

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE

ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE MOHAMED KHEIDER BISKRA

Faculté de l'Engineering et des sciences de l'ingénieur

DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE



**L'habitat auto-construit
et son impact sur le
développement de la Ville**
Cas de Biskra

**Thèse présentée pour l'obtention du diplôme de Magister.
En Architecture en Milieu Aride et Semi-Aride.**

PRESENTEE PAR :

**Mr : HAMMI
ABDERAHMENE**

SOUS LA DIRECTION DU :

**DOCTEUR : DEBLA
ABDELALI**

JUIN 2001

I-1- Problématique

La majorité des villes algériennes se trouvent envahit par l'habitat auto-construit sous ces différents aspects dont le pourcentage varie d'un lieu à un autre.

A Constantine, il représente 25 % du Parc logement, SOUK AHRAS 40 %, à BATNA 60 % et le schéma (N° 1.1) de la ville de M'ILA montre l'ampleur de l'habitat auto-construit dans cette ville.

Généralement de ce type d'habitat, on le trouve a l'entrée de toutes les villes et malgré leurs positions sur des terrains marginaux, moins visibles on ne peut nier son aspect et son impact, qu'il exerce sur nos villes (Photo N° 1.1), par son aspect jamais achevé. (parpaing-ville)* pas d'élément exceptionnel aucun espace identifiable .Rapport significatif dépourvu d'immobilité cependant malgré les inconvénients de ce types d'habitat, il ne manque pas d'attirer l'attention et l'intérêt par sa capacité de réduire la prolifération des bidonvilles. et constituait le cachet le plus approprié, à la participation des citoyens, à l'effort de constructions notamment parce qu'il rend possible une construction évolutive.

En effet, le retour aux méthodes anciennes de construction n'est pas évidente, dans la mesure où elles mettraient en place des techniques de mise en œuvres, qui ont pratiquement disparues aujourd'hui.

Aussi l'industrialisation du cadre bâti, n'est pas en mesure de régler le problème, ni sur le plan quantitatif ni sur le plan qualitatif; Car l'état ne peut satisfaire a lui seul, l'ensemble des besoins existants et à venir, en plus de la dispropriation du cadre bâti, d'où la nécessité l'impose sous ces différents types .

* Marc-cote (P.229) -L'Algérie ou l'espace retourné.

I-2-Objectif de la Recherche

L'objectif principal de notre recherche consiste à trouver une approche permettant d'améliorer et de promouvoir le type d'habitat adéquat qui forme un pourcentage considérable dans nos villes.

Montrer la diversité des solutions, et inciter à leur enrichissement afin de permettre un cadre de vie plus riche, un espace urbain plus approprié et la création de vrai centre d'agglomération surtout s'il s'agit d'un contexte spécifique, nécessitant un soin particulier comme le cas de la ville de BISKRA

I-3-Hypothèses Du Travail

La ville est un lieu de contact entre individus ou groupes d'accueil pour une multitude de population de différent endroit, d'échange entre différentes activités, des formes de vie variées, et de système de besoins distincts.

Dans le temps, le jeu de ces éléments, leurs combinaisons, leurs confrontations (Action et Réaction) produit la succession et le déroulement de phénomènes, poussant à l'extension et à la croissance de la ville, lui donnant ainsi sa fonction, ses caractéristiques et sa forme.

Généralement, l'évolution et la croissance de la ville sont déterminés et liées par la croissance et l'évolution de l'habitat, par le fait qu'il forme une partie prenante de celle-ci.

Le mode d'habitat lui-même évolue à travers le temps, sa production n'est pas figée, et chaque mode de production signifie une intention chronologique bien précise, étant une réponse aux facteurs et aux phénomènes cités précédemment.

Dans cette optique, l'auto-construit a constitué une phase de production d'un bâti possédant ces propres principes, ses caractéristiques, sa typologie, son organisation, sa forme, son style et ayant pris une ampleur considérable, au niveau de

certaines villes, fait qui nous oblige à se pencher sur ce mode d'habitat dans le but d'étudier sa typologie, ses caractéristiques, ses avantages, ses inconvénients,...etc. son évolutions et ses perspectives, pour en tirer les leçons; émettre des réflexions, situer les anomalies et apporter les rectifications nécessaires.

I-4-Question de Recherche

Le problème de l'habitat est un problème très varié auquel même les pays les plus- développés rencontrent des difficultés. les différentes solutions pratiquées jusqu'à alors, pour le résoudre , tant sur le plan quantitatif , que qualitatif, sont très variées et multiples.

Les solutions pratiquées dans notre pays ont donné un cadre bâti désapproprié, étranger aux habitants, un tissu anarchique et contradictoire qui ne peut être qualifié d'urbain, surtout dans les villes construites individuellement, que ce soit au niveau des tissus planifiés ou non, plus particulièrement dans les régions à climat aride.

I-5- Structure de la thèse:

Notre recherche comportera six principaux chapitres

Le premier Chapitre :

Portera sur l'introduction au problème, l'objectif que la recherche se veut atteindre, l'hypothèses de travail et sa méthodologie.

