

## Constats empiriques et enjeux socio-urbains entre les réalisations urbaines et les instruments d'urbanisme; le cas de la ville d'Aïn-Beïda

BENDADA Tawfik <sup>1</sup>, LABII Belkacem <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Université d'Oum el Bouaghi

<sup>2</sup> Université Constantine

Reçu le 21/05/2016 – Accepté le 07/12/2017

### Résumé

L'ambition de cet article est de dresser un bilan sur ce qui a été réalisé en pratique urbaine et de mettre la lumière sur les différentes démarches, gestions et politiques urbaines entreprises par les divers acteurs de l'urbanisme et les autorités administratives locales de la ville de Aïn-Beïda dans l'occupation, la production de l'espace et le mode de gestion pratique de son environnement urbain.

Pour ce faire, il était impératif d'entreprendre une analyse fine et systématique des planifications spatiales et des schémas urbains élaborés lors de la panoplie des différents outils d'urbanisme et d'aménagement dont a fait l'objet la ville d'Aïn-Beïda (PUD de 1966, PUD de 1974, PUD de 1988, PDAU de 1991, et enfin le PDAU Intercommunal de 2005) d'une part. Ainsi que l'étude des constats, des effets et des impacts de ces derniers sur la ville, par le biais d'une recherche de différentes approches entre les objectifs de la planification urbaine et les pratiques urbaines réels entrepris sur terrain d'autre part. De ce fait, il s'avère que des décisions autoritaires prise directement ou indirectement à l'encontre des programmations urbaines et des perspectives de planification de la ville de Aïn-Beïda, établis depuis quatre décennies, dont principalement l'exploitation spatiale abusive et spontanée des aires destinées à l'urbanisation pour des projets non programmer, le non respect de la réglementation et des normes, la pauvreté du portefeuille foncier et des normes de l'urbanisme, ont engendré une désorientation de l'urbain, un environnement dépourvus de convivialité et une ville qui se cherche et ne trouve aucune alternative pour atténuer ses besoins cruciales en espaces et atteindre un équilibre socioéconomique.

**Mots clés:** instruments d'urbanisme planifications spatiales, d'urbanisme et d'aménagement, planification urbaine et équilibre socioéconomique.

### Abstract

The aim of this article is to make an assessment of what has been implemented in urban practices and to highlight the different approaches, managements and urban politics undertaken by diverse actors of the town planning on one hand and the local authorities of Aïn Beïda city with respect to soil occupation, to generation of space and to management of its urban environment on the other hand.

In order to achieve this, it is necessary to undertake a profound and systematic analysis of the spatial planning's and the urban schemes established during the implementation of the various tools of town planning the city of Aïn Beïda has been subjected to such as (PUD of 1966, PUD of 1974, PUD of 1988, PDAU of 1991, and eventually the inter municipals PDAU of 2005). On the other hand, the study of the observations and the assessment of the effects and the impacts on the city, using different techniques of evaluation of the objectives of the urban planning and the field urban practices carried out in reel.

Therefore, it turns out that the decisions taken directly or indirectly by the authorities not in accordance with the urban programs and the perspectives pacification of the city of Aïn Beïda, established for four decades has led to excessive and spontaneous spatial exploitation of the land intended for urbanization in favor of non scheduled projects, non compliance with the regulations and standards, the lack of financial resources and urban standards, to miss orientation of the town planning and the environment with low comfort to people and a city without alternatives to reduce its crucial spaces needs to reach socioeconomic balance.

**Keywords:** planning instruments spatial planning, urban planning and planning, urban planning and socioeconomic balance.

### ملخص.

يتمحور هذا المقال حول جميع ما انجز في مدينة عين البيضاء في مجال عمراني ومناهج تسير واستغلال نطاق المدينة اضافة الى الطرق والسياسات المنتهجة من طرف المهتمين والمصالح الادارية للبلدية والولاية. ومن اجل الوصول الى نتيجة هذا البحث توجب علينا ان نقوم بدراسة معمقة لجميع مخططات المجال وأدوات التعمير والعمران التي انجزت منذ 1966 الى غاية يومنا هذا (المخطط التوجيهي الرئيسي 1966 (PUD) ، (، 1988، 1974، (وكذلك المخطط الرئيسي للعمران 1991 (PDAU) ، (، 2005 اضافة الى هذا فقد قمنا بدراسة تمثلت بين ما انجز على ارض الواقع من مشاريع عمرانية وما جاء في محتوى المخططات المذكورة اعلاه ، وإذا ماكان يوجد تجانس بينهما ام لا.

وبعد ما تم دراسته يمكننا القول اننا توصلنا الى نتيجة تتمثل في انه لا يوجد تجانس بين ما تحتويه المخططات و ما انجز من مشاريع على ارض الواقع إلا في حالات نادرة، مما ادى الى وقوع العديد من المشاكل العمرانية والتهيئة للمدينة ، وكذلك في كيفية تسير العقار الحضري اضافة الى التأخر الملحوظ في تطور المدينة ومدى تأقلم السكان وقبولهم للحالة العمرانية لمدينتهم وعدم وجود منافذ لتخطي هذه العقبات.

**الكلمات المفتاحية :** أدوات التخطيط المكاني والتخطيط الحضري والتخطيط ، التخطيط الحضري والتوازن الاجتماعي الاقتصادي.

## **Introduction :**

Partons d'un point de vue de l'urbanisation actuelle des villes algériennes, qui est basée principalement sur l'exploitation massive des territoires et des espaces prévus pour asseoir les éventuelles extensions et étalements urbains programmés dans le cadre des études des instruments d'urbanisme en vigueur, entre autres le PDAU 1

D'emblée, le constat que l'on peut faire actuellement sur l'urbanisation en Algérie est qu'il s'agit d'actions hasardeuses qui ne tiennent compte ni de la hiérarchisation de la lecture des espaces urbains, ni de la disposition et de l'organisation du cadre bâti existant, ni encore de l'utilisation rationnelle et optimale du sol urbanisable faisant partie de la ville ainsi que de son aire d'influence immédiate qui est la commune. Des milliers d'hectares de terrains favorables à l'urbanisation, cédés moyennant des prix fort onéreux par leurs propriétaires, au détriment du patrimoine foncier urbain, agricole et forestier, ont fait l'objet d'une affectation urbaine non planifiée, sans analyse de faisabilité, en un laps de temps très court. Cet état de fait caractérise un grand nombre de villes algériennes dont Ain-Beïda, une agglomération faisant partie de la wilaya d'Oum El Bouaghi, avec un faible portefeuille foncier, où l'on dénote la mainmise des terres privées. C'est de cette situation que notre problématique tire son essence. Celle-ci est cruciale à traiter, car elle relève d'une crise aiguë : un décalage entre une planification urbaine et son application sur le terrain et une déficience dans la gestion urbaine. Notre objectif est d'effectuer une analyse de la question à travers l'exemple de la ville d'Ain-Beïda, un terrain suffisamment fiable (Bouchemal S 2008) pour l'illustration de problèmes qui se posent à une échelle nationale. Pour ce faire, nous avons opté pour une démarche qui a consisté d'abord à décrire les différentes étapes qui ont rythmé l'évolution urbaine de la ville mais non sans l'inscrire dans le procès relatif aux politiques urbaines qu'a connues le pays, ensuite il a été question de rendre compte de la façon avec laquelle ont été appliqués les instruments d'urbanisme sur le terrain étudié, pour mettre en exergue le hiatus entre planification urbaine et pratiques pour mieux appréhender une gestion efficiente de l'espace urbain.

