologie commerciale montre un affinage vers des catégories de commerce et de services peu courants. Ces derniers ont pour conséquence une certaine spécialisation de la structure commerciale de Sidi Mabrouk, devenu zone d'attraction pour ces catégories de commerces qui étaient spécifiques au centre-ville. Ce déplacement des activités est significatif. Il montre que Sidi Mabrouk a réalisé une expansion sur le plan commercial et s'est hissé dans la hiérarchie à un rang supérieur. De ce fait, il polarise les résidents et attire et déplace une population non résidente, son niveau d'attraction en fait un pôle commercial dont le rayon balaye la ville.

D'une manière générale, la mutation fonctionnelle du quartier Sidi Mabrouk caractérisée par la diversification et la spécialisation de ses activités, a renforcé son rôle et lui a redonné l'empreinte d'un espace particulier et distinct qui tend plus à devenir un pôle du tertiaire par excellence.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°33 : Des vitrines qui montrent la diversification des produits.



Source : Auteur. Août 2009.

Photo n°34 : Des vitrines qui montrent la spécialisation des produits.

VI.1.2.3- Une nouvelle échelle de « Centralité »:

Dans le quartier Sidi Mabrouk, « *le commerce est devenu l'instrument et l'élément de la centralité où elle évolue dans le sens de la spécialisation et de la qualité* »⁴.

De ce slogan, on comprend que la mutation fonctionnelle du quartier Sidi Mabrouk, évaluée par l'intermédiaire des caractéristiques spatiales des structures commerciales et par l'auréole de chalandise qui précisent le contenant, le contenu et la zone d'influence des commerces, replace ce quartier dans une nouvelle échelle de centralité hiérarchisée.

Sur le plan spatial, les densités linéaires où apparaissent des sections à forte concentrations dessinent les principales rues à vocation commercial. L'axe hyper-central de Oued El Had, les rues qui quadrillent le marché « Remâche » par les continuités de leurs linéaires commerciaux, révèlent une mutation spatiale caractéristique des espaces commerciaux centraux⁵. Cette centralité du quartier Sidi Mabrouk se traduit par deux niveaux distincts :

- ✓ Une centralité de quartier qui justifie la forte présence de commerces banaux indispensables à la population résidente.
- ✓ Une centralité plus large qui s'affirme au niveau de la ville par la forte présence des commerces anomaux et qui étend son aire d'influence jusqu'à concurrencer le centre-ville pour certaines branches (habillements, produits pharmaceutique et para-pharmaceutique...etc.)

L'affirmation de l'identité commerciale centrale du quartier soutenue par les comportements d'achats nouveaux des habitants induit une requalification du schéma de localisation de la hiérarchie commerciale qui ne se fonde plus sur la prééminence de la centralité primaire du centre-ville. En conséquence, la nature des rapports entre centre-ville et périphéries, en matière commerciale, ne se définit plus forcément par des oppositions et des rapports de dépendance : centre-ville suréquipé/périphérie sous-équipé, commerce central anomal/commerce périphérique banal.

Sans doute, la mutation spatio-fonctionnelle du quartier Sidi Mabrouk soutenue par des activités commerciales « *qui présentent le rare privilège géographique d'être à la fois attractives et interactives, cette double propriété variant en fonction de leur importance, de leur nature et de leur mode de répartition dans l'espace urbain* »⁶ a introduit de nouveaux rapports hiérarchisés dans l'espace urbain de Constantine.

| Lieu d'achat : Type d'achat : | Centre ville : | Sidi Mabrouk : | Quartiers voisins : |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Alimentation | 16% | 65% | 19% |
| Habillement | 68% | 32% | 0% |
| Meuble | 35% | 54% | 11% |
| Pièces détachées | 15% | 52% | 33% |
| Achats occasionnels | 68% | 25% | 7% |

Source : Enquête in situ; Mai 2009.

Tableau n°7 : Moyenne des fréquentations des commerces par les habitants du quartier Sidi Mabrouk entre : lieu de résidence, Centre Ville et les quartiers voisins.

VI.2- Quel devenir pour le quartier Sidi Mabrouk face à la mutation ?

Avec sa mutation qu'elle soit endogène ou exogène, le quartier Sidi Mabrouk exprime quelques parts, une certaine dynamique urbaine marquée par une évolution qui tente d'accompagner celle de la ville. Il exprime également à travers toutes les reconstructions du cadre bâti, les transformations d'usage et la multiplication des immeubles commerciaux, sa réappropriation par la population qui l'occupe actuellement (habitants et migrants) et qui tente de l'adapter à ses besoins socio-économiques tant sur le plan spatial que fonctionnel.

Vue sous cet angle, la mutation du quartier lui semble être favorable, cependant, sur le plan esthétique, elle est peu qualitative et non harmonieuse. Car tant qu'aucune réflexion d'ensemble

n'a été engagée, le quartier est abandonné à son évolution spontanée. Les opérations de transformation du cadre bâti restent marquées par la diversité et le manque d'organisation et elles tendent à effacer progressivement les empreintes de son héritage colonial qui faisaient jusque là, sa distinction par rapport aux autres quartiers de la ville.

Si cela, est l'impact de la mutation sur l'aspect spatial du quartier Sidi Mabrouk, sur le plan fonctionnel, ce quartier est mené d'une fonction résidentielle initiale vers une fonction commerciale nouvelle soutenue par la diversification et la spécialisation des activités, ce qui soulève une autre inquiétude quant au dysfonctionnement provoqué par les bouleversements fonctionnels dus à des créations commerciales spontanées qui doivent normalement obéir à certaines exigences, qu'elles soient d'ordre juridique ou fonctionnel, qui se trouvent dans la plupart de temps non respectées.

Cette prépondérance de l'économie sur l'environnement et sur le cadre bâti, a permis à une nouvelle forme d'urbanisation de se frayer un chemin dans le façonnage du paysage urbain quartier. C'est ainsi que de nombreuses maisons se transforment en immeubles commerciaux, au gré des sollicitations du marché, engendrant parfois un anachronisme architectural béant.

Cet état de fait est le résultat du changement du système politique et économique du pays à partir des années 1980, qui a eu une influence sur la vie sociale du pays. Ce phénomène a joué également sur la modification radicale des processus de création de l'espace urbain, sur la promotion de nouveaux acteurs, sur une nouvelle idéologie de la ville, ainsi que sur la naissance de nouvelles formes spatiales qui dominent encore aujourd'hui.

Avant cette période, l'instrument principal de la réalisation des projets spatiaux était le Plan, devenu omniprésent, il imposait la limitation ou même l'élimination des phénomènes et des processus spontanés qui n'étaient pas régulés par le plan. Cette directive exprimait également, mais de façon implicite, la conviction selon laquelle le développement et donc aussi la création de l'espace urbain, devait s'effectuer en respectant les principes d'une planification rationnelle. Or que les documents accompagnants les projets spatiaux ne reflètent aucunement la réalité urbaine.

Cette situation révèle alors deux temporalités distinctes, l'une est correspond à un temps long pour l'administrateur qui œuvre à faire respecter les lois et à appliquer les décisions politiques souvent inadaptées à la situation actuelle, et l'autre correspond plutôt à un temps court de l'investisseur qui cherche à tirer profit tant qu'il peut, parfois au risque de contourner les lois.

Compte tenu du rôle qu'il joue, ce dernier est considéré comme étant l'acteur réel dans l'organisation de la ville et de sa gestion.