Le second Chapitre:

Traitera la connaissance du contexte de la ville au niveau des facteurs physiques, économiques, sociale et historique

Le troisièmes Chapitre :

Dans ce chapitre nous essayerons de comprendre les différentes phases d'évolution de la ville à travers son passé, son présent, et son future, ainsi que l'ensemble des facteurs déterminant cette croissance.

Le quatrième chapitre:

Portera sur l'habitat dans la ville, son évolution à travers l'histoire, les besoins en cette matière, ainsi que l'analyse des solutions adoptées pour la résolution du problème de l'habitat.

Le Cinquième chapitre:

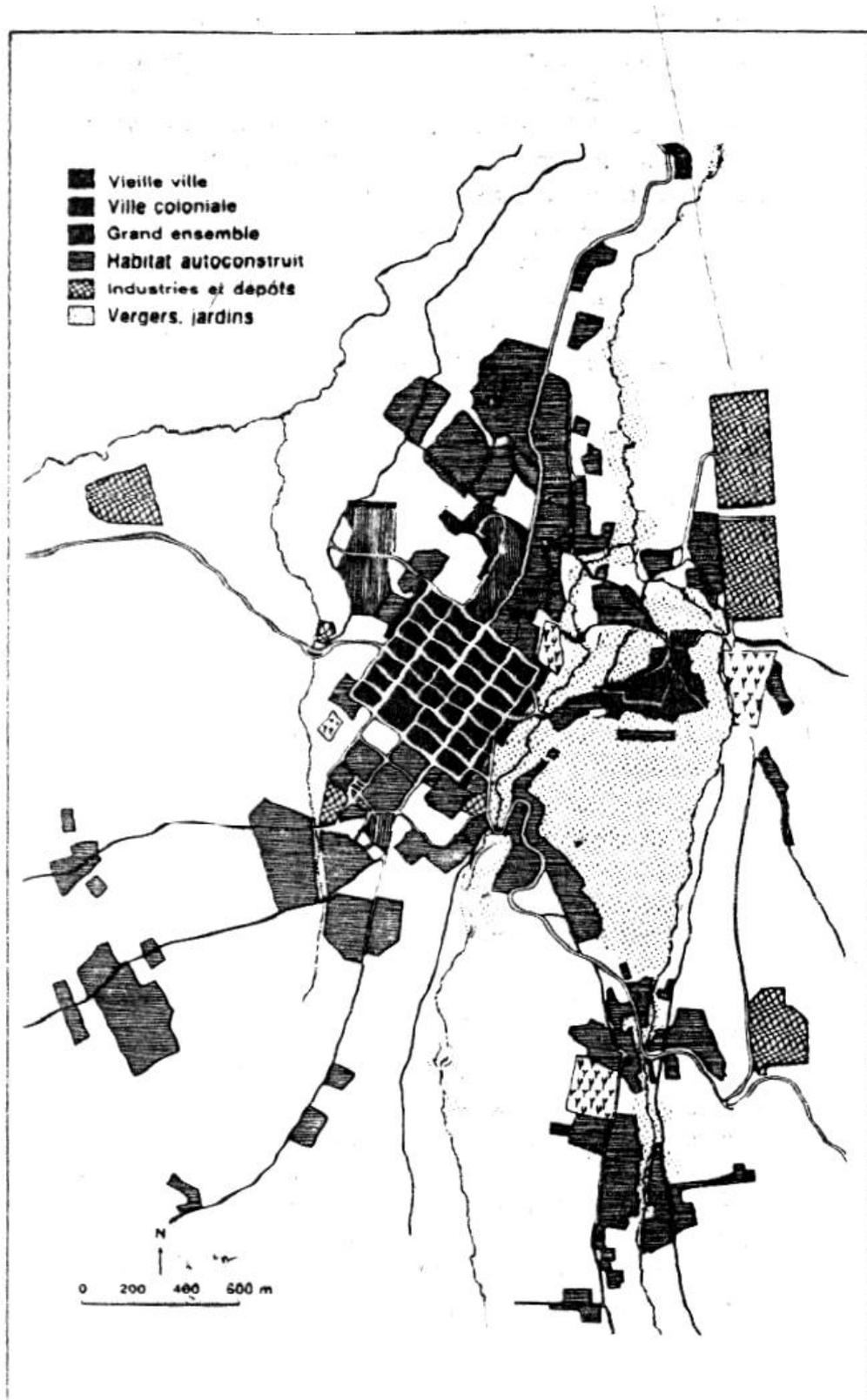
Ce chapitre procédera à l'investigation et la définition des déferents types de production l'habitat à BISKRA, ces caractéristique, sa typologie, ses motifs, ses défauts et ses qualités ext....

Le sixième chapitre :

Il démontrera le rôle déterminant de l'auto construit dans la ville de BISKRA, étudiera ces différents types son évolution, ces perspectives et s'achèvera par les conclusions et les recommandations qui seraient tirées à partir de la recherche effectuée; les enquêtes sur terrain, et les expériences déjà faites.

I-6- Limite de la recherche:

La recherche se limite à examiner les aspects de la morphologie et de la typologie urbaine de l'Auto-construit, ainsi que l'articulation existant entre la forme urbaine et Architecturale du point que se sont deux Faces d'une seule pièce qui ne peuvent être en aucun cas dissociée, et que l'une influée sur l'autre.