### **Les politiques urbaines en Algérie**

En Algérie, les politiques urbaines ont toujours obéi à celles qui régissaient l'Etat

algérien<sup>2</sup>. Elles s'inspiraient au départ, au lendemain de l'Indépendance et jusqu'à la fin des années quatre vingt, de la doctrine socialisante, et par la suite de ce qui résulte du passage à l'économie de marche

Dès l'indépendance, l'Algérie a instauré une politique urbaine dont les objectifs étaient de répondre à deux facteurs, celui de répondre à un besoin accru en logements, en équipements et en infrastructures, et celui d'aboutir à une démarche fiable de l'organisation des territoires, des espaces de vie communautaire et du cadre bâti. A l'indépendance, l'Etat algérien a prorogé les textes d'urbanisme issus de la réglementation coloniale. En effet, la loi du 31 décembre 1962 a maintenu les outils d'urbanisme hérités de la colonisation avec un ajout de plusieurs textes réglementaires dont l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 et notamment les décrets exécutif n° 75-103 et n° 76-27 sur les réserves foncières communales, les terrains du domaine public et privé. Les expropriations opérées dans le cadre de la Révolution agraire ont permis à l'Etat et surtout aux collectivités locales (APC) d'acquérir de vastes espaces destinés à l'urbanisation et d'avoir une liberté de consommation du sol. Dès 1975, les circulaires d'application émanant du ministère des travaux publics expliquèrent le mode d'exploitation de ces réserves foncières, situation qui a prévalu sur une période de trois décennies, et ayant permis, grâce aux PUD<sup>3</sup> et PUP<sup>4</sup>, de planifier l'espace mais sans que les municipalités soient sommées de le gérer selon les objectifs de ces deux instruments, dans le cadre d'une gestion monolithique du foncier par l'Etat.

L'objectif est de montrer en quoi les réflexions engagées pouvaient laisser entrevoir les perspectives d'une ville moderne, ceci par l'application des instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme en vigueur et la création des zones d'habitats urbaines nouvelles (ZHUN)<sup>5</sup> et des zones industrielles (ZI)<sup>6</sup> dont les implantations répondaient à des conditions d'ordre spatiale et stratégique par rapport à la politique industrielle de l'Etat.[Note 1]

Le PUD est par excellence l'instrument de planification urbaine qui a joué un rôle d'une importance capitale dans l'organisation des aires urbaines et la forme des villes, il a été introduit par la législation coloniale française<sup>7</sup>. En effet le PUD restera pendant plus de trois décennies (de 1962 jusqu'à 1990) l'outil fondamental de la planification urbaine, de la production de logements en masse, des équipements et des suggestions des perspectives de développement

## Constats empiriques et enjeux socio-urbains entre les réalisations urbaines et les instruments d'urbanisme; le cas de la ville d'Aïn-Beïda

socio économiques pour la création de postes d'emplois. Cette politique est à l'origine d'une urbanisation qui a donné lieu à des flux importants de populations venant des campagnes en quête d'emplois en constituant un apport important au gonflement des villes.

C'est pourquoi, en 1990, on assistera à l'abrogation du dispositif de la loi n° 74.26 du 20.02.74 portant constitution des réserves foncières communales, et à la mise en place d'une réglementation traduisant la nouvelle politique d'urbanisation<sup>8</sup> basée sur de nouveaux objectifs allant en droite ligne avec le passage à l'économie de marché et au multipartisme initiés à la faveur de la constitution de 1989, qui a permis l'institution du PDAU en 1990 et l'abrogation de l'ordonnance portant Révolution agraire, ainsi que le dispositif relatif aux réserves foncières communales et la libéralisation du marché foncier.

### Le PDAU :

A l'opposé du PUD établi en fonction du calcul des besoins des chefs lieux des communes, en terme de nombres de personnes par logements et d'emplois à créer, le PDAU, dont l'étude s'articule sur l'ensemble du territoire de la commune, divise cette dernière en secteurs, et est à l'origine de l'établissement d'autres types de plans, les POS. Ces derniers ont pour objectifs la détermination des affectations et des aménagements des espaces selon les normes en vigueur.

Pratiquement, durant la période allant de 1990 jusqu'à aujourd'hui, la majorité des études<sup>9</sup> de PDAU élaborées par les centres d'études spécialisés en urbanisme, entre autres les Urba et Cneru<sup>10</sup>, n'ont malheureusement pas pu atteindre les objectifs escomptés, ni mettre en pratique les règles et les normes qui sont portées par les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme instituées. En effet Les autorités locales et territoriales ainsi que les gestionnaires du foncier urbain n'arrivent pas à maîtriser la croissance urbaine, l'étalement urbain et les abus liés à l'usage du sol, et à mettre fin aux contraintes démographiques et socio-économiques liées à la ville. Cette situation a amplifié la pression pour l'acquisition de terrains au dépend des territoires urbains, qui ne parviennent plus à remplir les conditions requises pour un cadre de vie décent.

Durant la période coloniale l'urbanisation de la ville sera réalisée conformément à un plan en damier classique, conçu par le génie militaire français (Bouchemal, Bendada 2007)<sup>14</sup>.

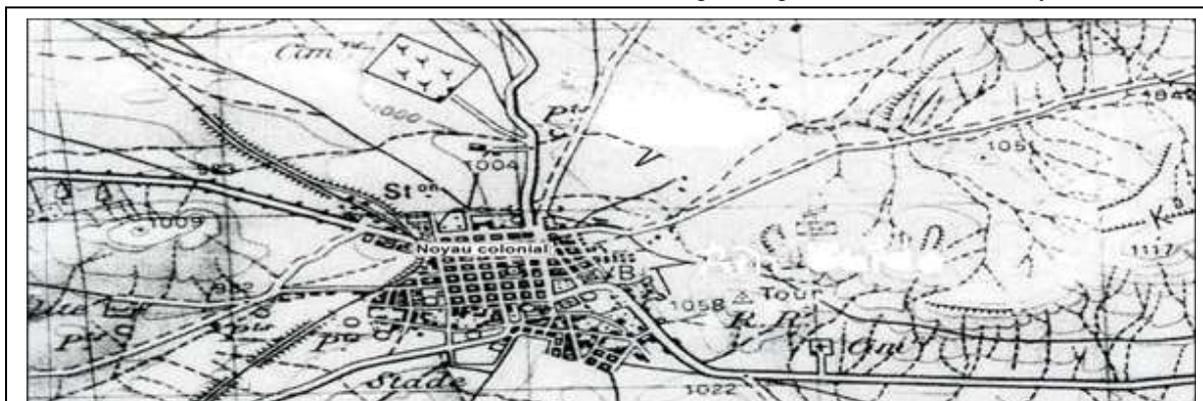
### Plan de la ville d'Aïn-Beïda vers 1900 «source

Ce type de plan gréco-romain, appelé également plan en damier parce que présentant des rues se coupant à angle droit, a été adopté pour l'ensemble des villes créées lors de l'épisode colonial. Il avait pour avantage de s'inscrire dans une stratégie militaire défensive, et dans une démarche permettant une urbanisation rapide et facile à réaliser pour l'installation d'une population venue d'Europe.

Composé d'îlots orthogonaux, ce noyau colonial est formé d'une voirie hiérarchisée imbriquant des constructions à usage d'habitations individuelles, en grande partie, et d'une variété d'équipements dont un premier bordj et un hôpital militaire, tous deux réalisés en 1848, et plus tard une école primaire, le siège de la municipalité, le tribunal de première instance, la Mahakma (infra), le service des postes et des télégraphes.

