

## L'IMPACT DES ESPACES NO MAN'S LANDS DANS LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA VILLE: CAS DE LA VILLE D'EL KHROUB.

GUECHIRI ROKIA

Université Constantine 3, Algérie

Reçu le 05/02/2016 – Accepté le 02/10/2016

### Résumé

Les no man's lands urbains, espaces non affectés, qui occupent aujourd'hui plus du tiers du territoire de la ville d'El khroub. Ce vide urbain produit et diffusé par la ville moderne et plus particulièrement par les ZHUN. Il est induit par des impératifs techniques nés de la nécessité d'assurer à chaque logement son quota d'air et de soleil. Impératifs érigés en règles intransigeantes de l'urbanisme moderne consacrés par la charte d'Athènes. S'ils posent aujourd'hui un problème d'espace urbain non cohérent dans son occupation spatiale, ils sont aussi une opportunité en termes d'assiettes foncières pour des interventions urbaines. Ce travail se voudrait une démonstration de cette double facette.

**Mots clés :** Ville d'El khroub. Politique de report. Zones d'habitat urbains nouvelles. Consommation irrationnelle du foncier. Espace no man's land. Appropriation et pratiques des habitants. Dysfonctionnement et potentialité de l'espace inutile.

### Abstract

The no man's land area, or even the non-affected areas, today constitute more than 34% of the territory of the city of El khroub. This urban void produced and disseminated by the modern city and particularly by the ZHUN. It is induced by the technical requirements born for ensuring the necessary quota of air and sun for each housing. Requirements set up of the modern town planning devoted by the charter of Athens. If it poses a problem of non-cohesive urban, it is also an opportunity in terms of superficies for urban interventions. This work would like a demonstration of this double facet.

**Keywords:** City of El khroub. Politique of report. News area of habitat, irrational consumption, The urban no man's land. Appropriation and Practical of the résident. Dysfunction and potential of urban no man's land.

### ملخص.

المساحات الشاغرة، أو بالأحرى الأماكن الحضرية الغير المستغلة و التي أصبحت تشكل اليوم أكثر من 34 في المائة من أراضي مدينة الخروب. هذا الفراغ الحضري هو أحد أهم مظاهر بل و نتائج التنظيم الجديد للمدينة المعاصرة بصفة عامة و للمناطق الحضرية الجديدة بصفة خاصة. و قد تم ظهور هذا النوع من الأماكن كتطبيق لمبادئ تقنية جاءت نتيجة الحاجة الملحة من أجل ضمان المساحة اللازمة لتوفير كل من الهواء و الإضاءة اللازمة لكل مسكن. مبادئ و قوانين كرسست من طرف دستور أثينا. إذا اعتبرت فعلا هذه الأماكن المصدر الرئيسي للعديد من المشاكل العمرانية فوجودها يعتبر فرصة حقيقية تفتح عدة مجالات للتدخل العمراني. وهذا العمل يسعى لتوضيح هذه الصورة المزدوجة لهذه الأماكن.

**الكلمات المفتاحية :** مدينة خروب، سياسة الترحيل. المناطق الحضرية الجديدة. الاستغلال الغير منطقي. المساحات الحضرية الغير المستغلة، الخلل الوظيفي و الطاقات الكامنة للمساحات الحضرية الغير المستغلة

## Introduction :

La ville d'El khroub, deuxième ville dans la couronne Constantinoise et un de ses satellites les plus dynamiques, consacrée au début des années 70 comme une assiette de report afin de répondre à la question du trop plein démographique de la ville mère. Ainsi ce village a bénéficié à la faveur de cette politique du report d'un lourd programme de logement. Plus de 5000 logements (la moitié du programme quadriennal) ont donc été construits à El Khroub ce qui a entraîné une urbanisation extrêmement accélérée et massive et transformait radicalement la ville ; D'un noyau villageois hérité de la colonisation, avec une superficie qui ne dépasse pas le 12 ha [1] à une ville moyenne de plus de 777 ha [2] . Cette croissance urbaine a surtout été le fait du logement collectif consommateur de grandes assiettes foncières, implanté le plus souvent selon la disponibilité des terrains en suivant un système de collage des ensembles d'habitations dispersées et distendues dans le temps et dans l'espace [3].

La phagocytose spatiale qu'a connue El khroub, n'a pas été sans effet sur le type de développement urbain. Elle met la ville dans la problématique de la ville mère, situation qui l'a poussée à chercher un site pour accueillir son trop plein démographique. Des sites de nouvelle assiette sur le territoire d'Ain Abid devaient être une solution mesurée des problèmes urbains de la ville d'El Khroub. Et aussi cet étalement a induit une dualité caractéristique de la ville : la ville du bas (ancien noyau et étalement) et la partie du haut principalement articulée autour de la nouvelle ville Massinissa. Cette dualité née d'abord de la séparation opérée par la route nationale N°3 et également le fait de la topographie qui surélève la partie nouvelle et en fait une sorte de ville piémont. Cette dualité pose des difficultés dans le fonctionnement urbain de la ville.

Problématique globale portée par des situations identifiées dans la pratique de l'espace urbain : El khroub souffre d'une occupation irrationnelle de l'espace ici manifestée par l'existence de superficies importantes non aménagées, inoccupées

et dans des cas appropriés au gré des besoins des habitants dans un cadre non organisé. D'abord, ces espaces sont la résultante de l'application des préceptes urbanistiques du mouvement moderne et qui à leur origine conçus pour répondre aux besoins hygiénistes et concrétisent la rupture avec l'insalubrité, le désordre et l'entassement de la ville traditionnelle, ils ne reflètent aujourd'hui qu'une image dégradée et défavorisée et accusent des maux qui subissent les ZHUN et freinent leurs développements depuis des décennies. Cependant les espaces no man's land sont envisagés aussi comme un véritable potentiel urbain, une réserve et surtout un champ d'intervention pour requalifier la ville et améliorer son cadre de vie. Ce travail s'attache donc à démontrer cette double facette des espaces no man's land, en introduisant d'abord la question de l'origine des espaces no man's lands et identifier les différents facteurs qui l'ont amené à devenir un composant fédérateur de l'urbanisme d'après guerre, ceci amène à questionner dans une deuxième étape, l'émergence du phénomène dans notre contexte ( la ville d'El khroub) , la dernière étape procède à une étude typologique de ces espaces dans quelques ZHUN d'El khroub afin :

- D'apporter un éclairage sur l'importance du phénomène et les maux engendrés par l'appropriation anarchique des espaces à travers notamment une étude de terrain dans les ZHUN de la ville d'El khroub
- D'esquisser des pistes d'intervention qui tendent à valoriser le potentiel des espaces no man's lands.

## 1. DE L'EXPRESSION NO MAN'S LAND URBAIN

C'est une expression Anglophone, utilisée pendant la première guerre mondiale pour désigner des zones de conflits armés. Elle désigne un espace inoccupé compris entre les premières lignes de belligérants, ou bien un terrain neutre. Juridiquement elle signifie un terrain où il n'y a pas un droit à appliquer. Par extension ce terme est utilisé pour désigner un terrain inhabité, inoccupé et qui n'est pas régi par un droit de propriété.