Face à ces constats et ces conclusions, beaucoup d'interrogations surgissent quant à son devenir. Qu'advient-il, de l'image du quartier Sidi Mabrouk et du rôle qu'il est appelé à jouer dans la ville ? Ne s'agit-il pas d'un résultat passager, gouverné par l'économie de marché? En l'absence de textes réglementaires régissant l'intégration des commerces dans l'espace d'habitation, les structures politiques et administratives propres à un état historique, ne sont-elles pas en cause ? Toutes ces questions sont des préoccupations que soulève la mutation du quartier et auxquelles, les réponses ne sont pas évidentes sans une préalable investigation. Elles méritent d'être abordées avec plus de profondeur et de méthode, néanmoins, et dans l'absence d'une certitude, nous ne pouvons qu'émettre des scénarios bâtis sur les résultats, jusque là, observés et vérifiés. Ces derniers, laissent avancer que tant qu'une tentative de maîtrise de la tendance actuelle n'a été engagée, la mutation risque d'une part de donner au quartier une image désolante et un paysage urbain marqué par le désordre et qui risque d'autre part, de l'encombrer d'un surplus d'activités qui peuvent mener à sa saturation.

CONCLUSION

Avec sa mutation qu'elle soit endogène ou exogène, le quartier Sidi Mabrouk exprime quelques parts, une certaine dynamique urbaine marquée par une évolution qui tente d'accompagner celle de la ville. Il exprime également à travers toutes les reconstructions du cadre bâti, les transformations d'usage et la multiplication des immeubles commerciaux, sa réappropriation par la population qui l'occupe actuellement et qui tente de l'adapter à ses besoins socio-économiques tant sur le plan spatial que fonctionnel.

De ce fait, cette mutation spatio-fonctionnelle du quartier a entraîné à la fois des **conséquences négatives** ainsi que d'autres **positives**, qui se sont répercutées sur son tissu urbain transformant ces principaux aspects, à savoir : l'aspect spatial, fonctionnel et social.

La question qui mérite d'être posé dans la conclusion de ce chapitre est la suivante : pourquoi la mutation spatio-fonctionnelle de ce quartier a fait des résultats négatifs plus que positifs ?

La réponse est simple, tant qu'aucune réflexion d'ensemble n'a été engagée, le quartier est abandonné à son évolution spontanée. Les opérations de transformation du cadre bâti restent marquées par la diversité et le manque d'organisation et elles tendent à effacer progressivement les empreintes de son héritage colonial qui faisaient jusque là, sa distinction par rapport aux autres quartiers de la ville.

Si cela, est l'impact de la mutation sur l'aspect spatial du quartier Sidi Mabrouk, sur le plan fonctionnel, ce quartier est mené d'une fonction résidentielle initiale vers une fonction commerciale nouvelle soutenue par la diversification et la spécialisation des activités, ce qui soulève une autre inquiétude quant au dysfonctionnement provoqué par les bouleversements fonctionnels dus à des créations commerciales spontanées qui doivent normalement obéir à certaines exigences, qu'elles soient d'ordre juridique ou fonctionnel, qui se trouvent dans la plupart de temps non respectées.

Partant de cette réalité, **la planification rationnelle** et l'application d'**une réglementation rigoureuse** sont la clef d'une mutation maîtrisée et positive.

Références :

1. Piétri, 1979.
2. L.Amireche « Une ville dans la ville : Sidi Mabrouk, à travers l'habitat, les activités et la population »,1983.
3. C.Pétonnet, « Espace habité ethnologie des banlieues », Ed.Galilée.
4. Bondué.J.P ,1987.
5. Metton.A ,1984.
6. S.Zertal, « Dynamique commerciale et centralité périphérique : cas du grand SMK, à Constantine », 2001, Magister.

CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

Le quartier de Sidi Mabrouk a connu une mutation considérable devenue plus apparente au cours de cette dernière décennie, cependant, il faut noter que ce dernier a déjà fait l'objet d'une mutation précédente. Il s'agit en fait de sa mutation initiale, juste après l'indépendance, où ses habitants ont commencé à opérer différentes formes de transformations qui étaient une réponse aux nouvelles formes de réappropriation de l'espace de formation coloniale. Progressivement, une seconde mutation qui est devenue plus observable durant les dernières années a cause de l'arrivée des commerçants extra wilayas qui viennent pour investir au sein de ce quartier.

Cette partie analytique et particulièrement l'enquête directe menée au sujet de la mutation du quartier Sidi Mabrouk a pu clarifier plusieurs points d'interrogations. Elle nous a montré l'existence de divers facteurs qui régissent, conditionnent et même entravent la mutation de ce dernier. Ces facteurs ont été classés selon trois axes importants, à savoir : des facteurs du site, des facteurs sociaux et d'autres politico-économiques mais en réalité ils agissent ensemble dans le quartier Sidi Mabrouk résultant sa mutation tant sur le plan spatial que fonctionnel.

Le quartier est abandonné à son évolution spontanée, les opérations de transformation du cadre bâti restent marquées par la diversité et le manque d'organisation et elles tendent à effacer progressivement les empreintes de son héritage colonial qui faisaient jusque là, sa distinction par rapport aux autres quartiers de la ville. Si cela, est l'impact de la mutation sur l'aspect spatial du quartier Sidi Mabrouk, sur le plan fonctionnel, ce quartier est mené d'une fonction résidentielle initiale vers une fonction commerciale nouvelle soutenue par la diversification et la spécialisation des activités, ce qui soulève une autre inquiétude quant au dysfonctionnement provoqué par les bouleversements fonctionnels dus à des créations commerciales spontanées qui doivent normalement obéir à certaines exigences, qu'elles soient d'ordre juridique ou fonctionnel, qui se trouvent dans la plupart de temps non respectées.

Pour limiter ces dégâts, il serait important de réglementer le commerce, où il s'avère urgent d'élaborer une réglementation, voir une stratégie globale d'une part, et respecter scrupuleusement les cahiers de charges et le bon suivi sur terrains d'autre part, ces mesures palliatives peuvent apporter des solutions permettant de sauvegarder qui peut l'être en ces temps de conjoncture très difficile que traverse notre pays.



CONCLUSION GENERALE & RECOMMANDATIONS

CONCLUSION GENERALE

Le commerce crée l'animation urbaine, c'est à partir de cette évidence, qu'on peut dire qu'avec le développement récent de l'appareil commercial, la ville de Constantine ne cesse de changer d'aspects urbains et son paysage ainsi que celui de sa périphérie, change également sous l'impulsion de cette nouvelle donnée économique.

Fort de ce constat, et vu des implications socio-spatiales, et des mutations enregistrées, nous avons tout au long de notre entreprise essayé de cibler les situations les plus représentés en mettant l'accent en première ligne sur les principaux facteurs qui régissent et conditionnent la mutation qu'a subit l'espace résidentiel colonial du quartier de Sidi Mabrouk. Comme nous avons essayé d'élucider les différentes formes de mutation notamment celles ayant trait aux fonctions qui ont façonné l'aspect urbain et architectural de ce dernier. Ces fonctions sont la fonction résidentielle et la fonction économique.