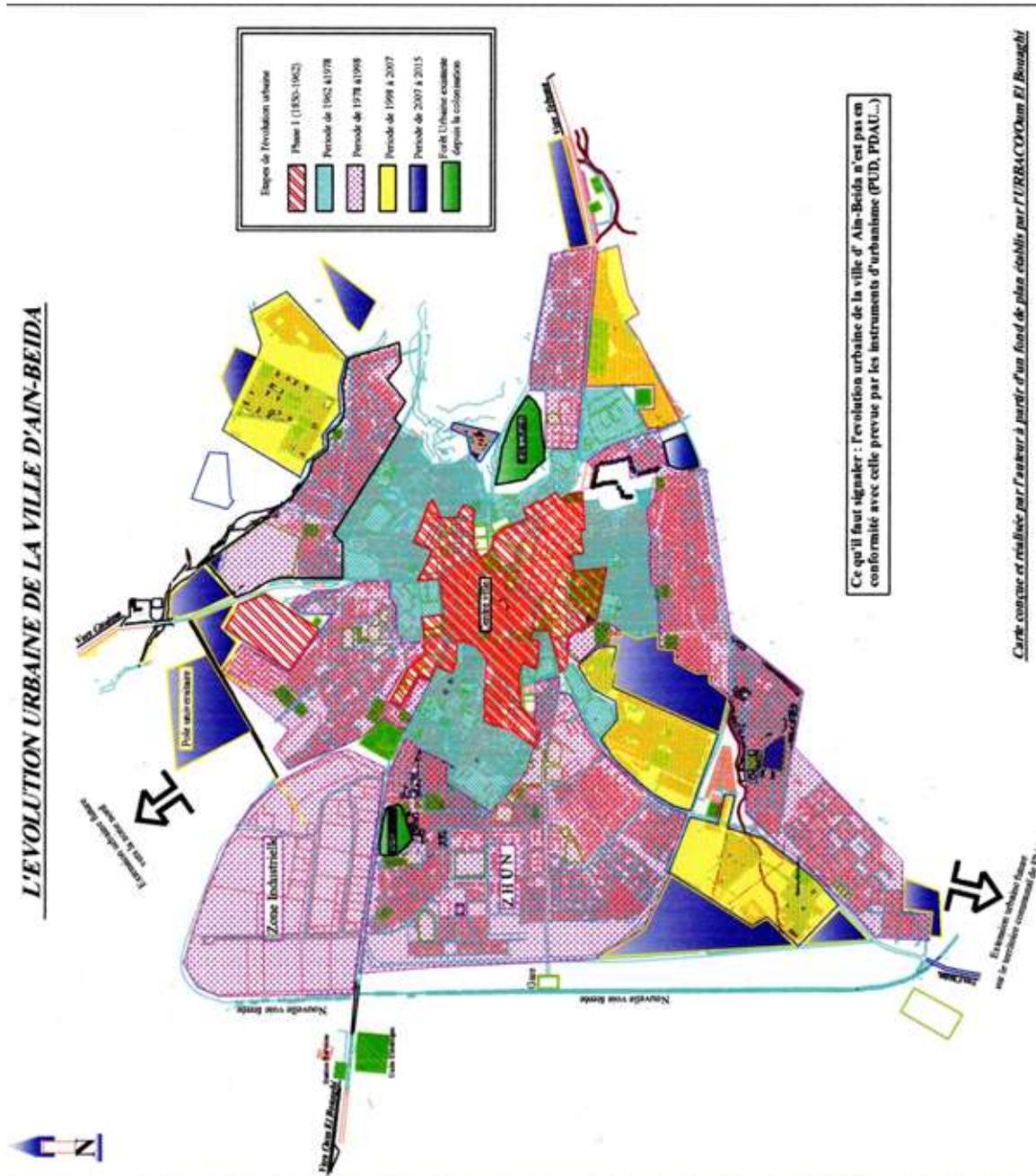
La ville a pris naissance à partir de ce damier, qui sera le point de départ à son urbanisation et jouera le rôle de noyau central, espace principal à partir duquel s'organisent la ville et sa périphérie. Cet endroit continuera, jusqu'à ce jour, à constituer le lieu le plus attractif à la population locale et à celle des zones limitrophes. On enregistre une première greffe au nord-est de l'agglomération, celle-ci a donné le jour à un quartier regroupant quelques maisons précaires construites en maçonnerie rudimentaire utilisant pierre, pisé et argile. Dénommé village nègre, il était habité par une population négroïde, où les bras aussi bien masculins que féminin étaient sollicités pour les travaux les plus astreignants.

Le noyau colonial et sa périphérie ce sont développées rapidement sous l'effet d'une poussée démographique extrêmement forte par apport naturel de la population et un exode massif lié à une fuite des campagnes. En effet, cette population, qui s'élevait à 2043 habitants en 1871, a atteint 7116 habitants en 1901 pour plus que doubler en 1954, avec un nombre de 15512 habitants. Ceci a donné naissance à un premier quartier, la Zaouïa, situé dans la partie sud-ouest de la ville, que composent plusieurs maisons de style traditionnel,



un groupement comportant une centaine de maisons de très faibles superficies, agglutinées les unes aux autres et sans plan d'ensemble. Tandis qu' au sud-est de la ville et limitant la cité la Zaouia, un autre quartier appelé Savary a pris naissance pour loger une population malmenée par les effets de la guerre de libération, et à laquelle les autorités coloniales avaient octroyé des terrains à bâtir, de très petites surfaces, souvent occupées par deux ou trois familles. A la fin des années 1950, et juste avant l'Indépendance, dans le cadre du PUD de la ville et de l'application du plan de Constantine de 1958, une centaine de logements collectifs de formule HLM15, ont été réalisés au niveau du centre-ville, ainsi qu'une extension de l'hôpital existant. . [Note 3] Evolution urbaine de la ville d'Ain Beida après 1962 Après l'indépendance, la ville d'Ain-Beida s'est vue doter de cinq outils de planification urbaine, qui sont les suivants : trois PUD, un premier PDAU, et un autre qui a permis sa

révision, un PDAU Intercommunal. 1966 le premier PUD établi par CALSAT/Alger 16. En 1973 le deuxième PUD établi par CADAT/Alger17. En 1988 le troisième PUD établi par URBACO/ Constantine/Oum El Bouaghi 18. En 1991 le Premier PDAU établi par URBACO/ Constantine/Oum El Bouaghi. En 2006 La révision du PDAU intercommunal de Ain-Beida et F'kirina établi par le bureau d'études SATO19 de la wilaya de Oum El Bouaghi.



LE PUD de 1966 : un plan en-deçà des objectifs escomptés

Elaboré par la CALSAT d'Alger, le PUD de 1966 est un programme qui prévoyait un développement de la ville étalé sur une période de quinze ans. Les affectations spatiales étaient prévues dans le but de se voir intégrées aux espaces urbains existants dont le noyau colonial et les quartiers qui le jouxtaient dans sa partie nord et sud. Dans la partie nord, il a été prévu une voie de contournement de la route nationale n°10, au-delà de la forêt El Hamlaouia en allant vers Tébessa, une infrastructure restée lettre morte. De même, une zone d'activités, qui deviendra plus tard l'actuelle zone industrielle, ainsi qu'une gare routière qui n'a jamais vu le jour, ont été proposées. Tandis qu'au Sud de la ville, la CALSAT a proposé une zone d'extension d'une superficie de 100 hectares, destinés à assoir un programme de logements individuels et des équipements structurants sur une parcelle très vite désaffectée de sa destination originelle pour accueillir un lotissement improvisé. Quant à la partie Ouest de l'agglomération, il y a été planifié un parc omnisport et un espace récréatif, deux équipements, eux aussi, non réalisés.

Ce constat montre que le PUD de 1966 n'a été qu'un plan trop éloigné de ses objectifs, dans la mesure où les projets initiés n'ont pas pu, dans leur majorité, avoir lieu.

Ceci est dû à plusieurs contraintes dont les principales sont :

1/ A l'époque de l'élaboration du PUD de 1966 la ville d'Aïn-Beïda était sous la juridiction administrative de Constantine, un chef-lieu de wilaya qui lui était distant d'une centaine de kilomètres, d'où les difficultés d'une gestion efficace du projet urbain par les instances chargées de sa réalisation domiciliées dans ledit chef-lieu

2/ Les autorités locales et techniques de l'époque manquaient de savoir-faire en matière de production de l'urbain.

3/ L'étude du PUD a été élaborée par le bureau d'études « CALSAT/Alger » par un simple traitement bureaucratique des données socio-économiques sans avoir investi la réalité du terrain.