Elle peut désigner toute zone inoccupée, et concerne toute zone qui porte l'ambiguïté en termes d'usage et de statut. No man's land urbain est une

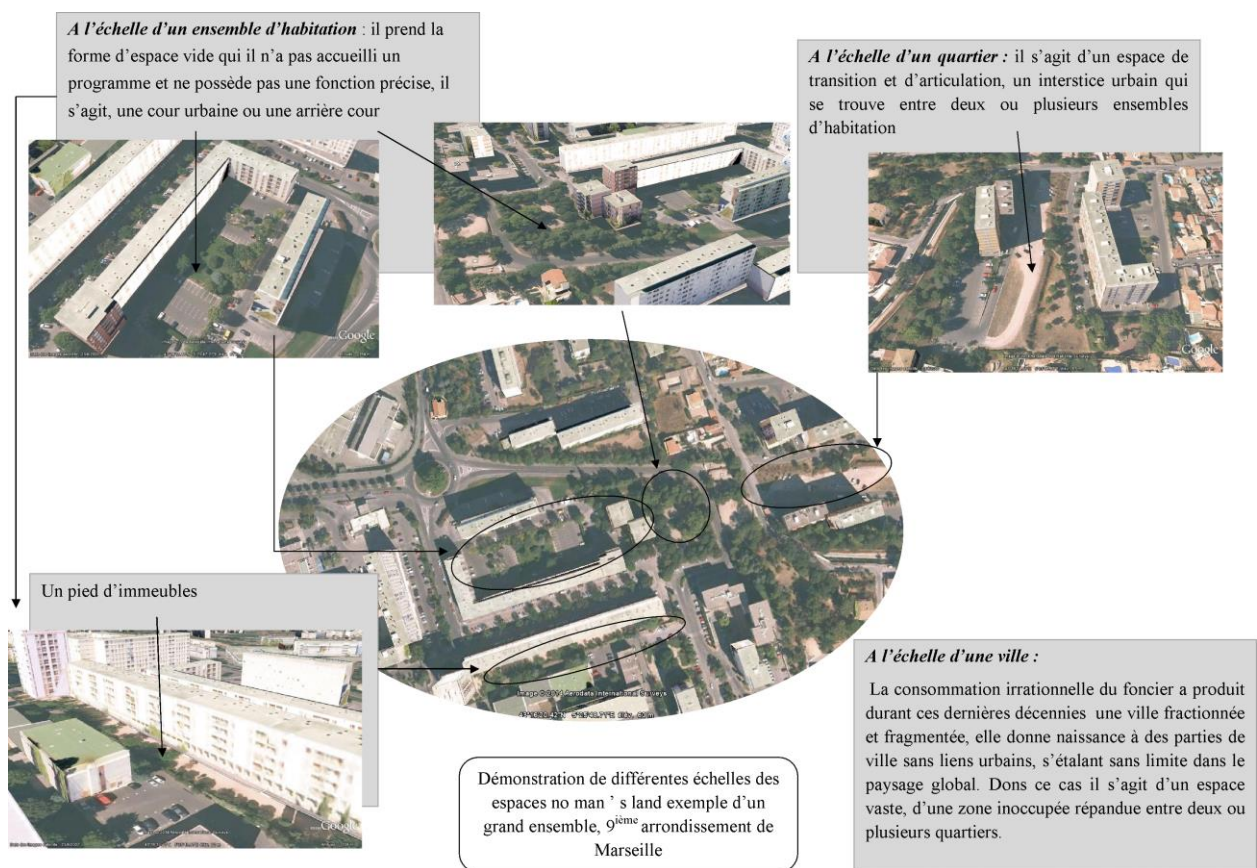
expression globale, elle n'a pas un synonyme ou un équivalent. Elle peut désigner :

- Un vide urbain mais de quel vide s'agit-il ? La morphologie urbaine de la ville dispose deux composants essentiels, le plein et le vide, ce dernier se trouve généralement sous deux formes différentes : un vide urbain utile et qui possède un statut juridique, une forme urbaine, des limites et un usage bien précis (rues, places, jardins...) et un vide inutile et inoccupé, dans ce cas nous parlons d'un véritable espace no man's land.
- Un délaissé urbain : délaissé c'est être laisser à l'abandon, sans soin et sans une affectation précise et c'est une qualification donnée à un

sous forme d'une cour urbaine, arrière cour ou un pied d'immeuble, sa forme, et sa superficie dépendent généralement de la typologie d'implantation du bâti.

Le non maîtrise de la question foncière, l'absence des plans d'ensemble des nouvelles zones d'habitat donnent lieu à des parties de ville sans liens ; à l'échelle d'un quartier, il s'agit des petites superficies qui fonctionnent le plus souvent comme des espaces de transition et d'articulation, mais à l'échelle de la ville, l'espace no man's land ne possède pas le plus souvent une forme précise, il peut être un espace résiduel, un espace délaissé, une friche urbaine, industrielle ou portuaire...

**Figure 01 : les échelles de l'espace no man's land :**



terrain anciennement occupé et qui possède un statut ou une fonction perdue, donc délaissé peut être considéré dans des cas comme une qualification de l'espace no man's land.

- Un interstice urbain : c'est un espace vide entre deux choses, un espace d'articulation ou une solution de continuité entre deux ou différents corps. Donc il n'est pas possible de trouver un interstice frontière.

L'espace no man's land est un phénomène multiple, il apparait à chaque échelle urbaine (**Fig. 1**) ; à l'échelle d'un ensemble d'habitation, il se trouve

## 2. LES NO MAN'S LANDS : UNE REGLE INTRINSEQUE A L'URBANISME MODERNE

Au début des années 70, la majorité des projets initiés en Algérie et à El khroub plus particulièrement sont optés pour un modèle urbanistique conçu pour répondre aux besoins d'une population naissante en un temps record. Les ZHUN, une forme urbaine similaire à celle des ZUP françaises et une nouvelle figure des grands

ensembles ; la concrétisation matérielle de la ville moderne. L'application de ce modèle a entièrement changé la morphologie urbaine de la ville et consommé sur leur chemin une grande partie de son assiette foncière comme elle a favorisé l'apparition de plus de la moitié de son territoire comme un terrain vide et inoccupé. Revenir sur l'histoire de cette forme urbaine nous amène à comprendre la substance initiale de ce que nous appelons aujourd'hui espace no man's land.

L'avènement de la charte d'Athènes qui a consacré l'urbanisme moderne a fait suite au désordre urbain qui a caractérisé les villes industrielles européennes. Pour pallier l'ensemble des maux urbains, une grille de l'urbanisme moderne a été élaborée. La question de l'hygiène urbaine était au cœur de la grille. Un quota de soleil et d'air par jour a été défini et rendu possible par une nouvelle trame urbaine articulée autour des zones. Ainsi la ville est une somme de zones séparées reprenant les fonctions urbaines fondamentales : Travailler, se recréer, se déplacer et habiter [4].

Démarche à historique, chaos urbain identifié pour l'ensemble des grandes villes industrielles européennes sont les principaux arguments plaçant pour la généralisation d'un nouveau modèle urbain (la ville moderne). Ainsi est née la nouvelle ville qui « représente donc l'accès au confort matériel et l'accès à l'intimité » [5]. L'exposition de Stuttgart en 1927 consacra les attributs des nouveaux logements et l'urbanisme qui l'exprima. Un urbanisme de zoning, résultant de la répartition de bâtiments dont la principale préoccupation semble être une orientation garante d'un quota de soleil et d'aération. Certes fonctionnel, l'urbanisme moderne a opposé aux tissus urbains anciens organisés autour de la rue.