Pour mieux comprendre ce phénomène, et avant d'entamer une réflexion dans ce sens, un regard sur le passé de ce quartier nous a paru nécessaire. Ce lieu, était jusqu'à la prise de la ville de Constantine, une banlieue, un faubourg, un terrain périphérique au centre ville où on pratiquait de l'élevage, du maraîchage et de la céréaliculture. convoité aussi bien pour son site stratégique, le quartier de Sidi Mabrouk a été, aussi, une zone militaire très importante, et qui demeure jusqu'à nos jours, la seule raison majeure, qui constitue une sorte de corset à toute tentative d'urbanisation.

La référence du passé nous a montré que l'espace a subi plusieurs mutations. L'urbanisation coloniale fut d'abord réalisé par ponctions successives et d'une manière ségrégative, puis l'urbanisation suivie par l'Etat Algérien, s'est faite en désordre et en colmatant les espaces laissés après l'indépendance. C'est cette superposition de deux modèles, de deux logiques urbaines, l'une plus différente et plus marqué que l'autre, qui a accentué l'hétérogénéité de l'espace de Sidi Mabrouk.

A souligner que la fonction de Sidi Mabrouk, était d'abord résidentielle. L'étude de l'habitat colonial comme révélateur du désordre que vit le quartier, nous a permis de dévoiler une réalité, c'est la présence d'un conglomérat de types d'habitations, d'une morphologie

urbaine hétérogène et originale, cet habitat qui ne cesse de subir les mutations que lui suggèrent les nouvelles réalités du pays et de l'économie.

Partant de la villa coloniale, à la villa post-indépendante, qui ne répond pas aux mêmes exigences que l'autre, et dont le rôle dépasse celui du résidentiel, pour devenir celui générateur de profits économiques. Cette prépondérance de l'économie sur l'environnement et sur le cadre bâti, a permis à une nouvelle forme d'urbanisation caractérisée par la multiplicité des structures commerciales, de se frayer un chemin dans le façonnage du paysage urbain du quartier. C'est ainsi que de nombreuses habitations coloniales font un sujet à de multiples transformations allant d'une simple adaptation aux nouveaux besoins sociaux, commerciaux jusqu'à la modification radicale de celui-ci., engendrant parfois un anachronisme architectural béant.

En plus, la pratique de l'activité commerciale qui doit normalement obéir à certaines exigences, qu'elles soient d'ordre juridique ou fonctionnel, qui se trouve dans la plupart de temps non respectées. Cette situation a favorisé l'introduction de l'activité commerciale dans un milieu résidentiel, négligeant de ce fait l'aspect architectural, et fonctionnel des structures d'accueil de ces activités, c'est ainsi que des jardins ont été détournés de leur fonction initiale pour être aménagés en locaux commerciaux, et c'est par le même phénomène que des garages et des rez-de-chaussée ont servi d'abris pour des activités économiques.

Ces transformations se font généralement au gré des sollicitations du marché de l'immobilier commercial et place la rentabilité des lieux au-dessus de toute autre considération dont notamment le respect de la quiétude des résidents et la salubrité des lieux.

Il est vrai qu'autour de cette situation que représente la mutation de l'espace résidentiel, s'articule un acteur important à savoir l'investisseur, qu'il soit commerçant de Constantine ou de Ain Fakroun, propriétaire ancien ou nouveau, il convoite toujours la localisation jugée la plus avantageuse pour les terrains à bâtir, les différentes structures commerciales; la mise en valeur de cet espace prend alors facilement un caractère d'intérêt général où l'espace urbain devient l'enjeu de lutte entre les multiples usagers et institutions.

Cet état de fait est le résultat du changement du système politique et économique du pays à partir des années 1980, qui a eu une influence sur la vie social du pays. Ce phénomène a joué également sur la modification radicale des processus de création de l'espace urbain, sur la promotion de nouveaux acteurs, sur une nouvelle idéologie de la ville, ainsi que sur la naissance de nouvelles formes spatiales qui dominent encore aujourd'hui. La doctrine libérale s'est traduite

entre autre, par le renoncement de l'Etat à toute ingérence directe dans l'économie urbaine laissant celle-ci au processus spontané du marché. Désormais, les habitants sont obligés de prendre en charge les problèmes urbains.

Avant cette période, l'instrument principal de la réalisation des projets spatiaux était le plan, devenu omniprésent, il imposait la limitation ou même l'élimination des phénomènes et des processus spontanés qui n'étaient pas régulés par le plan. Cette directive exprimait également, mais de façon implicite, la conviction selon laquelle le développement et donc aussi la création de l'espace urbain, devait s'effectuer en respectant les principes d'une planification rationnelle. Or que les documents accompagnants les projets spatiaux ne reflètent aucunement la réalité urbaine.

Observée et évaluée d'une manière générale, la mutation spatio-fonctionnelle du quartier Sidi Mabrouk si elle représente un fait inévitable qui devait se produire à une certaine période de l'évolution de la ville, certaines recommandations s'avèrent nécessaires. Ces dernières constituent en quelques sortes des précautions et des vigilances qui peuvent être entreprises à l'image de toutes les actions qui ont été menées dans des villes de différents pays où, leurs espaces urbains ont assisté à des mutations diverses. Car, il ne faudrait pas laisser ce phénomène nous être imposable, mais il faut plutôt l'orienter et le gérer pour ne pas le laisser mener le quartier vers sa dégénérescence.

Dans ce but, il serait nécessaire de réglementer avant tout, toutes les transformations du cadre bâti pour que les reconstructions puissent se faire avec délicatesse sans trop agresser le cadre préexistant, parce que l'incohérence et les troubles apportés jusque là, par toutes les transformations sont fortement observables sur le paysage urbain du quartier. Et là, le « P.O.S » pourrait jouer un rôle important dans la remise de l'ordre dans le paysage urbain du quartier. Cependant, il est intéressant à préciser que cet instrument en tant qu'outil de maîtrise ne doit pas se limiter à de simple réglementation des hauteurs et des coefficients d'occupation et d'emprise au sol, mais il doit s'étendre jusqu'à l'aspect architectural.

Pour le même but, il serait recommandable de prévoir un cahier de charge spécifique, limitatif et sélectif en précisant le style d'architecture pour les façades, les toitures à employer, la hauteur à respecter et même la couleur pourrait être exigée. Il peut également choisir l'implantation du tout commercial par rapport à la mitoyenneté, aux rues et même sélectionner des rues commerçantes/des rues résidentielles. Car le quartier de Sidi Mabrouk avec son style

d'architecture coloniale possédait sa propre identité et bénéficiait d'une certaine harmonie qui, peut être regagnée à travers des règles à respecter pour toute opération de reconstruction au quartier, mais des règles qui doivent lui être spécifiques.

Pour limiter les dégâts, il serait aussi important de réglementer le commerce, où il s'avère urgent d'élaborer une réglementation, voir une stratégie globale, permettant d'organiser les activités commerciales, d'une part, par le contrôle rigoureux et la remise en actualité d'un cadre juridique qui s'avère obsolète et insuffisant de nos jours. D'autre part l'intégration appropriée des ces activités dans un cadre urbain spécifique, sans que pour cela, puisse porter atteinte et altérer le paysage urbain et architectural du quartier, tout cela se fera par l'intégration de ces activités dans le processus de la réhabilitation urbaine et la sauvegarde du cadre bâti et l'environnement de ce dernier.

Dorénavant c'est en respectant scrupuleusement les cahiers de charges et le bon suivi sur terrains, que les mesures palliatives recommandées, peuvent apporter des solutions permettant de sauvegarder qui peut l'être en ces temps de conjoncture très difficile que traverse notre pays.