*Schéma N° 1.1
Ampleur de l'habitat auto-construit*

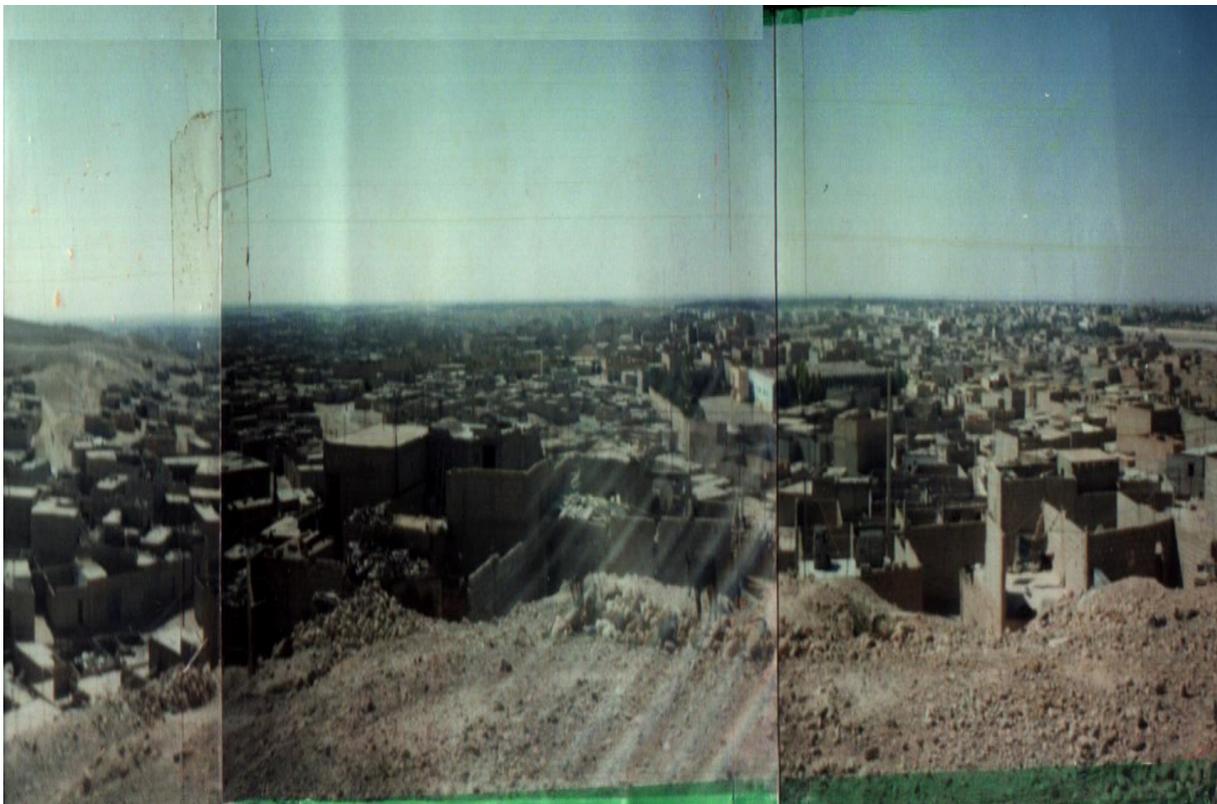


Photo N° 1.1
Aspect et Impact de l'auto-construit
(Ville de Biskra)

Source auteur :2001

Introduction

Depuis existence ,Biskra était une plaque tournante entre le nord et le Sud .

De part sa situation géographique, son climat , ses ressources naturelles, surtout agricoles, elle a connu le passage de toutes les civilisations, depuis les romains en passant par les arabes ,jusqu'aux français.

Biskra a toujours été appréciée par l'accueil chaleureux de ses habitants. Elle a constitué un pôle d'attraction pour les touristes, vu son potentiel touristique et son climat doux durant une bonne période de l'année, d'où la nécessité d'une connaissance générale du contexte et ces différents volets constituaient une nécessité absolue car il exerce un impact direct sur le développement urbain et vice-versa.

Ainsi le statut juridique et administratif d'une région, l'environnement par ces données physiques, géographique, climatiques et économiques constitue des facteurs décisifs dans la construction auquel il faut se soucier , et les prendre en considération.

Le présent chapitre va être consacré pour élucider ces points.

II-1- Données Administratives :

La Wilaya de BISKRA est issue de la refonte territoriale de 1974, s'étalant sur une surface de 21671,20 Km², contenant un nombre d'habitants qui s'élevait à 603799 en 1997, soit une densité moyenne de 28 Hab/Km², limitées par les Wilayas de DJELFA, M'SILA, BATNA, KHENCHELA et EL OUED (carte N° 2.1)

Elle constitue un carrefour entre les villes du Nord du pays. Particulièrement celles de l'est (CONSTANTINE, BATNA, KHENCHELA, SETIF et ANNABA et celles du Centre (ALGER, M'SILA) et les villes du Sud est spécialement (TOUGGOURT, EL OUED, OUARGLA GHARDAIA et HASSI -MESSAOUD

La Wilaya de BISKRA comprend 11 Daïra et 33 Communes (Carte N°2.2) et démographiquement elle a un taux d'accroissement naturel moyen de 3,2 ‰. Son Parc de logement habité, tous type confondu remonte à 76244 Logements en l'An 1996 *

Reconnue par son activité Agro-pastorale et surtout par la culture de la Datte (Phoeniculture), Wilaya de la 3^{ème} génération (Carte N°2.3) elle a bénéficié comme les autres nouvelles Wilayas des programmes de développement Nationales dans tous les secteurs

* Source DPAT de BISKRA.