Le bâti dans cette ville moderne ne représente qu'un faible pourcentage de l'assiette (de l'ordre de 15%), le reste est consacré essentiellement aux espaces verts, de récréation et de convivialité. Cette occupation de l'espace est une matérialisation purement technique qui permet d'atteindre le quota en soleil et en ventilation. En effet pour qu'un immeuble soit aéré et ensoleillé, la distance au sol qui sépare deux immeubles doit correspondre à une fois et demie la hauteur de l'immeuble [6]. La règle consiste à protéger les immeubles de l'ombre qu'il pourrait se porter mutuellement. La concrétisation

de ces nouvelles dimensions attribuées à l'espace au sol est rendue possible par le progrès des techniques et de l'industrie des bâtiments (l'avènement du béton, le chemin de grue, la préfabrication...) [7]

Selon cet idéal d'une ville verte et ouverte, l'espace libéré ou bien la verdure devient le fond de la ville, et c'est sur cette verdure que se développe l'agglomération nouvelle, la verdure qu'elle doit occuper tous les espaces non bâtis est la survivance miraculeuse à cette époque, et c'est à l'ère du machinisme que « *L'urbaniste devait bannir la décoration pure et se préparer à entreprendre de grandes œuvres. Sa tâche était de créer un environnement entier dans lequel l'homme, la nature et la machine seraient réconciliés* » [8].

La mise en œuvre des principes de la charte d'Athènes, et la réalisation des grands ensembles après la guerre pour satisfaire une demande sociale de plus en plus grande et pour résorber la crise du logement n'a pas impliqué selon les discours des spécialistes a priori tous les principes de l'urbanisme moderne. Les grands ensembles sont pensés toujours comme un espace ayant pour fonction initiale celle de loger, ce qui a suscité la production des espaces souvent importants en surface et qui posent la problématique de leur affectation et donc de leur appropriation [9]. Des espaces souvent programmés en aires de jeux mais qui ne sont pas forcément aménagés dans la réalité.

### 3. LE CONTEXTE D'EMERGENCE DU PHENOMENE DE NO MAN'S LANDS URBAIN A EL KHROUB

Après l'indépendance du pays, les structures d'accueil des grandes villes sont devenues très vite insuffisantes, et la forte croissance démographique des années 70 a généré une importante demande sociale en logement à laquelle les pouvoirs publics ont fait face en optant pour le modèle prégnant c'est-à-dire les ZHUN, un modèle urbain inspiré par le mode de construction répandu dans les années 50 dans les pays européens (les grands ensembles). Ainsi des ZHUN ont été essayées sur l'ensemble du territoire national de façon homogène sans aucune prise en compte des spécificités régionales ou locales.

Dans le sillage des politiques des ZHUN, La ville d'El khroub a bénéficié d'un programme très important de logement par rapport aux autres zones périurbaines de Constantine. Sa position carrefour

d'échange a joué dans le choix de son site pour accueillir une population importante du fait de la croissance démographique de la ville elle-même et surtout du trop plein démographique de la ville de Constantine. Ainsi d'une emprise foncière de 12.4 ha avant l'indépendance, celle-ci s'élève après à plus de 777.55 ha, c'est un étalement effarant de plus de 765 ha en 5 décennies, et c'est le fait d'une implantation anarchique des ensembles d'habitations faite au gré de la disponibilité foncière [10]. Le mouvement de croissance urbaine a atteint son niveau le plus élevé dans les années 80 à la suite de la politique de report de la ville de Constantine. Situation analogue à celle de Constantine qu'elle a soulagée, la croissance de la ville d'El khroub passe aussi par la politique de report, un projet de ville nouvelle à Ain Abid est programmé. Aux mêmes maux les mêmes remèdes.

Cet important programme a pesé sur l'espace urbain. Résultat de ces données croisées : une ville qui ne s'est pas amarrée au noyau originel, qui n'est qu'une ville incohérente dans sa trame urbaine et dans son fonctionnement. Le modèle aussi des ZHUN comme les grands ensembles étrangers a généré donc des espaces de superficies importantes non aménagées et appropriées au gré des besoins spontanés des habitants.

#### **4. L'AMPLEUR DU PHENOMENE DANS LES ZHUN D'EL KHROUB : exemple de quereques ZHUN de la ville**

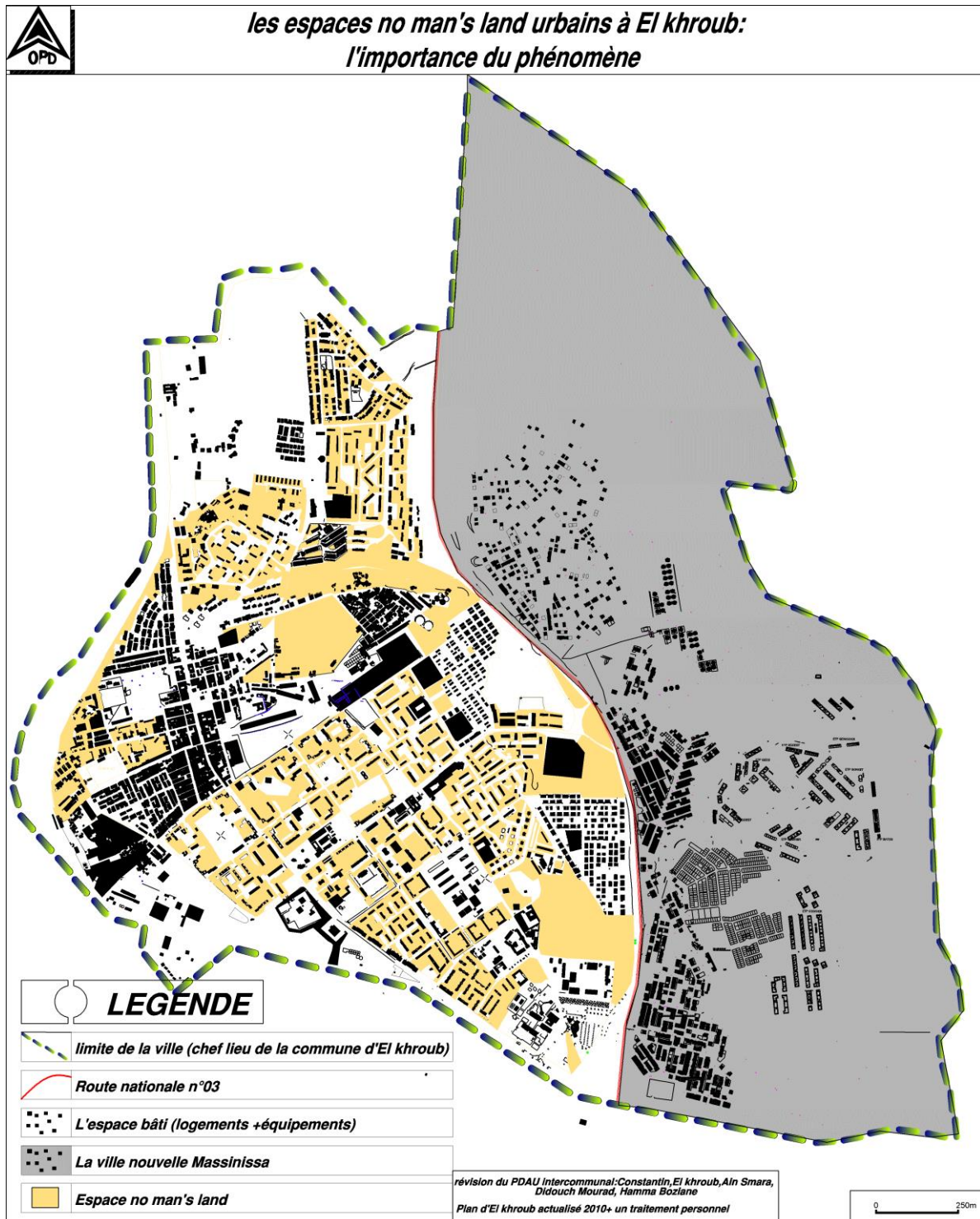
Le modèle urbain des ZHUN porte en lui des zones originellement affectées en aires de jeux, de récréation et surtout d'espace vert. Ils assurent également la fonction de distribution et de circulation piétonne, des fonctions techniques qui évacuent d'autres fonctions dont celles liées au paysage et à l'esthétique urbaine.