4/ Il n'était guère question de concertation et de coordination entre les acteurs concernés par le plan. [Note 4]

Le PUD de 1973 à 1989: une pléthore d'acteurs aux actions éphémères. A travers le PUD

élaboré par le bureau d'étude CNERU d'Alger en 1973, on considérait que la ville d'Aïn-Beïda constituait une composante économique et socioculturelle importante dans sa région. C'est la raison pour laquelle on avait institué un programme de développement spatial par la mise au point d'un zoning, au cœur d'un processus fonctionnel et un riche programme d'équipements, de logements et d'infrastructures. Parmi ceux-ci, on notera l'instauration d'une ZHUN d'une superficie de 300 hectares pour la réalisation de 3000 logements, quatre lotissements, une zone industrielle de 121 hectares, la projection d'un réseau de voirie primaire et secondaire, le tracé d'une voie ferrée en remplacement de l'ancienne ainsi qu'un hôpital de 240 lits, une gare intermodale, deux lycées, deux centres de formation professionnelle et d'autres structures. Ainsi très vite la ville s'est largement étendue bien au-delà de son noyau primitif pour passer d'une aire urbaine de 300 ha à plus de 1300 ha, soit, en moyenne, une consommation annuelle de plus de 35,60 ha sur une période allant de 1974 à 1989.

Dans la pratique, les objectifs assignés au plan de développement n'ont pas atteint le but escompté, dans la mesure où les réalisations n'ont été concrétisées qu'en partie, principalement durant la période allant de 1974 à 1980 pour donner le jour aux différents réseaux de la première tranche de la ZHUN, de la zone industrielle, de quelques équipements, de lotissements à usage d'habitations individuelles et collectives, en conformité avec les directives du PUD.

Lors de la période qui s'étale de 1980 à 1989, le foncier urbain a connu des bouleversements dans sa gestion, notamment avec l'instauration de nouveaux acteurs tels que les agences foncières locales de régulation urbaine dont celle de la daïra d'Aïn-Beïda. Celle-ci a joué un rôle majeur dans la gestion de l'espace urbain de la ville puisque c'est elle qui lotissait et vendait les terrains qu'elle jugeait urbanisables. Sa gestion s'est soldée par des pratiques en contradiction avec les objectifs du plan d'urbanisme par un zèle outré dans l'application de la loi 26/74 relative aux réserves foncières communales, à l'origine d'une dilapidation du foncier public en lotissant des terrains non urbanisables ou se trouvant en dehors du périmètre urbain comme ceux ayant servi à la création des lotissements El-Kahina, El-Aourès et Ibn Rochd, ainsi que des parcelles frappées de servitudes, et en affectant ou en désaffectant, au gré du moment, des terrains contrairement à leur véritable vocation. Ces pratiques sont confirmées par des exemples que l'on peut relever dans plusieurs endroits de la ville, mais principalement dans la ZHUN où un ensemble de logements d'un nombre de 1500 a été créé au lieu de 3000 prévus initialement. Dans ce même lieu, des terrains destinés à l'implantation d'un lycée, de deux CEM,

d'un centre de santé, d'un centre culturel et d'une maison de jeunes, ont été convertis en quatre lotissements à usage d'habitations individuelles, dépourvus de tout équipement et sans avoir subis une étude de faisabilité conséquente.

La période du PUD de 1973 a été la plus consommatrice d'espace au point où le territoire de la commune a été utilisé dans sa plus grande partie en le réduisant à une peau de chagrin, d'autant que le périmètre urbain de la ville était calqué sur celui de la commune, le destin d'une ancienne commune de plein-exercice, dont le but était lors de la colonisation française de mettre en place un peuplement européen qui n'avait nullement besoin d'espaces étendus comme ceux de la commune mixte<sup>20</sup>. En fait, ce n'est qu'à partir du découpage administratif de 1984<sup>21</sup> que la commune a pu élargir son territoire en grignotant quelques terrains des communes limitrophes mais d'une superficie insignifiante, ce qui en fait toujours l'une des plus petites communes d'Algérie. [Note 5]

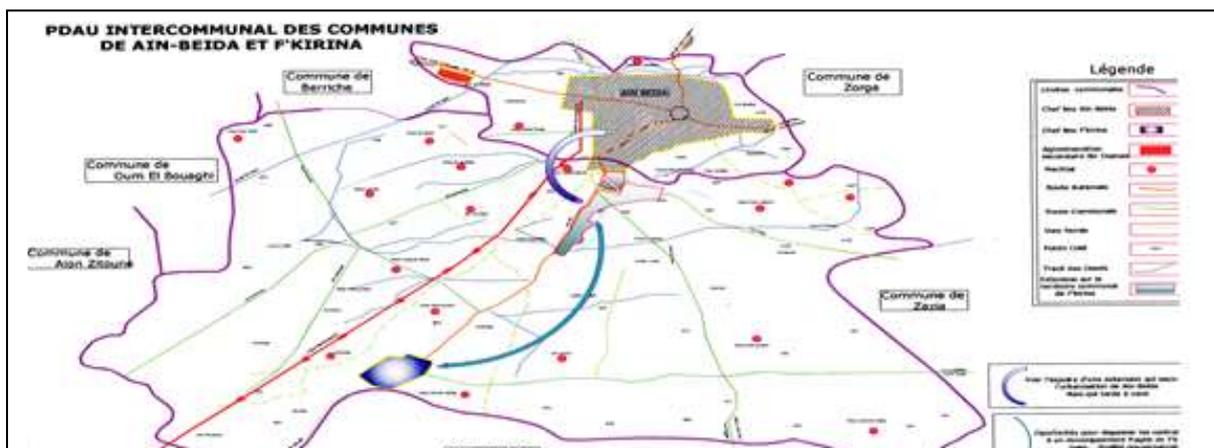
Le PDAU de 1991 jusqu'à 2006 : un plan confus, en rupture avec la notion de continuité

En 1989, le comité technique<sup>22</sup> de la wilaya d'Oum El Bouaghi, présidé par le wali, siégeait avec l'ensemble de ses membres et ceux de l'exécutif de la wilaya, décidèrent de l'élaboration d'un nouveau plan d'urbanisme directeur (PUD n°3) de la ville d'Ain Beïda. Cette initiative s'avérait vitale à une nouvelle dynamique urbaine de la ville, elle permettait la régularisation des affectations spatiales informelles et des poches urbaines en terrains urbanisables. De même, elle favorisait l'acquisition de nouveaux territoires utiles à la construction auprès des propriétaires fonciers, comme elle était d'un apport consistant pour parer aux défaillances d'une gestion urbaine de plus en plus inquiétante

L'étude a été confiée au Centre d'Études et de Réalisation en Urbanisme de Constantine (URBACO), qui a établi une feuille de route dont les objectifs étaient de proposer un nouveau scénario de développement urbain, de la requalification (reconsidération) du tissu existant par des opérations et des interventions urbanistiques ainsi que de la quantification des besoins de la population en logements, équipements, en infrastructures et en activités. Ainsi le scénario proposé est décliné de la sorte : les terrains destinés aux réalisations de court terme, d'une superficie de 180 hectares, étaient réparties sur deux zones, la première au sud, à la limite de la voie de

contournement, la seconde au sud-ouest, limitrophe à la ZHUN et à la route nationale n°80 reliant Aïn-Beïda à Khenchela Ces espaces étaient destinés à asseoir le programme du logement social financé par l'État, ainsi que le logement promotionnel et les équipements présentant un caractère urgent. Les terrains prévus pour les réalisations de moyen et long termes, étalés sur une superficie de 600 hectares, sont en grande partie de statut d'origine privée et situés au nord de l'agglomération. L'acquisition de ces espaces était possible car l'application de l'ordonnance n° 26/74 relative aux réserves foncières communales était en vigueur jusqu'à l'année 1990, qui a donné le jour à la promulgation de la loi portant orientation foncières.<sup>23</sup> En abrogeant l'ordonnance 26/74, cette loi est à l'origine des des études lois lois relatives au PUD, en cours d'élaboration, en études de PDAU, conformément aux nouvelles réformes concernant l'urbanisme, l'aménagement et le foncier et où la reconnaissance du droit de la propriété privée sont garanties par l'Etat..