(Agriculteurs, Industriels, Services etc. Ce qui lui a confère un rôle important à jouer tant sur le plan local que régional

De son chef lieu de BISKRA détient les trois titre administratifs chef lieu de commune, de Daïra, de Wilaya, Elle est entourée par les communes suivantes, EL HADJEB, OUMACHE, SIDI OKBA, CHETMA, BRANIS et OUTAYA.

II-1-2- Données Physiques:

La commune de Biskra s'étale sur une superficie de 127,53 Km² pour un nombre d'habitant de 181681, qui se situait sur un bassin d'une altimétrie moyenne de 120 m au-dessus du niveau de la mer.

II-2- Données Géographiques:

La ville de BISKRA se trouve entre deux Zones bien distinctes.

Au Nord la chaîne montagneuse de l'Atlas Saharien qui constitue une limite naturelle entre le nord et le sud.

A L'Ouest la chaîne des bans qui rejoint par le sud la chaîne des Aurès.

Par ailleurs, la nature du terrain est argileuse et sablonneuse (Carte N°2.4).

a) Relief et Topographie

La région de BISKRA forme une jonction entre deux entités naturelles distinctes qui sont la zone montagneuse relativement accidentée (Monts des Aurès et du ZAB) et la zone de plaine vaste et plate ouverte sur le Sahara au Sud. Par ailleurs DJEBEL BOUGUEZEL dont l'altimétrie ne dépasse guère les 435 M, de forme voûtée ceinture la commune de BISKRA au Nord et sépare le domaine Saharien où se trouve la Quasi-totalité des OASIS de la Wilaya.

Au Sud, la vaste plaine monotone et plate dont les altitudes sont peu élevées et nettement inférieur à 100m s'abaissait progressivement du Nord au Sud et de l'ouest vers l'est.

b) Géologie

Les terrains de la région sont d'origine sédimentaire qu'elle soit ancienne ou récente, la stratigraphie fait ressortir les éléments suivantes:

- Les sédiments rencontrés le plus fréquemment sont le trias, le jurassique et le continental intercalaire:

- Le quaternaire ancien à base de cailloutis
- L'ensemble des failles, des flexures et autres déformations tectoniques et du point de vue lithologique, ces terrains sont à dominante calcaire, dolomies marnes, argiles, sables, grès et sel gemme

c/ Sismicité

La région est de moyenne sismicité, se situant dans la zone d'influence des phénomènes de surrection des Aurès et de la faille sud Atlantique , ce qui n'exclut pas les risques sismiques au niveau des constructions et des ouvrages.

II-3- Données Climatique

La région de BISKRA comprend deux climats distincts un été chaud
Et très sec ; un hiver froid et sec.

II-3-1- Les Vents

Deux sorte de vents sont fréquents durant l'années:

Les vents du Nord Est qui souffle pendant l'hiver à une vitesse pouvant atteindre par fois les 150 km/h avec une humidité relative maximale de 85%.

Les vents du Sud et Sud Ouest caractérisés par des vents de sable qui soufflent durant le reste de l'année (et surtout en été) (voire Fig :2,3,ch :2).

II-3-2 La Chaleur

La température est relativement élevée durant les 05 Mois à partir du mois de mai jusqu'au mois de septembre qui atteint une moyenne maximale de 43,5°, l'écart de température entre la journée et la nuit durant cette période est presque nul. Par contre l'hiver se caractérise par une température basse dont la moyenne atteint les 4°.