Aujourd'hui le non maîtrise du phénomène d'étalement de la ville, la déficience voir l'absence

d'une politique d'aménagement de ce vide urbain, la mise en deuxième plan de l'insertion des équipements de proximité et l'émergence de certains types d'appropriation anarchiques de ce vide ont radicalement transformé leurs significations. Ils sont devenus des véritables espaces no man's land urbains, des lieux délaissés et non aménagés.

A cela s'ajoutent des nombreux déficits en matières d'équipements, de loisir et de récréation qui ne nécessitent pas forcément des grandes assiettes foncières ni des grands investissements, et aussi un manque flagrant d'aires de jeux, d'espaces de convivialité pour les personnes âgées, femmes et les jeunes, rendent l'espace public urbain synonyme de bien être urbain quasiment absent dans El khroub.

Ces espaces occupent aujourd'hui plus de 34 % du territoire d'El khroub, ils se répartent sur l'ensemble du territoire d'El Khroub (**Fig. 02**) avec une nette concentration dans les ZHUN de la ville.



**Figure 02 : La répartition des espaces no man's lands à El Khroub<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> Ce travail ne concerne pas le périmètre de la nouvelle ville Massinissa, des nouvelles cités non achevées ce qui rend le traitement du phénomène des espaces no man's lands une tâche difficile voir impossible.

Les poches répertoriés sont classées en fonction de leurs de leur situation et de leur surface :

### 1. Situations en trois catégories :

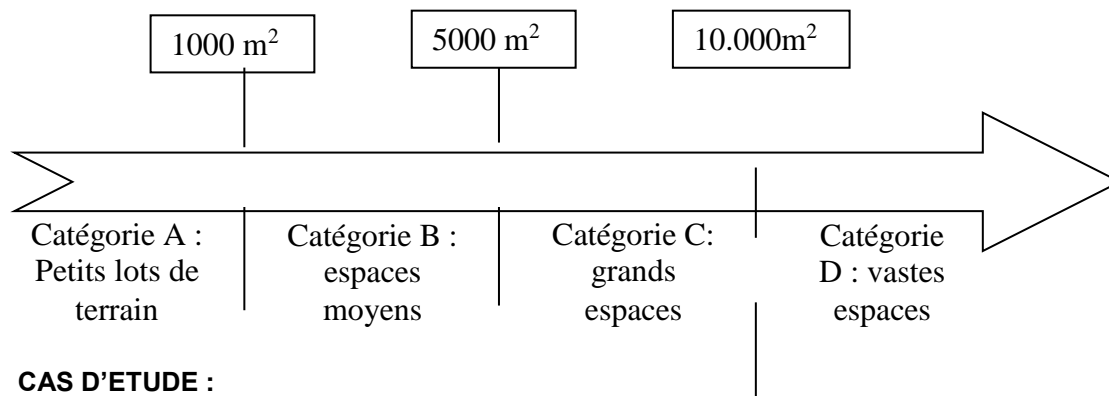
*Espaces de proximité* : cette catégorie comprend tous les espaces vides au cœur des unités d'habitation et selon leurs typologies, nous pouvons distinguer les cours urbaines « cœurs des îlots », et les pieds des immeubles.

Espaces de transition : et ce sont les espaces inter-quartiers

Espaces périphériques : ils occupent des vastes espaces au nord et nord-ouest de la ville

CNEP	42.74		
Cité 36 logs militaires		-	1314
Cité GENI-SIDER		-	192

## 2. Surfaces en quatre catégories:



## 5. CAS D'ETUDE :

Les ZHUN ont porté l'essentiel de l'espace de croissance d'El khroub, Il en existe plus de 12 zones principalement localisés dans les cités Ouchtati M'rah « 450 logement », 900logements, 500 logements CNEP, le quartier Genisider 198 logements, 1600, 1039 et 1013 logements .la densité très faibles de ces ZHUN « environ 30 logement à l'hectare » est le résultat du rapport espace bâti/espace non bâti, elle reflète l'importance des espaces libres et non bâti éparpillés dans ces ZHUN. Comme une aire d'étude, nous avons choisi deux zones, la première implantée au nord de la ville, elle est caractérisée essentiellement par son caractère résidentiel et une autre choisie pour son statut de zone centre touchée énormément par une politique d'insertion des équipements de proximité et à caractère structurants, cette zone se situe au sud de la ville.

### 5.1. Les ZHUN du Nord

Il s'agit d'un ensemble de quatre ZHUN de différentes tailles (**Tab. 01**) ; la cité Ouachtati Merah, parmi les premières ZHUN construites à El khroub, cité 900 et 500 logements CNEP, cité GENI-SIDER (192 logements) et la cité 36 logements militaire.

**Tableau 01 : caractéristiques des ZHUN**

ZHUN	Superficie « ha »	Date de réalisation	Nbr. De logements
Ouachtati Merah		1976	450 logs
Cité 900 et 500 logs		1987	900

Cette zone cratérisée essentiellement par sa densité faible qui ne dépasse pas 100 hab/ha, et également par un caractère absolument résidentiel, où il est implanté seulement quatre équipements ; deux écoles, un lycée et un centre commercial. Ces caractéristiques sont bien illustrées dans la carte de la compositions urbaine (**Fig 03**).

L'étude typologique nous a permis de recenser plus de 153 poches repartant sur l'ensemble du territoire de la zone (**Fig 04**). Les no man's lands occupent 26.14 Ha l'équivalent de 61.16 % du territoire de la zone (**Tab. 02**), les espaces dont la superficie varie entre 1000 et 5000 m² occupent plus de 12 ha en présentant 47.51%, l'utilisation de certain techniques de construction tels que le chemin de grue (long bras) justifie une partie ces données.