En 1991, la commune d'Aïn-Beïda était donc dotée d'un premier PDAU en remplacement de son PUD. L'étude du PDAU englobait l'ensemble du territoire communal (chef-lieu, agglomérations secondaires et zone éparses) <sup>24</sup>. Ce qui a été préconisé dans le PUD pour le chef-lieu a été bien entendu retenu mais on lui a adjoint d'autres éléments, comme l'aménagement spécifique de l'agglomération secondaire de Bir-Ounes dont le but est de désengorger dans un futur proche la ville d'Aïn-Beïda qui enregistre un déficit important en terrains urbanisables. Quant à la zone éparses, des équipements de première nécessité et un réseau de routes ont été proposés afin d'assurer le désenclavement des hameaux et mechtas et alléger en même temps la tension exercée sur le réseau routier existant. L'étude du PDAU est accompagnée de cartes de POS, des risques et des servitudes, des instruments indispensables à une réorganisation cohérente de l'espace.



Cependant, la mise en application du PDAU approuvé en 1996 par arrêté du wali, s'est heurtée à des obstacles liés au statut juridique de la plupart des terrains voués à l'urbanisation, parce que relevant du domaine privé et ne pouvant être concédés qu'aux prix courants, des prix bien au-delà des moyens financiers des institutions locales, agence foncière et municipalité, ce qui n'a manifestement pas facilité l'acquisition des terrains afin de fructifier le portefeuille du foncier urbain de la ville. En effet, on a pu constater que pendant toute la période durant laquelle le PDAU a été mis en œuvre, les apports en terrains se sont limités à quelques parcelles provenant du domaine de l'État, situées à l'ouest de la ville, et d'un terrain d'une trentaine d'hectares acquis auprès de propriétaires privés, il ne restait plus qu'à convoiter les poches vides, seul moyen permettant l'implantation d'équipements et la concrétisation des programmes de logements collectifs et individuels. Cette situation a généré un dysfonctionnement dans la gestion urbaine, une spéculation sur le foncier et une prolifération de l'habitat illicite, qui s'est faite sur des terrains non urbanisables, comme les monticules et les zones à risques naturels, à l'exemple des sites de Bouakouz et Ouled Ghiles 25.

Pour conclure, la mise en pratique du PDAU26 n'a pas atteint les objectifs escomptés, à cause du non respect de la philosophie de ce type de plan, dont l'élaboration ne saurait être une simple conversion du PUD, un plan d'urbanisme à la portée limitée. Il faut signaler aussi la non conformité de plusieurs réalisations sur terrain avec le contenu du PDAU, bien au contraire, il n'y a eu aucune amélioration du cadre de vie. Il faut noter que le besoin en espace pour l'urbanisation est de 700 hectares à long terme selon les estimations du PDAU de 1991; les services de la commune et ceux de la wilaya (agence foncière locale) n'ont pu acquérir que 70 hectares et difficilement. [Note 6]

Révision du PDAU de 2006 : Un plan d'aménagement et d'urbanisme intercommunal bien en deçà des espérances

En 2006, après une longue attente et parce que ses objectifs n'ont pas pu être concrétisés sur le terrain, malgré les efforts consentis par les autorités locales, le PDAU de 1991 a été à l'origine d'une

décision prise par le comité technique de la wilaya, afin de résoudre les problèmes qui lui sont inhérents, par l'initiation d'une nouvelle étude appelée PDAU intercommunal regroupant les communes d'Ain-Beïda et de F'kirina. Mais (cependant) une question pertinente qui mérite d'être élucidée est de savoir pourquoi avoir imposé un PDAU intercommunal? Pour répondre à ce questionnement, des entrevues avec des responsables locaux portant sur les modes d'urbanisation et de la gestion du foncier ont eu lieu. Ainsi il en ressort que les facteurs ayant amené cette décision peuvent se résumer de la sorte :

-En premier lieu, la disponibilité de terrains étatiques favorables à l'urbanisation, situés dans la partie nord du territoire communal de F'kirina et limitrophes à la zone ouest de la ville d'Ain-Beïda, est une opportunité favorable et encourageante pour la future urbanisation de cette dernière. En effet, la ville d'Ain-Beïda ne peut prétendre à un développement spatial actuellement que par l'exploitation (l'acquisition) de ces terrains où aucune contrainte d'ordre juridique et technique ne s'oppose. D'autant plus que les prévisions de terrains réservés par le PDAU intercommunal pour servir aux extensions ne sont pas en corollaire avec cette opportunité partie de statut public

-En second lieu, les relations socio-économiques, fonctionnelles et territoriales existantes entre les populations des deux villes (Ain Beïda et celle de F'kirina) sont fortes et séculaires. La commune de F'kirina a toujours été dans le giron fonctionnel d'Ain-Beïda et on estime d'ailleurs la mobilité journalière entre les deux communes à un mouvement de 8000 27 personnes, ce qui facilitera les procédures d'intégration urbaine.

-En troisième lieu, l'existence d'un réseau routier structuré ainsi que des opportunités favorables à l'alimentation en eau potable et des possibilités de raccordements, branchements et de rejets permettront une installation adéquate de la population, une mobilité fluide des habitants et faciliteront les relations spatiales entre la zone proposée aux extensions et le reste de la ville.

L'approbation de l'étude a été prononcée en 2009 par arrêté de Monsieur le wali. En passant à l'application pratique du PDAU intercommunal, plusieurs contraintes d'ordre administratif, social, économique et de leadership entre les administrations et les autorités locales des deux communes sont apparues, qui malheureusement manifestent des limites de ce dernier qui s'est révélée par la suite peu efficace du fait de son inapplication sur terrain jusqu'à ce jour

Cependant il est nécessaire de mettre en lumière les souhaits et aspirations des dirigeants des deux communes en vertu de cette nouvelle stratégie urbanistique et d'aménagement de leurs territoires.

En effet, de prime abord, pour les autorités locales de la commune d'Ain-Beida, il est primordial que les

nouveaux sites d'extensions prévus dans le cadre de l'étude feront l'objet d'un transfert de propriété pour être intégrés aux réserves foncières de la commune d'Ain-Beida pour pouvoir répondre en premier lieu aux besoins et aux déficits des habitants en matière d'espaces, d'activités, d'infrastructures,...

Il faut signaler aussi qu'actuellement une partie de ces sites est affectée à des équipements importants tels que la centrale de production d'électricité, le centre de rééducation et la zone d'activités, qui sont d'un apport important pour le secteur socio économique futur et pour la création de richesses, de poste de travail<sup>28</sup> et de rentrées de recettes importantes à la trésorerie communale ainsi qu'au désengorgement urbain actuelle de la ville. D'un autre côté, Ain-Beida aspire à la réalisation d'une conurbation dont l'embryon existe, qui rassemblera la ville à sa périphérie sud ouest qui connaît actuellement une mobilité importante de la population, une activité économique intéressante et une urbanisation rapide suivant l'axe de la RN 80. Cette conurbation se traduira par le rattachement de la partie sud de la ZHUN en longeant la route nationale allant vers Khenchela, au Pos A29 avec ses 1600 logements collectifs programmés dans le cadre du quinquennal II et qui sont en cours de réalisation par des promoteurs privés, qui actuellement fabriquent cette partie de la ville, jusqu'à l'unité de traitement du bois et du liège ( ex SNLB ) ainsi qu'à un ensemble de cinquante constructions individuelles situées sur le territoire communal de F'kirina d'une part. D'autre part, les lotissements El Aurès, En Nahdha (plus de 1200 logements individuels) seront rattachés aux lotissements d'Ain Oum el Guemel et à la ZAD30 existante, ainsi qu'à la centrale de production d'électricité nouvellement réalisée, ceci sur une distance de cinq kilomètres.