Si ces dernières, sont les recommandations à considérer sur le plan fonctionnel, sur le plan théorique, il serait favorable d'engager plus de recherches sur ces espaces urbains de création coloniale qui constituent une partie de notre patrimoine urbain, historique et culturel. Ainsi, porter la réflexion sur la situation actuelle et le devenir de ces espaces coloniaux serait en partie, une réflexion de plus pour l'amélioration du fonctionnement urbain de beaucoup de nos villes. Ces recherches s'assigneront comme objectifs majeurs :

- Diagnostiquer la nature des transformations et mutations architecturales et urbaines ;
- Elaborer une stratégie d'intervention capable de sauvegarder ce patrimoine ;
- Induire une dynamique à même de porter un éclairage sur les approches de réhabilitation adaptées au contexte algérien ;
- Définir des actions durables susceptibles de rehausser la qualité de l'environnement urbain de la ville.



BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages :

- AKL Ziad et DAVIE Michaël F, « *Questions sur le patrimoine architectural et urbain au Liban* », Edition ALBA/URBAMA, Beyrouth, Tours, novembre 1999 (260 pages).
- ALZIEU Teddy, "Constantine : mémoire en image", édition Alan Sutton, Saint-Cyr-sur-Loire, 2001.
- BEGUIN François, « *Arabisations* », Collection : espace et architecture, Edition Dunod, Paris, 1983 (169 pages).
- BENATIA Farouk, « *Alger : agrégat ou cité* », Editions S.N.E.D., Alger, 1980.
- BENEVOLO Leonardo, « *Histoire de la ville – La colonisation européenne* », Editons Parenthèses, Marseille, 1994 (509 pages).
- BENMATTI N. A., « *L'habitat du Tiers-Monde : cas de l'Algérie* », Edition S.N.E.D., Alger, 1982 (275 pages).
- BERRY-CHIKHAOUI et DEBOULET Agnès, « *Les compétences des citoyens dans le Monde-Arabe : Penser, faire et transformer la ville* », collection : Hommes et sociétés, éditions Khartala, Paris, 2000, (406 pages).
- BERTHIER A. et GOOSENS R., « *Constantine* », Toulouse, 1965 (188 pages).
- BERTHOUIN M.H, « *Conseil D'Architecture et de Décoration* », Librairie Larousse, paris, 1966.
- BIESSE-EICHELBRENNER Michèle, « *Constantine : La conquête et le temps des pionniers* ».
- CHALINE Claude, « *Les villes du Monde Arabe* », Editions Masson/Armand Colin, Paris, 1996, (181 pages).
- CÔTE Marc, « *L'Algérie ou l'espace retourné* », Collecion Géographes, Edition Flammarion, 1988 (362 pages).
- CÔTE Marc, « *L'Algérie, espace et société* », Masson/Armand Colin, Paris, 1996, (245 pages).
- CULOT Maurice, « *Architectures françaises Outre-Mer* », Collection villes, édition Madraga, Liège, 1992, (405 pages).
- DELUZ J. J., « *L'urbanisme et l'Architecture d'Alger* », Office des Publications Universitaires (O. P. U.) d'Alger, Edition Pierre MADRAGA Liège, 1988 (195 pages).

- GHORRA-GOBIN Cynthia, « *Penser la ville de demain : Qu'est ce qui institue la ville ?* », Editions l'Harmattan, Paris, 1994, (266 pages).
- GOINARD Pierre, « *Algérie, l'œuvre française* », Editions Robert LAFFONT, Paris, 1984, (419 pages).
- HAFFIANE Abderrahim, « *Les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine* », Edition O. P. U., Alger, 1989 (290 pages).
- HALL Edward, « *La dimension cachée* », le Seuil, Paris, 1996.
- ICHEBOUDENE L, "Alger : histoire et capitale de destin national", Editions Casbah, Alger, 1997.
- ISNARD Hildebert, « *Géographie de la décolonisation* », Collection SUP, Presse universitaire de France, 1971, (224 pages).
- LOMBARDO Juan D. et BARILLEAU E., « *Appropriation de l'espace dans les immeubles multi-familiaux* », in Institut de sociologie, Paris, 1975.
- MARIÉ Michel, « *Les terres et les mots : une traversée des sciences sociales* », collection : Analyse institutionnelle, Edition Méridiens Klincksieck, Paris, 1989 (214 pages).
- MERLIN Pierre et CHOAY Françoise, « *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement* », P.U.F., 1988.
- NORBERG SCHULTZ Christian, « *La signification dans l'architecture occidentale* », Edition Mardaga, Bruxelles, 1977.
- NOUCHI André, « *Limite du modèle Européen dans le Maghreb colonial* », in : La ville Européenne Outre-Mers : Un modèle conquérant ? (XV^{ème}-XX^{ème} siècles). Edition l'Harmattan, Paris, 1996.
- OSTROWSKI Waclaw, « *Les grands ensembles historiques et l'urbanisme* », Centre de recherche d'urbanisme, Paris, 1976 (373 pages).
- PAUL-LEVY F, SEGAUD M, « *Anthropologie de l'espace* », collection : Alors, Edition : Centre Georges Pompidou, p.261, paris, 1983.
- PRENANT André et SEMMOUD Bouziane, « *Maghreb et Moyen-Orient, espaces et sociétés* », Collection Ellipses, Edition Marketing S. A., Paris, 1997, (256 pages).

- RAPOPORT Amos, « *Pour une Anthropologie de la maison* », Collection aspects de l'Urbanisme, Edition DUNOD, Paris, 1972 (207 pages).
- RONCAYOLO Marcel, « *Les grammaires d'une ville : essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille* », Editions de L'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, 1996.
- SAFAR-ZITOUN Madani, « *Stratégies patrimoniales et urbanisation : Alger 1962–1992* », Edition l'Harmattan, Paris, 1996 (297 pages).
- SGROÏ-DUFRESNE Maria, « *Alger 1830-1984 : Stratégie et enjeux urbains* », Editions Recherche sur les civilisations, Paris, 1986 (252 pages).
- SIGNOLES Pierre, EL KADI Galila, SIDI BOUMEDINE Rachid, « *L'urbain dans le monde arabe : politiques, instruments et acteurs* », CNRS Editions, coll. Etudes de l'annuaire de l'Afrique du Nord, Paris, 1999, (274 pages).
- STORA Benjamin, « *Histoire de l'Algérie coloniale 1830 – 1954* », Editions La Découverte, Paris, 1991, (130 pages).
- VACHER Hélène, « *Projection coloniale et ville rationalisée : le rôle de l'espace colonial dans la constitution de l'urbanisme en France 1900 – 1931* », Publications of the department of languages and intercultural studies, Aalborg university, vol. 17, 1997, (423 pages).
- VOLAÏT Mercedes, « *Le Caire – Alexandrie, Architectures européennes 1850 – 1950* », Etudes urbaines 5, centre d'études et de documentation économique, juridique et sociale, Institut français d'Archéologie orientale, le Caire, 2001, 252 pages.

Thèses et mémoires :

- RADOUANE Meriem, « *Mutation des centres-villes coloniaux, cas du centre ville de Souk Ahras* », Thèse de Magister, Institut d'architecture et d'urbanisme de Constantine (Algérie), octobre 2002.
- LAZRI Y., « *Mutation d'espace urbain public en Algérie* », Thèse de Magister, Institut d'architecture et d'urbanisme de Constantine, Algérie, 1991 (448 pages).
- KHELLAF Abdelhafid, « *la ville coloniale et sa réappropriation en Algérie cas de Constantine* » (2004).