**Tableau n°02 : caractéristiques des no man's land**

	Petits lot de terrain (A)	Espace moyen (B)	Grands espace (C)	Vaste espace (D)	Total
Nombre	83	68	01	01	153
Pourcentage %	54.25	44.45	0.65	0.65	100
Surface (ha)	6.07	12.42	0.57	7.11	26.14
Pourcentage %	23.22	47.51	2.18	27.19	100

Figure 03 : la composition urbaine de la première zone d'étude

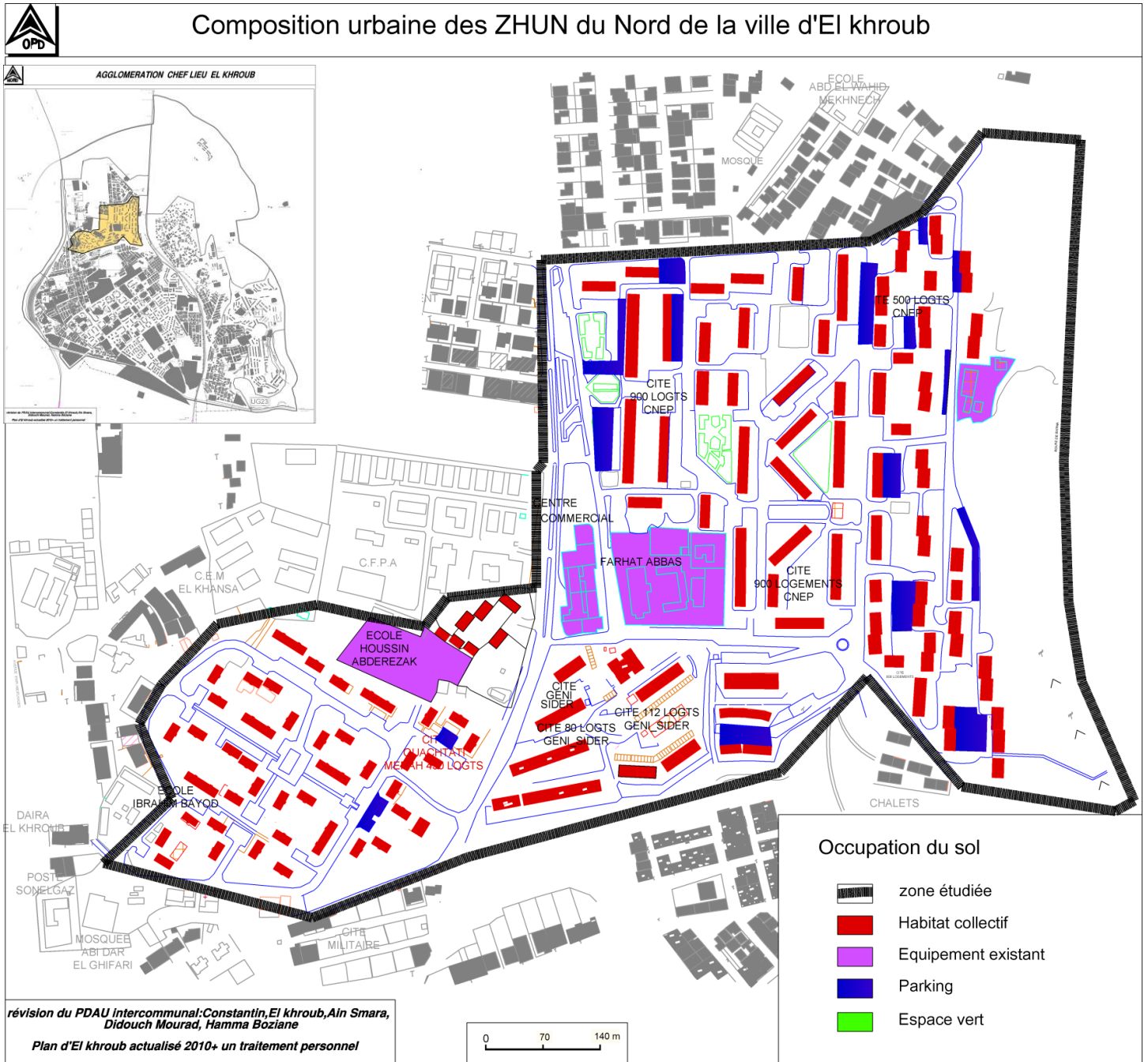
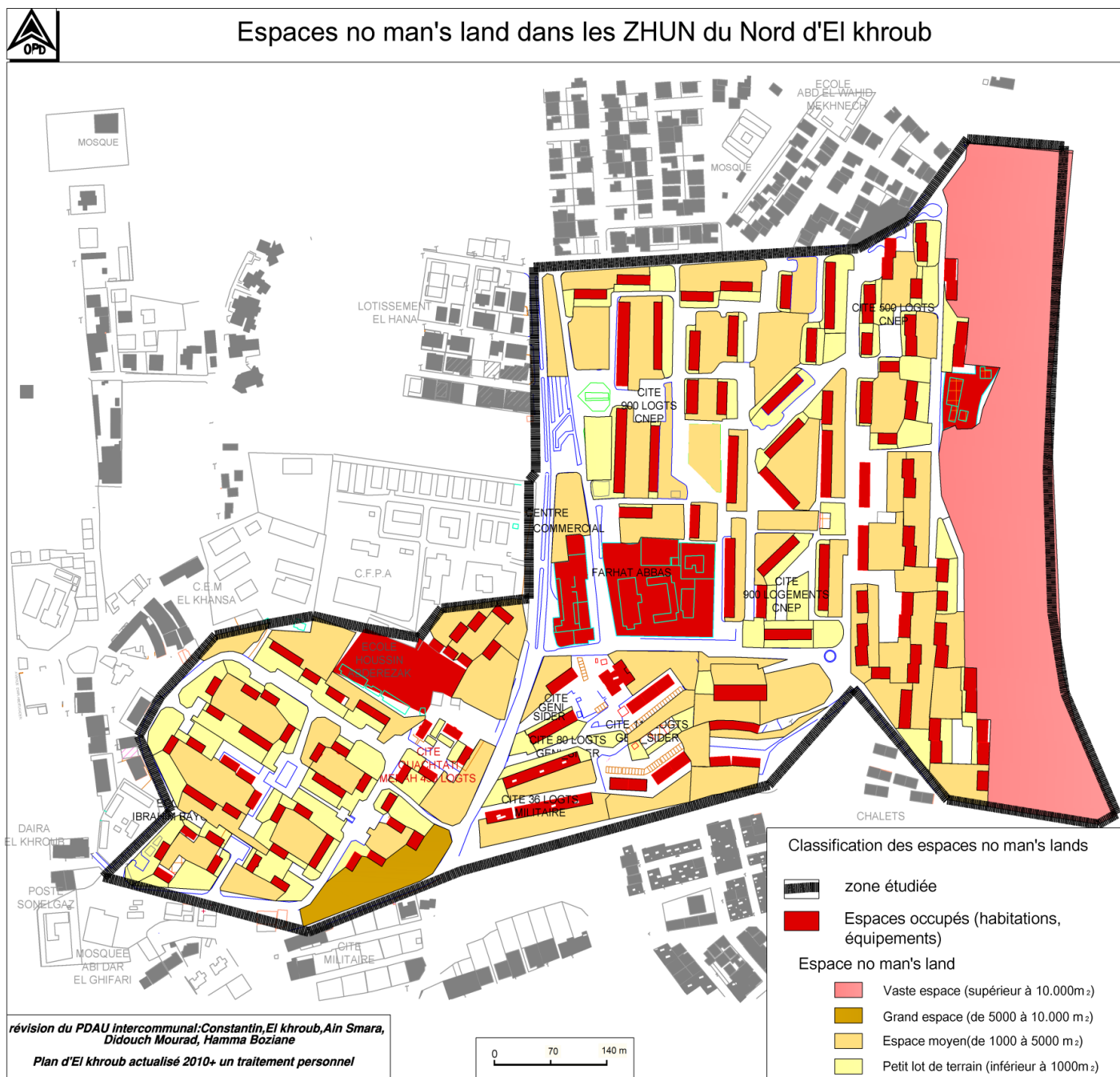