Quant à la population qui s'installera dans cette zone, une question se pose pour elle, dépendra-t-elle administrativement d'Ain-Beida ou de F'kirina ? Sachant pertinemment qu'une partie importante de cette dernière réside à Ain-Beida et n'envisage aucun rattachement et dépendance à l'APC31 de F'kirina. Contrairement aux habitants d'Ain-Beida, une bonne partie de ceux de F'kirina espèrent habiter et vivre à Ain Beida. D'où la question pertinente: à qui reviendra le droit de gestion du sol et qui sera le maître d'œuvre de l'urbanisation préconisée par le PDAU intercommunal ? L'APC d'Ain-Beida ou celle de F'kirina, alors comment s'y prendre ?

Par contre, au niveau de la commune de F'kirina qui est à vocation agro-pastorale de premier choix, où on ne recense pratiquement aucune activité industrielle, artisanale, touristique

ou de services, elle enregistre un taux de chômage des plus élevés qui bat son plein dans la région, du en partie à la désertion massive de la main d'œuvre jeune du secteur de l'agro-pastoralisme, pour aller rejoindre les villes voisines, notamment la ville d'Ain-Beida où existent des opportunités d'exercer l'activité commerciale sous ses différents aspects notamment l'aspect informel, source d'enrichissement rapide et/ou de travailler dans le secteur de la construction étatique ou privée bien payant, ceci depuis longtemps et précisément durant la décennie noire des années 1990 jusqu'à nos jours. Opportunités qui ne sont pas toujours des réussites pour tous. Il faut citer aussi les programmes et les investissements importants mis en place par l'État pour promouvoir et créer un développement efficace et rapide de l'agriculture et du pastoralisme dans la commune de F'kirina, qui malheureusement n'ont pas pu changer la situation ni la faire évoluer ; au contraire elle est dans un état d'érosion, un exode rural important, un grand manque de revenus et de recettes communales, un développement urbain faible et affaibli .... (dont les chiffres Dpat).

Pour ces raisons, les autorités locales de F'kirina pensent avoir une des alternatives qui peut parer à la demande sociale en matière de logements, de travail, d'équipements et de services ; en effet on opère sur les futures extensions de la ville d'Ain-Beida prévues sur leur territoire communal, qui leur permettront d'avoir de nouveaux horizons et de nouvelles opportunités pour un développement économique intéressant, une augmentation des recettes communales, une rentabilité fiscale, la création de pôles générateurs de dynamiques urbaines et territoriales. [Note 7]

#### Constats, interrogations et réflexions

Cependant, depuis l'approbation du PDAU intercommunal en 2011, les procédures et démarches d'acquisition du sol, l'application sur le terrain des résolutions et aménagements prévus dans le cadre du PDAU ne sont jusqu'à présent pas mis en exécution par les autorités publiques et locales, elles sont dans un état stationnaire. Actuellement, une polémique émanant de la population et des autorités locales de F'kirina, pose une problématique avec acuité quant à l'intégration territoriale et fonctionnelle entre les deux communes d'un côté, d'un autre côté dans le cadre de la hiérarchisation des espaces d'urbanisation et des aires agglomères du territoire communal de F'kirina, il sera question de la nature du statut juridique, de la valeur foncière, et de l'impact territorial de cette partie de la ville d'Ain-Beida sur la ville de F'kirina et son développement, vis à vis de sa population, de ses élus et de ses acteurs de l'urbanisme. La question principale qui s'impose concerne l'urbanisation de cette future partie de la ville d'Ain-Beida qui sera réalisée sur les terrains de F'kirina. Constituera-t-elle une agglomération

secondaire plus importante que son actuel chef lieu « F'kirina »? Ce qui nous amène à parler d'une certaine dualité, de gouvernance et de pouvoir administratif entre agglomérations d'un même territoire communal, qui engendrera une impasse de non application des directives et des affectations des sols établis dans le cadre du PDAU intercommunale. En plus de cela, l'intervention de l'Etat est absente jusqu'à ce jour pour mettre en exécution le contenu du PDAU Intercommunal. En effet, il est impératif de procéder à un nouveau découpage administratif entre les deux communes ou d'élaborer un protocole d'accord comportant toutes les directives, instructions et recommandations à entreprendre par les autorités locales des deux communes afin de faire face aux contraintes existantes et de lancer le processus de développement urbain des ces dernières.

Il est à remarquer que jusqu'à ce jour, aucune parcelle de terrain programmée pour les éventuelles extensions de la ville d'Aïn-Beïda sur le territoire communal de F'kirina n'a été acquise ni intégrée, bien au contraire l'état de son patrimoine foncière, de son tissu urbain et de son cadre bâti se sont dégradés, appauvris et dénués des normes de l'urbanisme.

## **CONCLUSION**

La ville d'Aïn-Beïda a fait l'objet de cinq études relatives aux instruments d'urbanisme dont trois PUD, un PDAU et enfin un PDAU intercommunal regroupant la commune de Aïn-Beïda et celle de F'kirina. Cependant la ville d'Aïn-Beïda n'est toujours pas arrivée à asseoir un développement harmonieux et une urbanisation adéquate qui répondent aux aspirations de ses habitants et solutionnent ses problèmes ; les contraintes et les dysfonctionnements urbains qui se multiplient de jour en jour, entre autres la qualité urbaine de son cadre bâti qui n'évolue pas, l'éloignement des objectifs prévus par la planification urbaine. On va plutôt à l'encontre de ces objectifs (programme de la ZHUN) , à une urbanisation laissée pour compte.... En effet et en vertu de l'incohérence qui existe entre le contenu des outils de planification urbaine entre autres instruments d'urbanisme approuvés et les interventions urbaines sur la ville, entrepris par les autorités locales, conjugués au manque de coordination, de participation et de contribution objective, participatives et officielles entre les différents acteurs, intervenants, fabricants de la ville (entre autres les élus locaux, les services techniques, les citoyens ordinaires, les bureaux d'études et la population), ont contribué à encourager l'absence de la gestion rationnelle et réfléchie des quelques aires d'urbanisation disposant de superficies restreinte, des prises de décisions aléatoires et volontaristes, d'affectations et de réaffectations des sols sans analyses de

faisabilité. C'est le cas de la ZHUN, de la dégradation rapide des assiettes de terrains favorables à l'urbanisation (zone sud et nord est de la ville, création de lotissements en masse ne respectant pas les normes de l'urbain : lotissements Aures1-2, Es salem 1-2-3, El badre ...). C'est aussi l'émission du foncier urbain qui se raréfie, d'une mise en pratique dénuée du contrôle de l'utilisation du sol et de l'espace, basée sur des pratiques urbaines non réfléchies et des implantations de projets en contradiction avec les prévisions et perspectives retenues dans le cadre des instruments d'urbanisme de la commune de Aïn-Beïda, (PDAU approuvé ; des coopératives immobilières individuelles implantées à la place d'équipements structurants à l'exemple du lycée 800 places, centre de santé, terrains de sports au niveau de la ZHUN, ...) . Ce qui est à l'origine des dysfonctionnements urbains, du bien être de la population et du déséquilibre de la structuration urbaine de la ville. Depuis l'élaboration en 1990 du PDAU et celle du PDAU Intercommunal de 2006, la ville d'Aïn-Beïda n'a pu acquérir qu'une partie minime d'espaces par rapport aux besoins réels de sa population et pour la concrétisation de son développement (acquisition de 100 hectares sur un besoin de 700).

L'indifférence envers les instruments d'urbanisme de la part des gestionnaires, acteurs et intervenants sur les tissus urbains et le territoire ont engendré la dilapidation du foncier urbain très recherché et la création d'une désorientation de l'urbanisation de la ville dans un environnement caractérisé par l'infidélité envers toutes les planifications urbaines de la ville d'Aïn-Beïda. D'où la faiblesse de l'appareil juridico-institutionnel de la gestion de l'urbanisme et de sa mise en œuvre.

En fin, nous terminons avec cette allocution de la revue *Algerie Watch* : « C'est la conséquence d'une planification socio économique défailante, d'une absence d'offensive en matière de réforme et d'une gestion sans vision prospective ».