- AMIRECHE Louisa, « *Une ville dans la ville : Sidi-Mabrouk à travers l'habitat, les activités et la population* », Thèse de doctorat de 3^{ème} cycle, Université « Paul VALERY », Montpellier III, Montpellier, juin 1983 (540 pages).
- MALKI-ALLOUANI Assia, « *Quartier de formation coloniale : processus de réappropriation de l'espace colonial, cas du Coudiat Aty, Constantine* », Thèse de Magister. Institut d'architecture et d'urbanisme de Constantine (Algérie), janvier 2000.
- MEFOUED Boualem, « *Réappropriation d'un centre colonial : L'Intra-Muros de Sétif* », Thèse de Magister, Institut d'architecture et d'urbanisme de Constantine, Algérie.
- SAIDOUNI Maouia, « *Rapport de force dans l'urbanisme colonial algérois (1855 – 1935) ou la genèse de l'aménagement urbain à Alger* », Thèse de Doctorat en Urbanisme, Paris 8, 1995, (831 pages).
- TLEMSANI Kenza, « *La rue commerçante a Constantine : économie de marché et espace d'urbanité* », Thèse de Magister, Institut d'architecture et d'urbanisme de Constantine (Algérie), octobre 2003.
- LAROUK M.S, « *Impacts des structures commerciales sur les mutations urbaines récentes, cas de Sidi Mabrouk, Constantine* », Thèse de Magister, Institut d'architecture et d'urbanisme de Constantine (Algérie), octobre 2002.
- ZERTAL Samira, « *Dynamique commerciale et centralité périphérique, cas de Sidi Mabrouk, Constantine* », Thèse de PMagister, Institut d'architecture et d'urbanisme de Constantine (Algérie), 1995.

Cartes :

Plan Réglementaire PDAU ville de Constantine, 1998.

Plan de l'Agglomération chef Lieu de Constantine, Ech : 1/2000, RGPH 2008.

La SUCH

Les Archives d'Urbanisme de la Mairie.



ANNEXES

ANNEXE N° 01

QUESTIONNAIRE

Nom: **Prénom :**.....
Fiche d'enquête n°:..... **Type de construction:**.....
Adresse:..... **Nombre d'étages:**.....

VOLET 1: LES FACTEURS DE LA MUTATION :

a)-Questionnaire aux habitants du quartier Sidi Mabrouk:

1-Quelle est la fonction que vous exercez ?

Fonction libérale Fonction commerciale Fonction étatique

2-votre revenu mensuel est-il :

Bon Moyen Mauvais

3- Avez-vous l'intention de vendre votre construction ?

Oui Non

(Dans le cas affirmatif) ; pourquoi ?

Problème d'héritage

Valeur immobilière alléchante

Construction délabrée/moyens financiers limités

L'état du quartier ne vous convient plus

4-Que pensez-vous des gens qui ventent leurs constructions ?

Ils ont un problème d'héritage

Ils sont tentés par la valeur immobilière alléchante

b)-Questionnaire aux migrants vers le quartier Sidi Mabrouk:

1-Quelle est la fonction que vous exercez ?

Fonction libérale Fonction commerciale Fonction étatique

2-Avez-vous autres sources de revenu hormis celle de cette fonction ?

Oui Non

(Dans le cas affirmatif) veuillez spécifier :.....

.....
3-Combien avez-vous dépensé dans l'opération : achat, démolition, reconstruction ?

Achat :DA Démolition :DA Reconstruction :DA

4-Pourquoi venez-vous au quartier sidi mabrouk ?

Résider (esprit résidentiel) Investir (esprit commercial)

5-Pourquoi acheter et investir à Sidi Mabrouk et pas ailleurs ?

SMK est un 2^{ème} centre ville

Le marché « Remache » favorise l'investissement dans ce quartier

SMK a plusieurs points forts (tissu régulier, terrain plat,...)

6-L'investissement à Sidi Mabrouk est il fructueux ?

Oui Non

7-Votre chiffre d'affaire est-il :

Bon Moyen Mauvais

VOLET 2: LES FORMES DE LA MUTATION :

a)-Questionnaire aux habitants du quartier Sidi Mabrouk :

1-Depuis quand résidez vous dans le quartier Sidi Mabrouk ?

Nb. D'années :

2-Comment l'avez-vous eu cette propriété ?

Par achat Par construction Par cession Par héritage

3-Votre construction est elle restée tel qu'elle était depuis que vous l'habitez ou avez-vous procédé à une quelconque transformation ?

Oui, il y a eu transformation Non, aucune transformation n'a eu lieu

(Dans l'affirmatif) ; quel type de transformation ?

Intérieur de la construction Aspect extérieur (façade)

Surélévation Introduction d'une activité tertiaire

Démolition/reconstruction La construction du jardin

4-Quel est l'objectif de cette transformation ?

Adaptation aux pratiques sociales

Investir dans le commerce

b)-Questionnaire aux migrants vers le quartier Sidi Mabrouk :

1-Depuis quand êtes vous arrivez dans le quartier Sidi Mabrouk ?

Nb. D'années :

2-Quel est votre ville d'origine ?

3-Votre construction est elle restée tel qu'elle était depuis que vous l'avez acheté ou avez-vous procédé à une quelconque transformation ?

Oui, il y a eu transformation Non, aucune transformation n'a eu lieu

(Dans le cas affirmatif) ; quel type de transformation ?

Démolition/Reconstruction Surélévation Réaménagement

4-Dans le cas de la reconstruction; de quelle manière le bâti occupe t-il la parcelle ?

Partielle Totale

5-Quel est l'objectif de cette transformation ?

Adaptation aux pratiques sociales

Investir dans le commerce

6-Ou est ce qu'elle se situe la fonction commerce dans votre construction?

RDC seulement Tous les niveaux

7-Avez-vous démolit une résidence coloniale avant de construire?

Oui Non

VOLET 3: L'IMPACT DE LA MUTATION :

1-Le tissu du quartier Sidi Mabrouk est-il :

Homogène Hétérogène

2-Quelle est la hauteur des nouvelles constructions qui vous entourent ?

RDC+1 RDC+2 et plus

3-Dans le cas : RDC+2 et plus ; quels sont les problèmes qui en découlent ?

Ecrasement Manque d'ensoleillement Eclairage insuffisant

3-La notion du jardin (espace vert) ; existe elle toujours dans votre construction ?

Oui Non

4-Après le mouvement de la dynamique commerciale ; y a-t-il toujours une sécurité dans le quartier ?

Oui Non

5-Après le mouvement de la dynamique commerciale ; le quartier Sidi Mabrouk garde t- il toujours son calme et sa résidentialisation ?

Oui Non

6-Quel est l'effet des constructions inachevées sur le quartier Sidi Mabrouk?

Nuisance sonore

Pollution

Défiguration

7-Comment trouvez-vous les façades du quartier Sidi Mabrouk ?

Cohérentes Incohérentes

8-Es ce que la tertiairisation a-t-elle une incidence sur la valeur immobilière du quartier Sidi Mabrouk ?

Oui Non

(Dans le cas affirmatif) ; comment ?