Figure 04 : la répartition des espaces no man's lands dans la première zone d'étude



## 5.2. ZHUN du Sud :

Ce secteur regroupe trois zones (**Tab. 03**)<sup>2</sup> ; Cités des 1600, 1013 et 1039 logements et qui se situent au sud-est de la ville

**Tableau 03 : caractéristiques des ZHUN**

ZHUN	Superficie « ha »	Date de réalisation	Nbr. De logements
1039 logements	75.5	1980/1983	1012
1013 logements		1982/1987	1013
1600 « 1587 logements »		1984/1988	1314

Le site relativement dense de la cité connaît un dynamisme urbain réel du fait de la présence d'équipements plus au moins structurants récemment installés, le cas du centre culturel, le centre communautaire, la maison de jeunes, la banques, l'hôtel des finances... et un nombre considérable des locaux commerciaux qui se concentrent le plus souvent dans le boulevard des 1600 logement (**Fig. 05**), une concentration qui construit actuellement une centralité amarrée au village.

Aujourd'hui le centre ville est de forme L qui prend source du village et traverse les 1600 logements dans sa zone de concentration d'équipements de divers types (culturel, commercial...). Le centre ville originellement restreint à l'axe central l'ex route nationale N°03 s'est développe et a pris de l'extension en direction de la zone urbaine d'extension (1600). Un centre au cœur de la dynamique urbaine de la ville d'aujourd'hui.

En dépit de la concentration remarquable des équipements et de service, ces ZHUN illustrent aussi la problématique des no man's land qu'ils occupent 52.21% du territoire de cette zone ce qui représente 39.42ha (**Fig 06**). Les espaces no man's lands dans cette zone présentent le même schéma des espaces de la première zone et cela selon l'étude typologique présentée dans le (**Tab 04**) ; les espaces moyens en terme de surface dominant dans cette zone avec un pourcentage qui dépasse le 44%.

Selon la même étude, les vastes espaces no man's lands sont totalement inexistants. Dans cette zone, à la faveur de la politique de la récupération des poches vides, la réalisation d'une série de projets de

logement, des locaux commerciaux et surtout des équipements justifient en grande partie l'absence de cette catégorie d'espace (catégorie D).

**Tableau 04 : caractéristiques des no man's land**

	Petits lot de terrains (A)	Espaces moyens (B)	Grands espaces (C)	Vastes espaces (D)	Total
Nombre	298	63	09	00	370
Pourcentage %	80.55	17.02	2.43	-	100
Surface (ha)	15.99	17.43	6		39.42
Pourcentage %	40.56	44.22	15.22	-	100

La comparaison des données de la première et la deuxième zone nous a amené à s'interroger sur l'efficacité de la politique certainement timide d'implantation des équipements opérée au cours des dernières années au niveau des ZHUN du sud et qu'elle n'a pas réussi à résoudre la problématique des espaces no man's land. Dans les deux zones étudiées, ce sont les espaces moyens en termes d'assiette foncière (de 1000 à 5000m<sup>2</sup>) qui dominant, ils représentent plus de 46% dans la première zone et 44% dans la deuxième. Il s'agit des espaces intermédiaires envahis généralement par des parkings illégaux, utilisés comme des lieux de rencontre, d'échange et surtout comme des aires de jeux non sécurisées pour les enfants.

<sup>2</sup> Nous avons choisi de prendre comme cas d'étude les cités les plus importantes en termes d'assiette foncière et de concentration d'équipements et de services, des cités qui possèdent des caractéristiques en totale contradiction avec les cités de la première zone d'étude.