## **SOURCES ET REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES**

1-PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, établi à partir de la promulgation de la loi 90/29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et ayant pour objectifs « l'affectation dominante des sols, les aires d'extensions, les projections de la population à court, moyen et long terme, les besoins théoriques des différents types d'équipements, du nombre de logements et en fin la proposition de la carte des POS nécessaire à l'occupation du sol et à l'application des directives de l'aménagement »

2- Communication de Salah Bouchemal : production de l'urbain en Algérie entre planification et pratiques « En Algérie les

politiques urbaines ont toujours été moulées par la philosophie des doctrines et système d'évolution marqué par des mutations qui entretiennent une crise urbaine patente »

3-PUD : Plan d'Urbanisme Directeur, instrument de planification et gestion de l'espace des villes et de leurs communes, adopté par la colonisation dans le cadre du plan de Constantine en 1958, après l'Indépendance de l'Algérie, il contenu d'être employé comme l'instrument d'urbanisme principal de gestion et d'aménagement de l'espace jusqu'à 1990.

4-PUP : Plan d'Urbanisme Provisoire, instrument de planification et d'aménagement conçu à partir de 1974 jusqu'à 1990 pour le développement des chefs lieu de communes dont la population est inférieure à 5000 habitants.

5- ZHUN : Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle, créée par l'Etat (circulaire instituant la ZHUN) à partir de 1975 est un outil d'aménagements et de programmation qui déclenche pour chaque programme de 1000 logements la mise en œuvre d'équipements d'accompagnement à court et moyen termes des villes algériennes qui souffrent de la crise du logement et qui enregistre des déficits importants en équipements et infrastructures.

6- ZI : Zone Industrielle, entre dans le cadre de la politique de la révolution industrielle instituée par l'Etat à partir de 1973 pour créer une industrie algérienne moderne, compétitive et créatrice de poste de travail.

7-Introduit en 1958 par l'autorité coloniale dans le cadre de l'application du plan de Constantine.

8-les nouvelles lois : Conformément aux instruments de planification, à la production des aires urbaines et aux formes de la ville, la promulgation d'une série de lois et de textes réglementaires, notamment les Lois 90/29 du 1er décembre 1990 , 90/25 du 18 novembre 1990, 90/08 du 7 avril 1990 et 90/09 du 7 avril 1990 portant orientations foncières en matière d'aménagement , d'urbanisme et de la politique de l'Etat envers la ville, par de nouvelles stratégies basées essentiellement sur la réhabilitation de la propriété privée, l'acquisition , la gestion et les transactions réglementées du foncier entre Etat et privé. La concertation citoyenne, la participation de tous les intervenants et acteurs dans la confection des outils d'urbanisme notamment le « PDAU » pour remplacer le "PUD"

9-Les études ont eu un caractère mécanique, toutes étant faites selon le même moule et le même schéma méthodologique Rachid sidi Boumedine 2013 dans Echec des instruments ou instruments de l'échec ?. Editions les alternatives urbaines Alger 2013

10-Les URBAS : les centres d'études et de réalisation en urbanisme, les ex Caisse Algériennes de développement et d'aménagement du territoire

CADAT créée en 1958, par la suite des 1976 elles ont changé de statut et d'appellation, CNERU : Centre national des études et réalisations en urbanisme. En fin et à partir de 1982, elles sont devenues les nouveaux centres d'études et de réalisation en urbanisme « URBA », qui existent à ce jour.

11- Commune de plein exercice : Commune ultramarine dont l'organisation, le fonctionnement et les attributions sont comparables à ceux d'une commune métropolitaine (wikipédia). Elle est administrée par un maire assisté d'un conseil municipal auquel prennent place des colons étrangers et des indigènes, les communes de plein exercice sont implantées sur des territoires de gestion administrative civile.

12- Découpage administratif de 1974 : Compte 31 wilayas dont plusieurs nouvellement créées, le cas de Oum El Bouaghi

13- Estimations de la population établie par la Direction de la planification et de l'aménagement du territoire de la wilaya d'Oum El Bouaghi (DPAT)

14- Communication par Salah Bouchemal et Bendada Tawfik intitulée : Pratiques spatiales à Ain Beida : entre citadinité et ruralité, séminaire université Badji Mokhtar de Annaba en 2007

« Une première greffe, au nord-est de l'agglomération, donna le jour au Village nègre, un village ghetto qui regroupait quelques maisons précaires et gourbis construites en pierres et en pisé et abritant une population négroïde, avec des femmes et des hommes à tout faire, dont on s'empressait de solliciter les bras pour les besoins les plus astreignants »

15-HLM : Habitat collectif à loyer modéré, opération entreprise par l'administration coloniale à partir de 1958 dans le cadre du plan de Constantine, pour le relogement de famille algérienne.

16 - CALSAT/Alger :

17 - CADAT/Alger : la caisse Algérienne de développement et de l'aménagement du territoire d'Alger

18 - URBACO: Centre d'études et de réalisation en urbanisme de Constantine

19- SATO/ Oum El Bouaghi: Bureau d'études d'architecture et d'urbanisme de la wilaya de Oum El Bouaghi, créée en 1976.

- Agence foncière : créée par Décret exécutif n° 90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation urbaine à travers le territoire national

20- commune mixte : Dans l'Algérie coloniale, la commune mixte est une entité administrative fondée en 1868 alors que le territoire est principalement géré par l'administration militaire. Sa composition, son statut et son organisation sont définies par l'arrêté du 20 mai 1868. Son territoire est un territoire militaire sous une autorité civile. La

commune mixte est une « agrégation de territoires dont centres de colonisation, douars et tribus, formant une circonscription politique et administrative » d'après BOGGA année 1868 n°267, Administration municipale en territoire militaire. Avec l'avènement de la troisième (III<sup>ème</sup>) République et la restriction des territoires militaires, sa vocation essentielle était de permettre une avancée de la colonisation par une politique de peuplement des terres situées à l'intérieur du pays, cette politique était basée sur l'expulsion des paysans de leur terres pour assoir sa politique d'implantation. Cette attribution confère à la commune mixte un caractère transitoire pour ceux qui l'inventent : « la commune mixte pourra être sans aucune difficulté, érigée en commune de plein exercice, le jour où l'élément européen sera suffisamment développé, et où, de son côté, l'élément indigène se sera façonné aux idéaux de la colonisation ».

21- Le découpage administratif de 1984 en Algérie a augmenté le nombre de wilayas existantes de 31 à 49. La création de 18 nouvelles wilaya dont celle de Khenchela dans la région des Aurès, elle est limitrophe en grande partie à la wilaya d'Oum El Bouaghi, qui a enregistré une restriction de son territoire wilayal au profit de la wilaya de Khenchela, par contre la commune d'Ain-Beïda a vu son territoire communal s'élargir du côté ouest en englobant l'agglomération de Bir Ounes.

22- Comité technique de la wilaya : Structure d'analyses et de contrôles des études et opérations de réalisation techniques, il est composé essentiellement des services de l'urbanisme, de l'hydraulique, des travaux publics, de la planification, de l'aménagement du territoire, de l'agriculture et du transport etc.

23- lois portant orientations foncières tel que la loi 90-29.

24- Ain-Beïda est le chef-lieu de la commune, la seule agglomération secondaire est Bir Ounes

25 Ouled Ghiles : tribu d'origine sud tunisienne provenant de la région de Bir El-Ater de la wilaya de Tebessa, s'est à partir de 2004 sur le flanc nord de la montagne de Bouakouz

26- Besoins estimés par l'étude du PDAU selon les résultats des différents recensements généraux de la population et de l'habitat ainsi que des statistiques collectées auprès des services de la wilaya et aussi par le biais des enquêtes établies par le bureau d'étude chargé.

27- Ce chiffre a été déterminé par les services de la direction des travaux publics de la wilaya d'Oum El Bouaghi en collaboration avec les services du transport de la wilaya en 2010 pour l'étude de sécurisation de la nouvelle voie ferrée reliant Ain M'Lila à Tebessa en passant par la commune de Ain-Beïda.