Réponse :

Questionnaire pour l'administration (A.P.C services des permis de construire, DUCH):

1-Quel est le nombre de demandes déposées pour des opérations de transformation du cadre bâti au niveau du quartier Sidi Mabrouk durant les 10 dernières années ?

Nombre de demandes de démolition/reconstruction

Nombre des demandes de réaménagement

Nombre des demandes de surélévation

Autres interventions

2-Quel est le nombre de celles accordées ?

3-Il s'agit le plus souvent de quels types de transformations ?

Réponse :.....

4-Le quartier Sidi Mabrouk est-il classé patrimoine ?

Oui Non

5-Y a-t-il une réglementation de sauvegarde du quartier Sidi Mabrouk?

Oui Non

6-Y a-t-il une réglementation de construction dans ce quartier ?

Oui Non

(Dans le cas affirmatif) ; laquelle ?

Réponse :.....

Questionnaire pour les personnes qui exercent dans l'activité commerciale au quartier Sidi Mabrouk:

1-Type du commerce exercé

2-Etes-vous :

Propriétaire Locataire Autre

3-Combien payez-vous le loyer par mois pour ce local ? (pour le locataire)

Réponse :.....DA/mois.

4-Ce loyer le trouvez-vous élevé par rapport aux loyers hors du quartier Sidi Mabrouk (autres quartiers de la ville)?

Oui Non

(Dans le cas affirmatif): pourquoi cette différence? Et pourquoi préférez-vous exercer au quartier Sidi Mabrouk et pas ailleurs?

Réponse :.....
.....

Merci pour votre participation

ANNEXE N° 2

REGLEMENT D'URBANISME

Cette partie est prise du **règlement du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme** (P.D.A.U) concernant le territoire de la wilaya de Constantine.

Il s'agit de la réglementation de la zone « P » dont le **quartier Sidi Mabrouk** fait partie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISABLES :

Dont la nomenclature s'établit comme suit:

- Tissus historiques « H ».
- Centralité « J ».
- Collectifs et grands ensembles « G ».
- **Habitat à faible densité « P ».**
- Industries, activités et dépôts « I ».
- Grands équipements « E ».
- Espaces verts et loisirs « L ».
- Agriculture et Zones de protection « B ».
- Zone d'extraction « S ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE P:

ARTICLE 64. / VOCATION ET CARACTERISTIQUES

La zone **P** est constituée d'habitat à faible densité.

Elle est représentée par:

Habitat traditionnel existant à régulariser

Habitat délabré nécessitant des interventions sur les constructions à restructurer

Habitat existant (auto construction) à régulariser

Lotissements structurés (existants) à réglementer

Zone réservée à l'extension à court et moyen termes

ARTICLE 65. / NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DE SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les constructions d'habitation individuelles ou de typologie semi collective et leurs annexes

- Les constructions traditionnelles

- Les constructions à usage mixte

- Les constructions à usage de commerce et de service

- Les équipements d'accompagnement (première nécessité)

- Les établissements industriels classés en 3ème catégorie sous réserves :

a)- qu'ils soient liés à l'exercice d'une activité commerciale courante dans une agglomération urbaine

b)- qu'ils ne soient la source ni de bruit, ni d'odeur ni d'émanation nocive susceptible de gêner le voisinage.

ARTICLE 66. / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation de typologie autre que celles autorisées à l'article 65.

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème catégories à l'exception des stations de dépôts et vente d'hydrocarbures.

- Les établissements industriels de 3ème catégorie suivants :

. Meuneries

. Manufactures de tabac

. Filatures industrielles

. Teintureries industrielles

. Fabriques de papiers et cartons

. Fabriques de produits pharmaceutiques

- . Briqueteries
- . Fabriques de parpaings.
- . Fabriques de vernis et peintures
- . Fabriques de parfums
- . Fabriques de boissons gazeuses
- . Fabriques de pâtes alimentaires
- . Fabriques d'objets en plastique
- Les campings et caravanings
- Les exploitations de carrières
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et déchets divers
- Les stations de dépôts et vente d'hydrocarbures de 2ème classe
- Les dépôts divers
- La création et l'extension de cimetières
- Les affouillements et exhaussements de sol

ARTICLE 67. / COS - CES

67.1 -Occupation au sol

La densité maximale admise des constructions sur les parties urbanisées, exprimée en rapport entre la surface plancher hors œuvre nette et la surface de la parcelle ou coefficient d'occupation des sols est comprise entre 0,6 et 1.

Hors des parties urbanisées des communes des réglementations spécifiques définiront les densités admises en fonction des différentes catégories de sols .

Le COS général maximum autorisé à l'intérieur de cette zone est de 1.

67.2 - Emprise au sol :

- L'emprise au sol ne pourra excéder 80 % de la surface du terrain, le reste du terrain constitue la surface accessoire.

Le CES maximum autorisé à l'intérieur de cette zone est de 0,8

ARTICLE 68. / SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Pour être constructible, une parcelle doit avoir une superficie minimale de 80 m² soit une largeur de front de rue de 8m et une profondeur minimale de 10m. Cette forme quasi rectangulaire permettra d'obtenir un maximum de lots face à la voie publique tout en minimisant le nombre de voies devant la desservir.

ARTICLE 69. / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AU DOMAINE PUBLIC

L'alignement précise la ligne séparative des emprises des voies publiques et des terrains affectés à d'autres usages (fonds privés ou publics).

Toutes les voies existantes ou approuvées à la date de publication du présent règlement doivent conserver leurs emprises.

Des voies à sens unique peuvent être créées.

Toutes les constructions doivent être édifiées en alignement avec les voies publiques existantes ou à créer.

Toutefois, les constructions peuvent ne pas être édifiées en alignement avec les voies publiques dans les cas suivants:

- . Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot.
- . Lorsqu'il jouxte une construction existante en bon état et située en retrait de l'emprise publique à condition de s'aligner sur cette même construction.

69.1- Lorsqu'une construction doit être édifiée en bordure d'une voie publique, sa hauteur ne dépassera pas la distance comptée horizontalement entre tout point de celle-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé.

69.2 - Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective des voies privées étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

69.3- Une tolérance de deux mètres peut être accordée lorsque la hauteur calculée, comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages, la même tolérance est

admise pour les murs, cheminées, saillies et autres éléments de constructions reconnus indispensables.

69.4 - Lorsque les voies sont en pente, la hauteur de la façade prise en son milieu, pourra régner sur toute la longueur, à condition qu'en son point le plus élevé par rapport au niveau du sol, cette tolérance ne puisse excéder trois mètres.

69.5 - Si la distance entre deux voies d'inégales largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies est réglée par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé, à condition que l'excédent de la hauteur en résultant ne dépasse pas de six mètres le niveau permis par la voie la plus étroite ou le niveau le moins élevé.

69.6 - Lorsque une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade de retour sur la voie la plus étroite pour avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie la plus large, à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demi la largeur de la voie la plus étroite.

ARTICLE 70. / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne soit édifié à la limite du terrain la distance mesurée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié du bâtiment considéré, sans pouvoir être inférieur à quatre mètres.

Lorsque les façades ne sont pas percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitation, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers de la hauteur avec un minimum de deux mètres.

ARTICLE 72. /- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dans une même propriété, les constructions projetées doivent être implantées dans des conditions telles que les baies éclairant les pièces d'habitation, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble vue sous l'angle de plus de 45 degrés au dessus du plan horizontal considéré à l'appui de ces baies.