Figure 05 : la composition urbaine de la deuxième zone d'étude

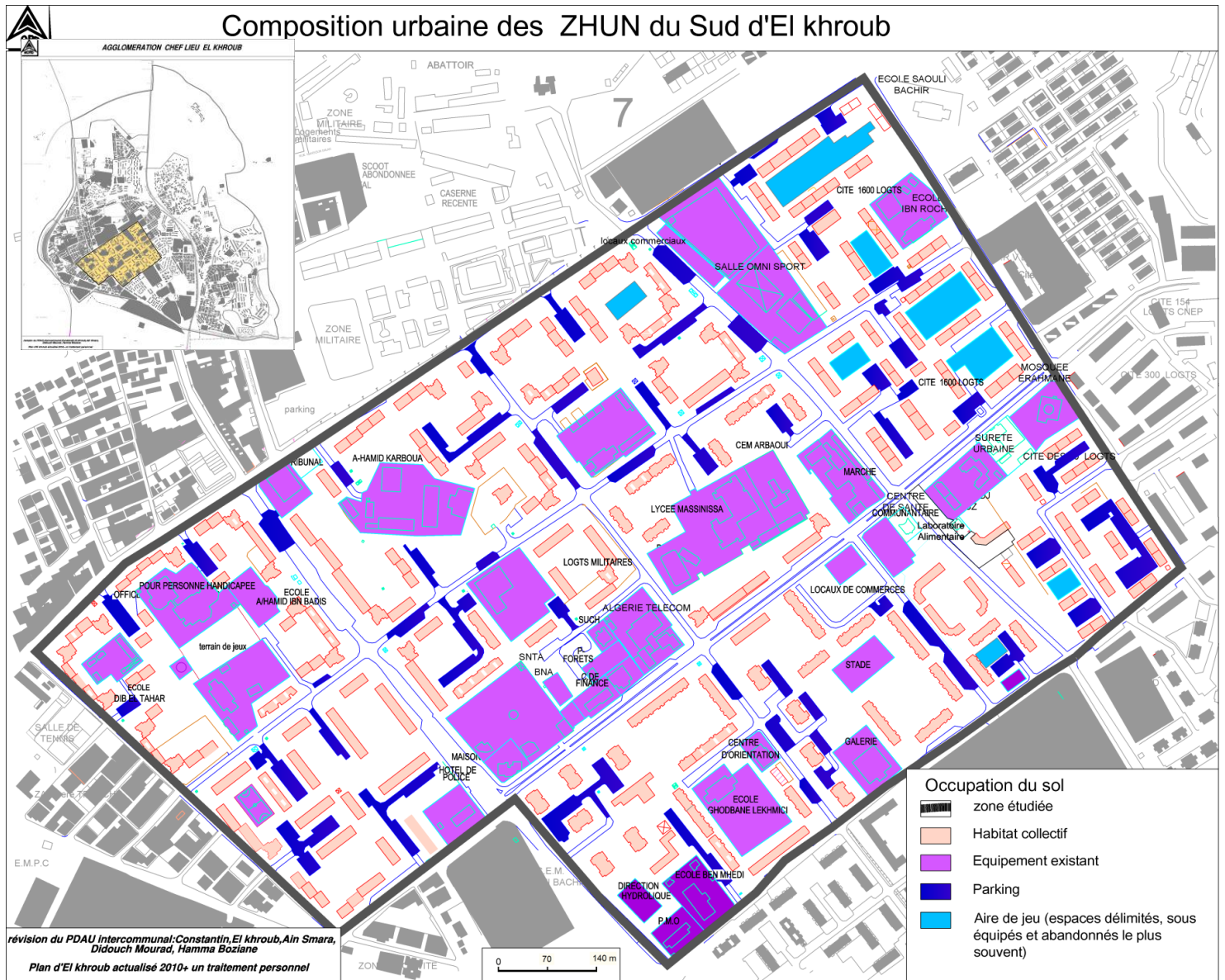
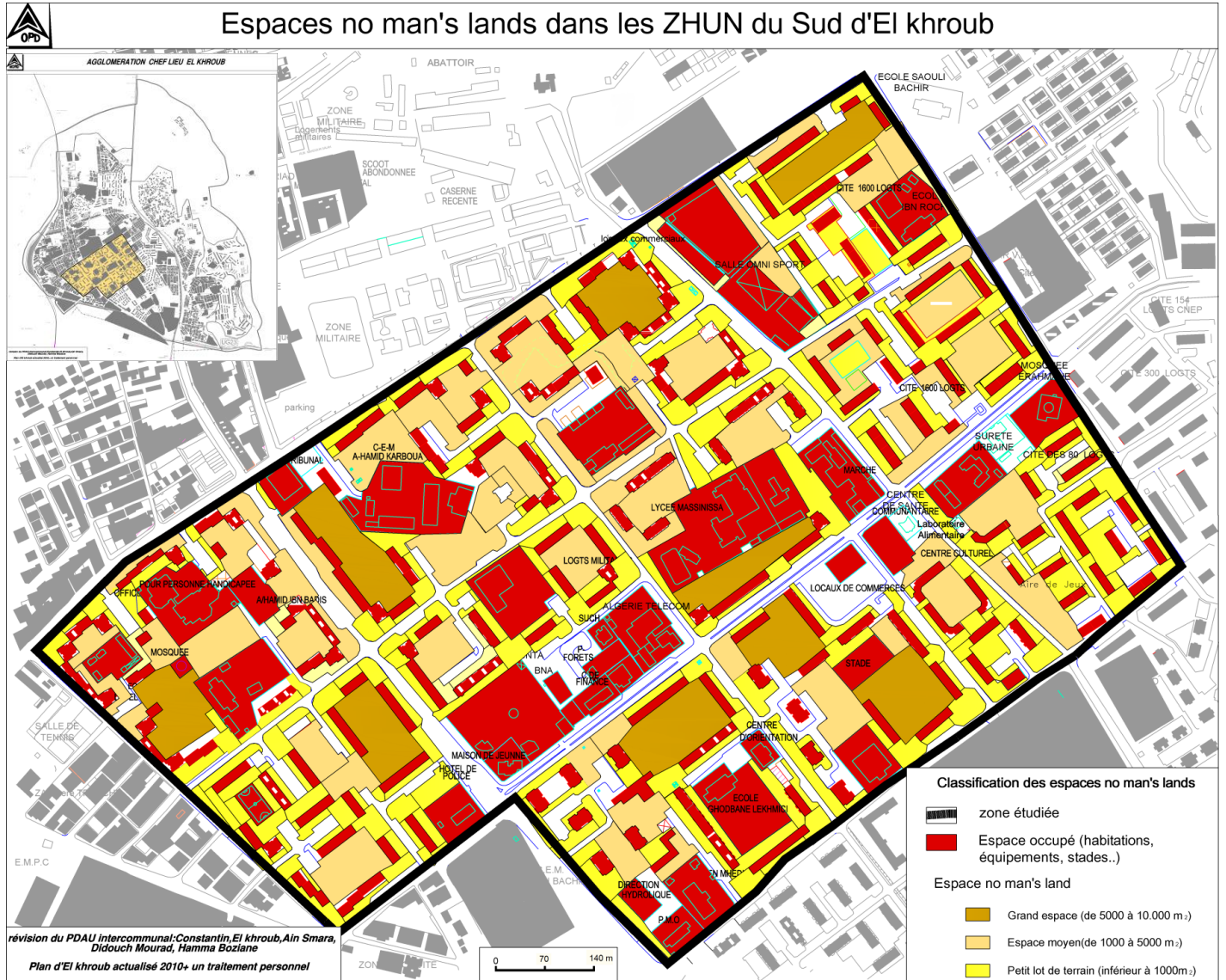


Figure 06 : la répartition des espaces no man's lands dans la deuxième zone d'étude



## 6. No man's land et pratiques spatiales

Ces ensembles d'habitations possèdent une organisation globale abstraite et hors sol, la séparation des fonctions a cassé la continuité de l'espace qui caractérisé par « *une absence d'articulation réelle aux niveaux inférieurs qui stérilise les possibilités de croissance et d'appropriation ultérieures* » [11], elle a donné naissance à des parties de ville fractionnées par des voiries surdimensionnées. L'inadaptation aussi de l'habitat aux modes de vie et surtout aux besoins des habitants justifie les vives critiques qu'ont subies les grands ensembles durant ces dernières années.

Un élément fédérateur de l'urbanisme qui a généré ce nouveau modèle ; l'espace libre et qui est devenu aujourd'hui un véritable espace no man's land pose depuis sa naissance la question de son statut et ses limites. Il connait en fait des problèmes qui se cumulent, problèmes de conception (absence de limites, l'illisibilité et la fluidité de l'espace) [12], des problèmes d'aménagement, de gestion et d'usage.

La population installée dans ces ensembles d'habitations et plus particulièrement dans les ZHUN pour concrétiser ses vœux et répondre à ses aspirations et besoins et essentiellement pour bien s'adapter dans ce nouveau monde, elle transforme les espaces de proximité en matérialisant des pratiques sociales qui se varient d'un ensemble à l'autre et aussi en fonction des motivations et des moyens financières.

Les visites sur terrain ont permis de saisir et comprendre les pratiques socio-spatiales des espaces no man's land et qu'ils engendrent une série de problèmes d'ordre esthétique, social, de sécurité et prennent plusieurs formes

### - Des espaces flous, mal définis et sous équipés :

Les opérations d'installation des équipements et également d'aménagement des espaces extérieurs n'ont pas suivi la construction des ZHUN. Au cours des dernières années, des améliorations progressives ont eu lieu mais les affectations sont fréquemment destinées pour satisfaire seulement les besoins primordiaux des habitants « écoles, mosquée).

L'importance de l'espace non bâti appelle dans la majorité des cas une occupation et une appropriation spontanée et qui esquisse une certaine anarchie urbaine génère le plus souvent un cadre de

vie inapproprié, et une dépréciation de l'esthétique urbaine.