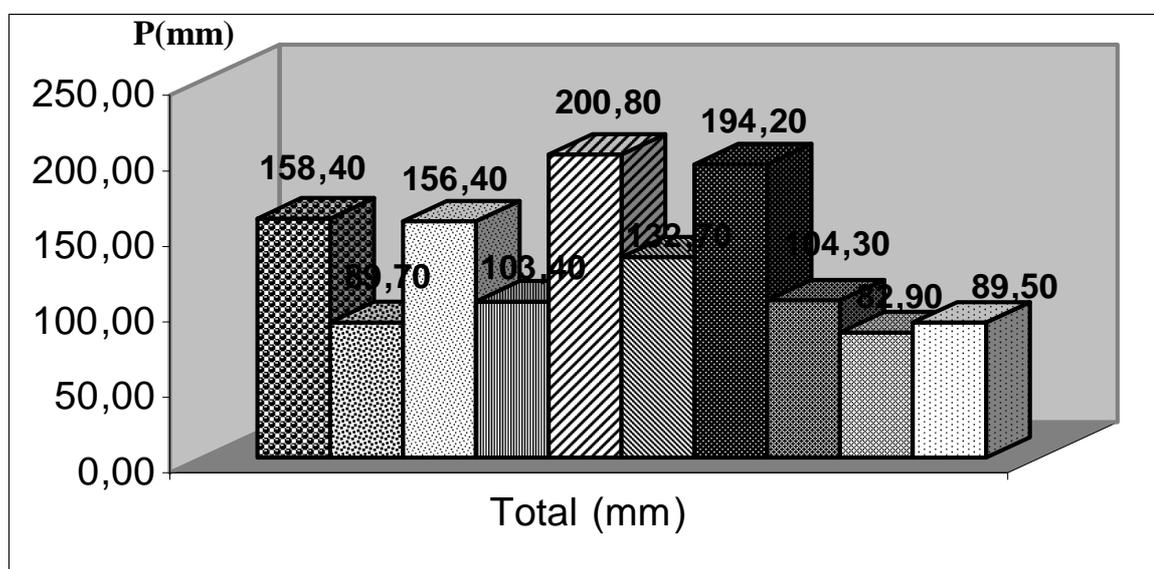
II-3-3-Les Précipitation

Ils sont rares dont le cumul annuel n'atteint rarement les 200 mm, un cumul qui est en diminution continuel et les dernières années a atteint 40 mm/an. Ce qui représente 30 Jours pluviales, toute fois, la région connaît des pluie torrentielles qui, parfois, provoquant beaucoup des dégâts comme c'est le cas de l'année 1969.

Tableau N°2.3.1 : Evolution des précipitations Période (1987 - 1996)

Année	Total (mm)
1987	89.50
1988	82.90
1989	104.30
1990	194.20
1991	132.70
1992	200.80
1993	103.40
1994	156.40
1995	89.70
1996	158.40

Graphe :2-1



II-3-4- Couverture Végétale

La Wilaya de BISKRA se trouve dépourvue de toute couverture végétale. La surface couverte ne dépasse pas les 5 % de la surface totale, ce qui fait augmenter le taux d'évaporation qui atteint parfois 2600 mm (moyenne annuelle) (Rapport -Plan d'aménagement de la Wilaya de BISKRA 1987), de ce fait, cette région se trouve parmi les régions les plus menacées par la désertification*

* (Commissariat chargé de la préservation des steppes)

II-4- Données Economique et Démographique

La Wilaya de BISKRA est issue de la refonte territoriale ce nouveau statut lui a conféré un rôle important à jouer en matière de développement, tant au niveau local que régional.

En effet dans un passé récent, BISKRA n'était qu'une région Agro-pastorale Connue par la culture de la datte (la Phoeniculture)

Activité a joué un grand rôle dans la stabilisation d'une grande partie de la population, et ce n'est qu'après l'indépendance qu'elles à commencée par perdre graduellement sont cachet agricole et s'est tournée vers le développement industrielle. les services et le Bâtiments, Secteurs encouragés par les orientations du développement économique ,ont permis à l'individu, un emplois stable, un salaire régulier et permanent.

Cette Wilaya à bénéficié dans le cadre du 2éme plan quadriennal (74/77).à l'instar des autres Wilaya de l'intérieure du pays, de programme de développement visant à réduire le déséquilibre entre le Sud et le Nord et de stopper l'exode rural vers les Villes.

Après la création ,durant les années 70,de quelques petites unités industrielles la ville de Biskra a bénéficié d'un programme d'investissement très important composé par :

- Plusieurs unités situées dans la zone industrielle dont la câblerie électrique, l'usine de textile ... etc.
- Le secteur du bâtiment .
- De même les secteurs de services et du commerce ont connu un essor considérable.
- Plusieurs postes de travail ont été créés et le nombre de chômeur a beaucoup diminué.

II-4-1-Démographie Et Population

Le nombre d'habitants de la ville de BISKRA est estimé à 181681 personne à la fin de l'année 1997 avec un taux de natalité de 35,99 % et un taux de mortalité de 7,31 % (DPAT-97). Le taux d'accroissement naturel pour la même année est de l'ordre de 28,69 %. L'exploitation des données du tableau suivant des naissances et décès de la commune définit

un accroissement naturel de 28,69 %, taux élevé de la croissance naturelle traduisant une démographie très rapide de la population de la commune de BISKRA.

S'ajoutant à cela, les mouvements migratoires vers la villes, surtout après l'indépendance et la promotion en chef lieu de Wilaya ce qui a engendré un développement très accéléré.

Tableau N° 2.1

Année	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Naissances	5760	6290	6193	5469	6080	5914	5804
Décès	1242	1133	1158	1085	1293	1399	1240
Ecart	4518	5157	5035	4384	4487	4515	4564

Source: 1) A partir des registres démographiques de la D.S.P. (Direction de la Santé et Populations) de la Wilaya de BISKRA

2) A partir de la DPAT (de la Wilaya de BISKRA)

Tableau N° 2.2

Année	1845	1926	1945	1966	1983	1987	1991
Nbr. D'habitant	4000	16000	52511	115248	130000	128924	150395

Année	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Nbr. D'habitant	155207	160174	165299	170589	176048	181681

Les données ci-dessus des tableaux sont relatives à la croissance démographique de la ville de Biskra, cela exprime qu'elle était peuplée avant l'arrivée des français et que la population a connu un accroissement graduel avec l'avènement du colonialisme et que cette dernière a doublé plus d'une fois en l'espace d'un demi-siècle.