Cet angle peut être porté à 60 degrés pour la façade la moins éclairée à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës

Dans un lot à bâtir, ne pourra être édifiée qu'une seule construction, le morcellement du même lot est interdit.

ARTICLE 73. /- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions individuelles comporteront au maximum 2 niveau sur rez de chaussée. La typologie dite semi-collective ne pourra excéder également 3 niveaux sur rez de chaussée.

ARTICLE 74. /- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

74.1- Si par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les bâtiments et ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels urbains, le permis de construire peut être refusé, ou accordé sous réserve des prescriptions spéciales.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment lorsqu'ils ne sont pas constitués des mêmes matériaux que ceux des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions annexes et locaux techniques, notamment les constructions destinées à abriter les postes de transformation électrique, doivent s'intégrer à l'ensemble architectural et au paysage.

74.2- Dans les zones déjà partiellement bâties, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée, ou subordonnée à des prescriptions spéciales définies par la loi et règlements en vigueur.

74.3- Les clôtures doivent être réalisées en bonne harmonie avec les constructions principales dans le respect des règles d'architecture et de construction.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2.40 m le long des voies de circulation, la partie pleine des clôtures devra avoir une hauteur inférieure à (1.50 m) mesurée à partir du trottoir.

- Lorsque la clôture sert en même temps de mur de soutènement, il pourra être dérogé aux maximas fixés ci-dessus.

74.4- Le permis de construire peut être refusé si le maintien des espaces verts existants et présentant un intérêt certain, n'est pas assuré ou si la réalisation du projet entraîne la destruction d'un grand nombre d'arbres.

Le permis de construire peut être accordé à la condition de la création et de l'aménagement d'espaces verts en rapport avec l'importance et la nature du projet.

ARTICLE 75. / Servitudes d'utilité publique n'ayant pas leur source juridique

Dans le plan d'aménagement et d'urbanisme

Il est rappelé que toutes les servitudes d'utilité publiques légales affectant l'occupation du sol et ayant une source juridique indépendante du plan d'urbanisme, restent opposables au même titre que le présent règlement et par superposition pour l'obtention du permis de construire.

- Dispositifs d'irrigation
- Conservation des eaux de surface
- Servitude de visibilité sur les voies publiques
- Protection des emprises des futures routes
- Servitudes d'alignement
- Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques
- Servitudes au voisinage des cimetières
- Canalisations d'eau et d'assainissement
- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

ARTICLE 76. / ESPACES PAYSAGERS ET PLANTATIONS

Tout terrain destiné à recevoir de l'habitat doit obligatoirement dégager des espaces libres aménagés en espaces verts ou boisés.

Les masses végétales amortissent les bruits, retiennent les poussières et régénèrent l'air.

Aménagées sommairement, elles constituent un équipement collectif, utile aux jeux d'enfants, à la détente ou au recueillement des citoyens.

Le terme d'espaces verts recouvre toutes les réalisations vertes urbaines telles que bois, parcs, jardins, squares, et mêmes plantations d'alignement et d'accompagnement.

A l'exception des espaces réservés à la voirie et au parking, les surfaces accessoires au bâti seront plantées.

Les espaces verts existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes ou de préférence plus importantes.

ARTICLE 77./ ACCES, PARKING ET STATIONNEMENT

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés .

Doivent y être garanties notamment, la sécurité de la circulation et la commodité des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de circulation automobile en impasse dont la profondeur est égale ou supérieure à 50 mètres doivent aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner avec toutefois un rayon minimum de 12 mètres à partir de l'axe.

Aucune voie en impasse ne doit dépasser 150 mètres de longueur.

Les carrefours seront aménagés de telle manière que, de tout véhicule situé à 7 mètres des alignements, le conducteur puisse voir tout autre véhicule abordant le carrefour à une distance d'au moins 40 mètres du point de convergence des axes des chaussées.

A l'intérieur des parties à urbaniser, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes imposées par le plan d'alignement approuvé.

En ce qui concerne les voies pour lesquelles il n'existe pas un plan d'alignement approuvé, aucune construction ne peut être édifiée à moins de six mètres de l'axe de la voie.

La desserte des constructions est interdite en bordure des voies à grande circulation. Les constructions ne pourront être desservies que par une voie secondaire ayant un minimum de raccordement avec la grande voie de circulation, la distance entre deux raccordements ne peut être inférieure à cinq cent mètres.

L'octroi du permis de construire est subordonné à la réalisation des installations propres à assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques, correspondant aux besoins minimaux à satisfaire représentant:

- pour les constructions à usage d'habitation, il faut réserver une place de stationnement pour cinq (5) logements, outre les places de stationnement privées.

-pour les constructions à usage commercial, il faut réserver une place de stationnement de 50 m² pour les établissements de plus de 250 m² de surface de vente.

ARTICLES 78./ CLASSIFICATION ADMINISTRATIVE DE LA VOIRIE- CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA VOIRIE

La voirie urbaine est classée en 3 catégories : primaire, secondaire et tertiaire.

Le plan intitulé "schéma de voirie" fait ressortir un tableau détaillant les différents tronçons de routes existants et à créer à l'intérieur de cette zone selon leur classification administrative et leurs caractéristiques techniques (longueur et largeur des voies et type d'intervention à entreprendre).

ARTICLE 79./DESERTE PAR LES RESEAUX D'AEP et D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou autre, doivent être assurés conformément au règlement en vigueur.

Les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts qui doit permettre l'évacuation directe des eaux usées de toute nature.

Si une construction est située en bordure d'une voie publique portant une conduite d'eau potable, ou en bordure d'une voie privée débouchant sur une telle voie, le branchement est obligatoire et l'eau sera distribuée dans toutes les parties de l'immeuble.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, les dispositions particulières énoncées ci-après doivent être prises :

- Le réseau de distribution d'eau potable doit être alimenté par un seul point d'eau ou en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

- Le réseau d'égouts doit aboutir à un seul dispositif d'épuration, avec rejet en milieu naturel ou en cas d'impossibilité, un plus petit nombre possible de ces dispositifs.

- Les réalisations collectives doivent être réalisées de manière à assurer leur raccordement ultérieur aux réseaux publics futurs.

Dans le cas de terrains à grande surface ou à faible densité de construction, il peut être accordé à titre exceptionnel des dérogations à l'obligation de réaliser :

- Des installations collectives de distribution d'eau potable si le mode individuel d'alimentation apparaît comme nettement plus économique et à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

- Des installations collectives d'assainissement à condition que l'assainissement individuel ne présente aucun ne risque de pollution.

Ces dérogations ne peuvent être accordées qu'après avis conforme du service de l'état chargé de la santé au niveau de la wilaya.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sans stagnation. Le sol des cours doit posséder des pentes suffisamment réglées et des dispositifs nécessaires pour permettre l'évacuation rapide des eaux.