Le premier exemple (Fig. 07), un espace flou sans une affectation précise, utilisé comme un lieu de stationnement illégal des véhicules, et comme une aire de jeu pour enfants ce qui pose des véritables problèmes de sécurité.



Figure 07 : Cité des 1013 logements. (Source ; Auteur, 2013)

L'absence de gestion et d'entretien s'illustre dans cet espace délaissé, abandonné par les habitants et l'autorité locale. (Fig :08)



Figure 08 : Cité des 500 logements. (Source ; Auteur, 2013)

Certains nombres des espaces no man's lands sont privatisés (Fig 09), ils sont transformés le plus souvent à des jardins privés clôturés ou à des cours pour les pratiques domestiques. Ce type d'aménagement individuel influe incontestablement sur le paysage urbain de ces quartiers et suscite plusieurs formes d'anarchie, de désordre et dans des cas de conflit.



Figure 09 : Cité des 300 logements. (Source ; Auteur, 2013)

Certains espaces délaissés sont transformés à des décharges sauvages et des installations commerciales illégales défigurant l'image des ZHUN (Fig 10).



Figure 10 : Cité des 1600 logements. (Source ; Auteur, 2013)

## 7. La restitution des espaces no man's lands : une opportunité dans les opérations de requalification urbaine

La reconquête des no man's lands urbain d'El khroub, faire habiter ces vides urbains et les restituer aux habitants, est devenu aujourd'hui une opportunité dans les opérations de requalification de l'espace khroubi. Cette opportunité se mesure à l'importance de l'assiette foncière ainsi disponible, à la position urbaine de ces espaces et à la demande sociale d'équipements de proximité et de loisir.

L'étude typologique de ces espaces permet et autorise une identification de l'opération à mener afin de résorber ce malaise urbain et de répondre à la demande appropriée [13]. Ces espaces non man's lands offrent une réelle opportunité pour construire une ville où il fait bon vivre, ils offrent également des possibilités de transformations pour répondre à des exigences de développement durable et donnent à la ville la possibilité de créer une véritable qualité

paysagère qui va donner alors à ces vastes espaces vides une échelle plus humaine et concrétiser le rêve des modernistes et les habitants aussi de construire une véritable ville verte. La végétation par son rôle structurant permet non seulement d'embellir la ville mais aussi d'établir des séquences et des limites afin d'identifier clairement les espaces et leurs usages.

Récemment une nouvelle discipline s'est émergée (le paysagisme) un nouveau champ d'investigations qui ouvre des sérieuses réflexions qui tendent à révéler les potentialités et les ressources que possèdent ces espaces. Selon les paysagistes l'existence même du vide dans la ville est une véritable richesse pour bien travailler et donner à l'espace non bâti ses qualités perdues.

Ces espaces sont tout à fait indiqués pour un lieu de socialisation et de convivialité. Ils sont constitutifs de l'identité du lieu [14], autre élément absent de l'espace urbain et hautement recherché par les habitants qui déplorent la monotonie de nos espaces. Ainsi nous pouvons aussi bien dégager des opérations de construction d'équipements de proximité (une bibliothèque de quartier, un lieu de rencontre des habitants de tous âges confondus avec des séparations (vieilles personnes, enfants, jeunes, femmes.), des équipements structurants et des espaces publics de qualité pour renforcer l'attractivité de la ville, comme nous pouvons envisager des parcs à thèmes (parc yasmine, parc minéral qu'il soit à l'échelle urbaine ou de quartier) certains se prêtent bien à une opération de circuit (vert, eau, cyclables...). L'enjeu majeur de ces opérations porte essentiellement sur la mixité des fonctions au sein des quartiers pour répondre aux besoins de la population d'une part et rejoindre les différentes parties de la ville d'autre part.

## CONCLUSION

La croissance accélérée de la ville d'El khroub a lourdement pesé dans la structuration de l'espace et de la société. En trois décennies la physionomie de l'espace khroubi a profondément changé. L'adaptation d'un nouveau modèle exogène de construction et la déficience voire l'absence d'une politique tangible d'aménagement et d'une gestion de proximité de l'espace extérieur produit ont contribué à fragmenter la ville, et n'offrent qu'une mosaïque urbaine. Les nouvelles

zones d'habitat ou plus précisément ces portions de ville ont imposé un modèle architectural et urbain type répandu sur tout le territoire du pays [15], ceci a donné naissance à des espaces hétérogènes et incohérents et qui ne véhiculent qu'une image négative de désordre et d'insécurité. Néanmoins les approches émergentes de requalification et de renouvellement ouvrent de réelles perspectives pour faire la ville sur la ville et rendre celle-ci plus agréable à vivre. El Khroub s'inscrit totalement dans cette démarche de renouvellement urbain qui est porteuse d'espoir aux populations lasses de devoir subir un espace urbain qui pourrait être une réelle source de bien être.

L'assiette foncière très importante des espaces no man's land, et les limites de l'étalement urbain mènent peu à peu à prendre conscience de la forte potentialité de ce type d'espace, il représente désormais pour les aménageurs et les habitants un réel défi, et constitue une véritable piste de recherche et d'expérimentation. Face aux différents besoins que ce soit de la population ou de la ville, ces espaces représentent les terres d'avenir, ils possèdent des potentialités foncières, sociales et énergétiques.

## REFERENCES

- [1] SAOULI, K., (2001), *El khroub du village à la ville*. Mémoire de Magistère I.A.U de Constantine.
- [2] Rapport de la révision du PDAU intercommunal de : Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouch Mourad, Ain Smara, 2007.
- [3] BENIDIR, F., (2007), *planification et urbanisation en Algérie*, université de Constantine.
- [4] LE CORBUSIER, (1941), *La charte d'Athènes*, Edition de Minuit.
- [5] FRANÇOIS, T., (2003), *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Publication de l'université de Saint-Etienne.
- [6] CHOAY, F., (1979), *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Edition du Seuil.
- [7] GRAF, F., DELEMONTEY, Y., (2012), *Architecture industrialisée et préfabriquée: connaissance et sauvegarde*, PPUR Presses polytechniques.
- [8] FISHMAN, T., (1979), *L'Utopie urbaine au XXe siècle : Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier*, Edition Mardaga.
- [9] DEHAN, P., JULIEN, B., (1997) *les espaces publics modernes : situation et proposition*, Edition le moniteur.
- [10] LAHMERI, K., (2003) *les mutations de la centralité urbaine dans les villes naissantes. Cas d'El khroub*, mémoire de magistère.
- [11] PANERAI, P., CASTEX, J. et al., (1997), *Formes urbaines: de l'ilot à la barre*, Parenthèses.
- [12] BERNIER, N., (2007), *Les espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?* Mémoire de master «urbanisme et territoires». Institut d'Urbanisme de Paris.
- [13] BARBETTE, C., (2012), *Morphologie urbaine et intégration paysagère : les espaces ouverts*, MCUAT, Université de Liège.
- [14] Godefroy, R., (2012), *l'interstice urbain : un lieu potentiel de la ville contemporaine*, ENSACF.
- [15] MEBIROUK, H. et al., (2005), *Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ? Cas des ZHUN d'Annaba (Nord-est algérien)*, NOROIS, Numéro 195.