La Population de BISKRA dispose d'une base très large de jeûneuse (16-24 Ans) représentant 18,18% de l'ensemble des habitants répartis comme suit par catégorie.

II-4-2-1- La 1er Catégorie: (0-5 Ans):

Elle représente un peu moins la moitié de la catégorie « jeune » atteignant un pourcentage de 20,82. Ce pourcentage élevé est dû à la hausse du niveau de vie et des conditions sanitaires, seulement on remarque l'existence d'une diminution pendant la dernière période par rapport au 20 dernières années . Cela est dû au développements de la société sensibilisation en vers l'organisation de naissance, et la cherté de la vie, néanmoins les équipements réservés a cette catégorie reste toujours insuffisant.

II-4-2-2- La 2^{ème} Catégorie :(6-15 Ans) (Scolarisée) :

Cette catégorie représentant 25,74 % et dépasse un peu plus la moitié de la catégorie jeune.

Elle pose un gros problème aux autorités locales en matière de scolarisation ou on constate un manque flagrant d'infrastructure scolaire (école, centre de formation, etc.).

II-4-2-3- La 3^{ème} Catégorie (16-60 Ans) (Active) :

Le nombre de cette catégorie de l'ordre de 277090 en 1996, soit un taux de 47,36 % de la Population .

C'est dans celle-ci qu'on trouve le plus grand nombre de chômeurs.

Cela est dû principalement à la crise économique qu'un à connu le pays ,qui s'est solde par le licenciement de plusieurs travailleurs

II-5- Aperçu Historique Sur La Ville De Biskra

La ville de BISKRA possède une histoire très riche et ancienne elle à joué un rôle très important au réseau urbain de la région, voir même celui de l'AFRIQUE. Certaines recherches citaient qu'elle a été peuplée par différentes ethnies depuis environ 8000 An/Avant J.C **

Connue sous différentes appellations parmi lesquelles on trouve le nom de SEKRA (Sucre) qui s'explique par l'abondance de dattes, la douceur du climat et la richesse relative de la ville.

Crée à l'époque de la domination des Romains sur le pays des Berbères qui donnait à la ville le nom de "AD PISCINAN" du fait de la source déjà célèbre de HAMMAM SALIHINE

Ensuite la ville fut appelée VESCERA, mot romain qui signifie comptoir commercial, aussi la ville à été connue par le nom d'origine arabe "OUED EL KEDER" ou OUESKADER*.

Avec l'arrivée des Musulmans dans la région en l'an 680, la ville de BISKRA qui à été détruite auparavant a connu la prospérité. Et le peuplement. Elle faisait partie de la région des Ziban qui comptait 05 Villes et plusieurs Village.**

* DPAT BISKRA

** Agli Nadia Analyse et extension du centre ville de BISKRA (98)

* مجلة المعرفة الجديدة, العدد 17 ديسمبر 1993, ص 49

** Léon L'AFRICAIN description de l'Afrique traduction de D. Mohamed Hadji.

*** Rachid Bourouiba : L'état Hamadite : histoire et civilisation

Pendant la période Hamadite, la ville avait une muraille en adobe entourée de fossés, et possédant 03 portes dont on ne connaît que deux portes, la porte du Cimetières et celle de Hamam en plus d'une école, des mosquées, bains maures et puits contenant de l'eau douce .^{***}

Au 17^{ème} siècle, BISKRA faisait l'admiration de pèlerins, qui la choisissent comme lieu de transit pendant leurs voyages. Elle possédait le plus haut minaret de l'AFRIQUE, et une de ces mosquées comptait 150 Arcades^{****} en plus de la prospérité de son commerce, son industrie qui attirait les marchands, les artisans, les voyageurs de tous les coins du monde.

II-5-2-Aperçu Historique Sur La Région De Biskra

La région de BISKRA avait une importance particulière ayant suscité l'attention de nombreux historiens parmi eux on trouve:(EL AYACHI, IBEN-KHALDOUNE, LEON l'AFRICAIN etc. ...)

Biskra à été le foyer d'une civilisation très ancienne et le berceau ou ont foisonner plusieurs civilisation remontant à 8000 An avant J.C. Comme le prouve les vestiges qu'on à découvert en 1986 lors des fouilles du chantier du centre universitaire de BISKRA et le chantier de l'extension de la ville contemporaine.

Cette région et celle des Ziban furent une partie de l'empire Numide proclamé par Macinissa qui s'oppose à la conquête du Maghreb par les Carthaginois les habitants de cette région étaient appelait les Getules. parce qu'il ne parlent pas le Romain. Mais bien avant cette région était sous la domination des Grecs qui par la suite était battus par les Carthaginois.

Plusieurs événement se sont déroulés sur cette région pendant la domination Romaine et ce jusqu'à l'arrivée au environ de 663 du célèbre chef Arabe OKBA IBN NAFAA qu'avec l'appui des berbères, chassa les romains et depuis la région entra dans une ère nouvelle gérée par les perceptes Islamiques.