28 – Selon les estimations faites dans le cadre du PDAU Intercommunale (données de 2007), le nombre de postes d'emplois prévu est de Plus de 2000 repartis dans les secteurs du secondaire et du tertiaire.

29- Le POS A de la ville d'Ain-Beïda, élaboré par le bureau d'études de la wilaya (SATO) s'étend sur une superficie de 68 hectares et prévoit un programme composé d'un nombre de 1500 logements collectifs, 350 lots de terrains pour l'habitat individuel et un ensemble d'équipements socioéconomique, éducatifs et culturels.

30- La ZAD : Zone d'activités et de dépôts, créée en 1990 par la wilaya au profit de la commune de F'kirina pour assoir les petites activités et services.

31-APC : Assemblée populaire communale, créée par .....

### LES NOTES

Note 1 : Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est censé déterminer selon le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 une démarche basée sur des alternatives obligatoires de participation, de transparence et de la concertation citoyenne prévu par les textes, lors du processus de son élaboration et de son approbation par la wilaya (cas similaire avec l'élaboration des POS), en effet des enquêtes publiques auxquelles sont soumis ces instruments seront ouvertes au niveau de la commune concernée par le PDAU.

Toute fois, il faut signaler que ces enquêtes parviennent que en fin d'élaboration de l'étude et ne font appel à l'avis du citoyen qu'une fois l'adoption du plan est prononcée par le comité technique chargé du suivi de l'opération. Ce qui constitue une entrave à la crédibilité d'un instrument d'urbanisme dont l'importance par rapport aux enjeux de la transformation de l'urbain est primordiale (Sidi Boumedine, 2013). D'ailleurs les avis et les recours des habitants ne sont que rarement pris en considération,

Note 2: L'exemple de la ville d'Ain-Beïda est une illustration parfaite des problèmes et contraintes d'urbanisation vécue au quotidien dans les villes Algériennes. Les états de fait de surpeuplement, de démographie croissante, d'exode rural, de délinquance, de maux de société, de la crise de logement, du chômage, des problèmes de congestion, de la prolifération des constructions illicites et précaires depuis plusieurs décennies et de la dégradation du patrimoine colonial de l'ancien noyau urbain (actuel centre ville), liées à une planification urbaine déconstruite, au développement urbain et à l'inefficacité des outils d'urbanisme opérationnel ont généré de multiples aggravations à l'urbanisation de la ville et à son environnement urbain. A cette situation inquiétante se conjugue le fait des réalisations urbaines qui souffrent de défaillances techniques et malfaçons de réalisation ainsi que de la gestion inefficace des

réseaux d'infrastructures (voirie ,assainissement, alimentation en eau potable et en différentes énergies ...) dont une bonne partie est en état précaire et dégradé. Ce qui a engendré des périple sur la qualité du cadre de vie, de l'environnement, de la maîtrise de l'espace urbain et de l'urbanisation de la ville.

Note 3: Il faut signaler qu'à partir de l'année 1880, il y a eu le lancement et la réalisation de plusieurs infrastructures importantes dans la ville telle-que : la gare ferroviaire, la traversée de la ville par une voie ferrée la reliant à plusieurs villes dont principalement Tébessa, Khenchela et Constantine, ainsi que la réalisation du réseau d'alimentation en énergie électrique. Ce qui a contribué à l'émergence d'Ain-Beida sur un territoire plus étendu que le sien englobant une vaste région de l'est algérien.

Note 4: Selon des entretiens et les déclarations réalisés auprès de certains acteurs de l'urbanisme de l'époque dont Messieurs Harket Layachi et Samri Abdelhamid, respectivement subdivisionnaire de la direction de l'hydraulique (1970 jusqu'à 2002) et des travaux publics de la daïra d'Ain Beida, actuellement tous deux en retraite ; les instruments d'urbanisme de l'époque n'étaient que rarement consultés pour juste voir les limites du périmètre urbain et les possibilités d'affectations et de réaffectations des sols, en plus ces derniers n'étaient pas vraiment en conformité avec la réalité du terrain.

Note 5 : A partir de 1974, la ville d'Aïn-Beïda a été dotée par l'Etat d'un programme important d'équipements et d'habitat pour son développement socioéconomique, dont principalement un hôpital de 240 lits en première tranche, un centre enfuter de gaz butane, devant servir Aïn-Beïda et ses communes limitrophes, l'implantations de plusieurs lotissements destinés pour l'habitat individuel dont celui de Bellevue, de l'Espérance, d'El Hana , d'El Kahina 1 et 2 situés à l'est de la ville, d'un nombre important de coopératives immobilières, des logements collectifs tel que 750 logements ZHUN, 650 logements route de Khenchela, deux lycées ,deux Cem, deux supermarchés ,deux polyclinique, un stade de foot, des voies de contournement 'ouest et sud etc. L'implantation de la Zone industrielle à permis la création d'un nombre important de postes d'emplois sur le marché local du travail dont presque 1500 dans le secteur du textile, 2000 dans le secteur du Bâtiment, 400 dans le secteur de la maintenance mécanique etc.

Par contre, au début de la seconde moitié des années 1980 la ville a connue un ralentissement de son urbanisation ainsi que son développement, avec l'apparition d'espaces urbains non identifiés, encourageant l'émiettement et la spéculation du foncier. On assista aux affectations volontaristes des terrains frappés et soumis à des

servitudes dus aux risques naturels et technologiques (terrains non aedificand) pour la création de lotissements a usage d'habitat individuel tel que les lotissements dénommés sites 1, 2,3 et 4 à l'ouest de la ville. Ainsi que l'implantation de centaines de lots a usage d'habitation individuelle à la place d'équipements structurants qui étaient programmés dans le cadre de la ZHUN, dont un lycée de 800 places, un collège de l'enseignement moyen, de plusieurs écoles primaires, d'un centre culturel, de deux centre de sante, une maternité infantile, des terrains de sports etc.

Note 6: Parmi les objectifs de l'élaboration du PDAU on site :

-L'actualisation systématique de l'état existant du cadre bâti avec toutes les affectations spatiales en cours ou programmées ainsi que toutes les occupations d'espaces non réglementaires et illicite de l'urbanisation à travers l'aire urbaine de la ville. Il a aussi pour objectifs la détermination et la quantification des besoins en espaces d'urbanisation, en logements, infrastructures et équipements (sanitaires, culturels, éducatifs, administratifs etc.), la proposition de scénarios pour un développement urbain adéquat a une mise a niveau de la situation urbaine actuelle et enfin les estimations sociodémographiques des habitants, de l'emploi, des activités et services. Le PDAU a pour mission aussi l'établissement des différents plans relatifs aux études géotechniques du sol, à l'occupation et à l'affectation des sols, aux secteurs d'urbanisation et à leurs échéanciers, à la voirie et aux différents réseaux de viabilisation. Aussi pour une bonne prise des décisions réglementaires pour l'acquisition de nouveaux territoires permettant à la ville de s'étendre dans le cadre des nouvelles procédures financières d'octroi du foncier envers les propriétaires privés et étatiques conformément a la lois 90-29 relative à l'urbanisme et l'aménagement.

Note 7 : Il faut signaler que la limite communale ouest d'Ain-Beïda, fait aussi limite actuelle de l'urbanisation de la ville d'une part, d'autres parts les terrains prévus pour l'extension de la ville dans cette zone sont de propriété étatique relevant du domaine public de la zone éparsée de la commune de F'kirina. Ce qui est théoriquement une alternative favorable pour la future urbanisation de la ville d'Ain-Beïda. D'après les entretiens réalisés avec les présidents des deux assemblées populaires communales, les directeurs des services du domaine public de l'Etat, de l'urbanisme et de la DPAT de la wilaya qui nous ont fournis les détails techniques et juridiques des terrains concernés.

**Constats empiriques et enjeux socio-urbains entre les réalisations urbaines et les instruments d'urbanisme;  
le cas de la ville d'Aïn-Beïda**