ARTICLE 80. / PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Néant

ANNEXE N° 03

DONNEES STATISTIQUES DU RGPH 2008 DU QUARTIER SIDI MABROUK

| N° du District: | Nbr. Constructions: | Nbr. Logements: | Nbr. Ménages: | Nbr. Populations: |
|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|
| 374 | 21 | 144 | 138 | 624 |
| 376 | 149 | 272 | 206 | 1013 |
| 377 | 73 | 140 | 92 | 467 |
| 378 | 78 | 153 | 148 | 653 |
| 379 | 8 | 155 | 146 | 687 |
| 380 | 72 | 117 | 126 | 678 |
| 381 | 119 | 199 | 162 | 740 |
| 382 | 60 | 152 | 145 | 738 |
| 383 | 116 | 209 | 210 | 969 |
| 384 | 70 | 122 | 114 | 503 |
| 385 | 19 | 172 | 162 | 784 |
| 386 | 92 | 234 | 152 | 763 |
| 387 | 9 | 143 | 118 | 679 |
| 388 | 62 | 117 | 109 | 494 |
| 389 | 56 | 174 | 155 | 733 |
| 390 | 76 | 166 | 152 | 734 |
| 391 | 133 | 210 | 194 | 1001 |
| 392 | 68 | 144 | 126 | 693 |
| 393 | 89 | 169 | 164 | 775 |
| 394 | 53 | 169 | 140 | 482 |
| 395 | 57 | 126 | 115 | 567 |
| 396 | 118 | 212 | 186 | 845 |
| 397 | 95 | 199 | 183 | 871 |
| 398 | 24 | 199 | 145 | 581 |
| 399 | 6 | 125 | 111 | 519 |
| 400 | 10 | 165 | 127 | 670 |
| 401 | 59 | 142 | 122 | 613 |
| 402 | 126 | 305 | 213 | 1168 |
| 403 | 110 | 169 | 147 | 708 |
| 404 | 33 | 131 | 98 | 456 |
| 405 | 21 | 181 | 181 | 967 |
| 406 | 10 | 124 | 112 | 569 |
| 407 | 31 | 158 | 126 | 627 |
| 408 | 76 | 176 | 144 | 716 |
| 409 | 151 | 224 | 196 | 857 |
| 410 | 96 | 166 | 166 | 765 |
| 411 | 104 | 174 | 182 | 942 |
| 412 | 101 | 161 | 145 | 709 |
| 413 | 109 | 109 | 197 | 971 |

RÉSUMÉ

Périphérique, le quartier de Sidi Mabrouk est considéré comme l'un des quartiers les plus importants de la ville de Constantine de part son label de quartier résidentiel par excellence, son individualité physique et sa position stratégique.

A partir des années 1980, le quartier de Sidi Mabrouk a assisté à une reconfiguration de son espace résidentiel visible essentiellement à travers les diverses transformations des habitations pavillonnaires ; extension du cadre bâti, élimination de l'espace « jardin », démolition et/reconstruction...etc. Ces transformations manquent de coordination étant faites sur la base d'initiatives individuelle

L'ampleur et la multiplication de ces transformations au cours des dernières années ont permis de constater une réelle mutation du quartier Sidi Mabrouk. Cependant, cette mutation semble ne pas toucher uniquement l'aspect spatial mais aussi l'aspect social, et de manière progressive, l'aspect fonctionnel.

La mutation du quartier Sidi Mabrouk est dictée par un certain nombre de facteurs qui ont désormais le contrôle du processus de déroulement de cette mutation. Ces facteurs sont d'ordre : social, économique et politique. L'activité économique est l'une des causes principales ayant mené à la modification du fonctionnement urbain, du cadre bâti ainsi que le paysage urbain et les nouvelles images produites. Cette mutation n'est en partie que synonyme d'une dynamique commerciale à travers laquelle, l'espace urbain exprime son évolution au fil des années

La mutation spatio-fonctionnelle du quartier Sidi Mabrouk et sa manière d'évoluer n'ont pas du tout été réfléchies dans l'ensemble et leurs impacts sur ce dernier ont été sous-évalués. Cette situation a mené le quartier vers un manque de lisibilité de l'espace et appauvrit davantage son image, ce qui est navrant pour un espace qui forme le plus beau quartier résidentiel de la ville.

Mots clés :

Mutations Urbaines, Espace Résidentiel Colonial, Quartier de Sidi Mabrouk, Structures Commerciales.

SUMMARY

Device, the district of Sidi Mabrouk is considered one of the most important city of Constantine from his label residential neighborhood par excellence, individuality, physical and strategic position.

From the 1980, the neighborhood of Sidi Mabrouk has been a reconfiguration of its residential space visible primarily through the various transformations of suburban homes and extending the built environment, elimination of space "garden", and demolition / reconstruction ... etc. Those transformations are uncoordinated because there are made on the basis of individual initiatives.

The scale and spread of these transformations in recent years have seen a real transformation of the neighborhood Sidi Mabrouk. However, this mutation does not seem to affect only the spatial aspect but also the social aspect, and gradually, the functional aspect.

Mutation of the district of Sidi Mabrouk is dictated by a number of factors that now control the process of development of this mutation. These factors are of a social, economic and political. Economic activity is one of the main causes that led to the modification of the urban operation, the built environment and urban landscape and the new images produced. This mutation is in part a synonym of a dynamic business through which the urban space expresses its evolution over the years.

The changing spatial and functional area of Sidi Mabrouk and his way of change have not been reflected in the whole and their impacts on the latter have been undervalued. This situation leads the neighborhood to a lack of clarity of space and further impoverishes the image that is distressing for a space that forms the most beautiful residential area of the city.

Keywords:

Urban Changes, Residential Area Colonial, District of Sidi Mabrouk, Commercial Structures.

ملخص

في الضواحي ، يعتبر حي سيدي مبروك واحد من أهم الأحياء في مدينة قسنطينة من حيث ميزته بحي سكني بامتياز ، المرفولوجية الفريدة من نوعها وموقعه الاستراتيجي.

من 1980 ، شهد حي سيدي مبروك إعادة تشكيل فضائه السكني و التي كانت مرئية أساسا من خلال تحولات مختلفة للمنازل : تمديد البيئة العمرانية ، القضاء على الفضاء المسمى "حديقة" ، هدم / إعادة الإعمار... الخ، هذه التحولات غير منسقة لأنها مبنية على أساس المبادرات الفردية.

حجم وانتشار هذه التحولات في السنوات الأخيرة، أدى إلى التحول الحقيقي لحي سيدي مبروك ومع ذلك ، فإن هذا التحول لا يبدو أن له تأثير فقط على الجانب المكاني ولكن أيضا على الجانب الاجتماعي ، وتدرجيا ، على الجانب الوظيفي.

تحول حي سيدي مبروك يتعلق بعدد من العوامل، التي ومن الآن سوف نتحكم في عملية تطور هذا التحول. هذه العوامل هي: عوامل اجتماعية، اقتصادية وسياسية. النشاط الاقتصادي هو واحد من الأسباب الرئيسية التي أدت إلى تغيير البيئة العمرانية، المناطق الحضرية، المناظر الطبيعية والصور الجديدة المنتجة. جانب من هذا التحول، هو مرادف لدينامكية تجارية والتي من خلالها، الفضاء العمراني يظهر تطوره مع مرور السنوات.

التحول الفضائي و الوظيفي لحي سيدي مبروك وطريقته في التغيير لم تكن مدروسة، ولهذا نتأجه على الحي كانت تحت المستوى. هذه الوضعية أدت إلى عدم وضوح الفضاء في الحي ومزيد من إفقار الصورة العمرانية، وضع مؤسف بالنسبة لفضاء يشكل أجمل منطقة سكنية في المدينة

كلمات البحث:

التغيرات العمرانية ، حي سكني المستعمرة، منطقة سيدي مبروك ، الهياكل التجارية.