Deux fractions Arabes s'installèrent dans la région à la fin du 11^{ème} siècle, (Les Douaoudia et Ouled M'hamed)qui résistèrent aux Hafside détenant alors califat de Tunis, pendant cette période la ville de BISKRA était prospère elle abritait des nomades et pèlerins,

^{****} Agli nadia :Analyse et extension de la ville biskra

hommes de sciences et de lettres, commerçant Actifs et agriculteurs productifs et visiteurs, la ville contenait des édifices publics très importants et une mosquée ayant le plus haut minaret d'Afrique septentrionale

En 1541 les Othomans Commandés par HASSEN AGHA envahissent la région de BISKRA, et leurs occupation n'était que militaires sans plus. Durant cette période, selon EL AYACHI cité par le commandant SEROKA 7000 personnes auraient trouvé la mort en 1680, à cause d'une vaste épidémie de peste*, ce qui à conduit le gouverneur Turc de l'époque à ordonner de quitter la ville pour s'installer en groupements éparpillés à l'intérieur. de la palmeraie ce qui a donné naissance aux quartier de (M'CID BAB DARB, BAB EL FETH, GUEDACHA, PAS EL GUERIA, MEDJENICHE et KORRA).

C'est dans cette situation, en plus des rivalités, que les Français se sont introduits dans la région de BISKRA et leur occupation effective n' était qu'en 1844.C'est après l'arrivée du DUC d'ARMALE que BISKRA et sa région passèrent en 1878 de territoire Militaire, à une commune rattachée en territoire de TOUGGOURT.

La période Coloniale fût marqué par plusieurs soulèvement populaire dont les plus important au niveau de la région, sont les révolutions de ZAATCHAS en 1884,et celle de novembre 1954 qui a engendrée l'indépendance du pays en 1962.

Depuis BISKRA accéda au rang de sous préfecture rattachée à BATNA et reste ainsi jusqu'au second découpage de 1974 ou elle à été promue Wilaya *

II-6- Rayonnement D'influence De La Ville

II-6-1- Comptoir Commerciale :

La ville de BISKRA était depuis longtemps le lieu ou ont foisonné plusieurs civilisations, et a jouer un rôle très important au réseau urbain de la zone. BISKRA était un

*SENATUS consult .VI-p18.

* Ordonnance 74/69 du 02/07/1974 portant création de la Wilaya de Biskra

comptoir commercial de grande célébrité et a connu une organisation très développée, capables d'acheminer les excédents de ces produits à travers le bassin méditerranéen.

II-6-2- Situation Géographique :

Par sa situation géographique elle constitue un seuil rencontre entre le Sud et le Nord. Sa position stratégique par la convergence, à son niveau de trois routes nationales et une voie ferrée et sa situation administrative (Chef lieu de Wilaya) faisant de BISKRA un centre fonctionnel, de toute une région (Rôle d'Attraction et centre de développement), par sa position sur la grande rocade, elle peut rayonner sur la cote de Gabès dans le sud tunisien jusqu'à la cote atlantique du Maroc

II-6-3- Potentiel Agricole :

L'influence de son rayonnement se caractérise aussi par son potentiel agricole par sa production dattier qui lui confère une place de choix, tant sur le marché national qu'international, en plus de ça, la reine des Ziban, s'adjuge le 1er rang en production dattier qui donne un impact économique sur les diverses activités commerciales, transaction, trafic multiformes et ses dérivées.

II-6-4- Potentiel Touristique :

BISKRA à une place touristique très importante sur le marché national et cela grâce à son thermalisme florissant par la notoriété universelle de HAMMAM Salihine, Sidi El Hadj, Chagga et bien d'autre source thermale.

Aussi par la présence de multiples sites ou vestiges reconnus et classés sur son vaste territoire de 21.671,20 Km².

Conclusion :

Ce qu'on peut conclure dans ce chapitre ce que la ville de Biskra vu sa position géographique importante comme reine des Ziban, et malgré.

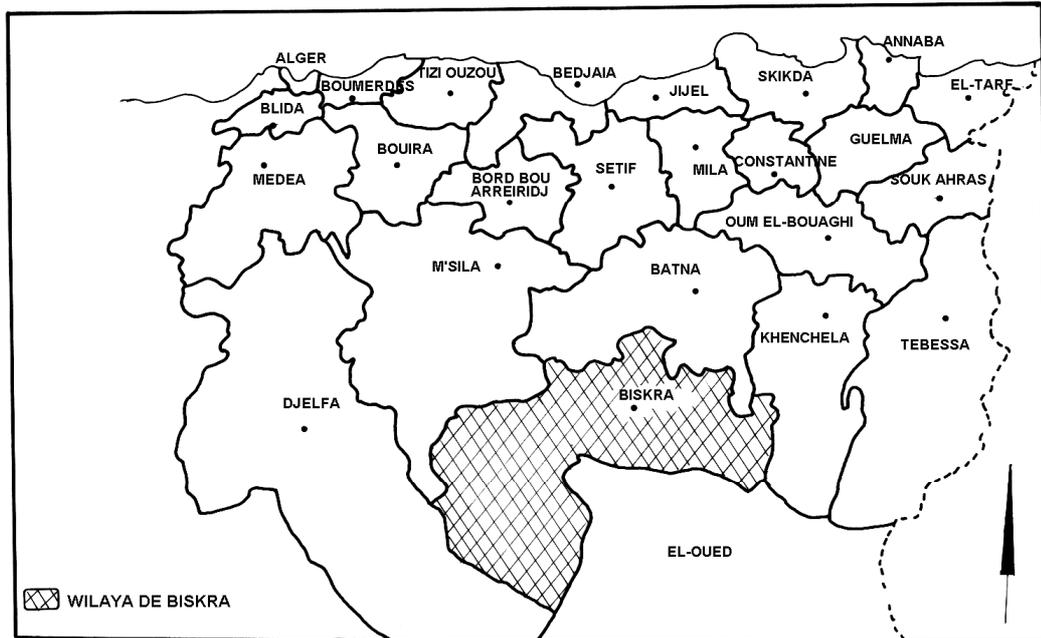
- a) La rentabilité économique que participe cette ville surtout concernant l'exportation des dattes sur le plan international comme produit connu mondialement.
- b) L'importance due à la participation de cette ville dans l'approvisionnement du territoire national, en matière de produits alimentaire sous forme de fruits et légumes.
- c) Son importance historique comme l'une des anciennes villes en Algérie d'après certains citations des historiens et sociologues tel que Ibn Khaldoun ...etc.
- d) Sa position stratégique comme porte du sahara.
- e) Ses capacités en matière de tourisme, connues durant des années par son paysage sa palmeraie ces sources naturelles tel que Hamam Salhine ...etc.
- f) Sa densité sur le plan démographique.

Malgré tout ces facteurs, la ville de Biskra n'a pas eu la place qu'elle mérite au point de vu développement. Toutefois des plans de développement n'ont été accordés à la ville qu'à partir de 1974, suite au nouveau découpage, ou Biskra est devenue wilaya.

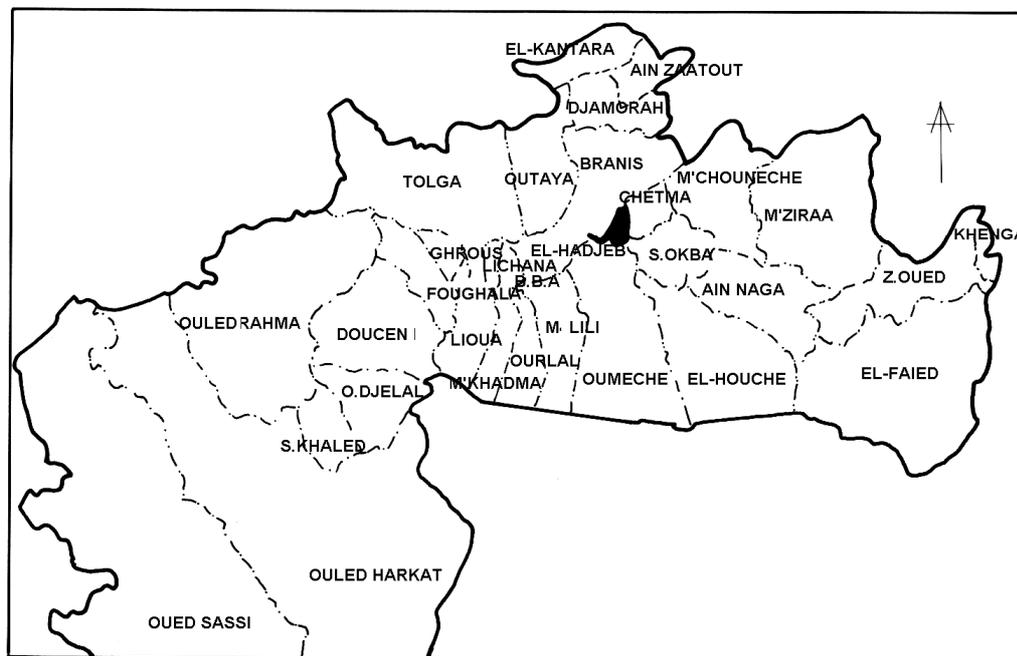
Par ailleurs, elle n'a pas bénéficié de programme d'investissement important comme ceux accordés à certaines Wilayas du sud, et que le changement du statut du Biskra jusqu'à sa promotion au rang de wilaya a conduit à un changement de sa vocation même.

Par la reconversion d'une région agro-pastorale à un centre administratif, industriel et de service .Ce changement a engendré des transformations dans la composition sociale, démographique et économique, provoquant des problèmes sur plusieurs niveaux, commençant par les manques des structures d'accueils, des équipements scolaires, sanitaires ,et plus

particulièrement dans le domaine de l'habitat, par une crise tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Aussi la prise en compte du contexte climatologique et écologique la région ,devenue une nécessité absolue pour l'amélioration des conditions de vie dans la construction et l'équilibre écologique par la sauvegarde de la palmeraie existante et reboisement de plantation adapté au climat et éviter d'exposer les constructions au vent de sable provenant du sud et sud ouest.

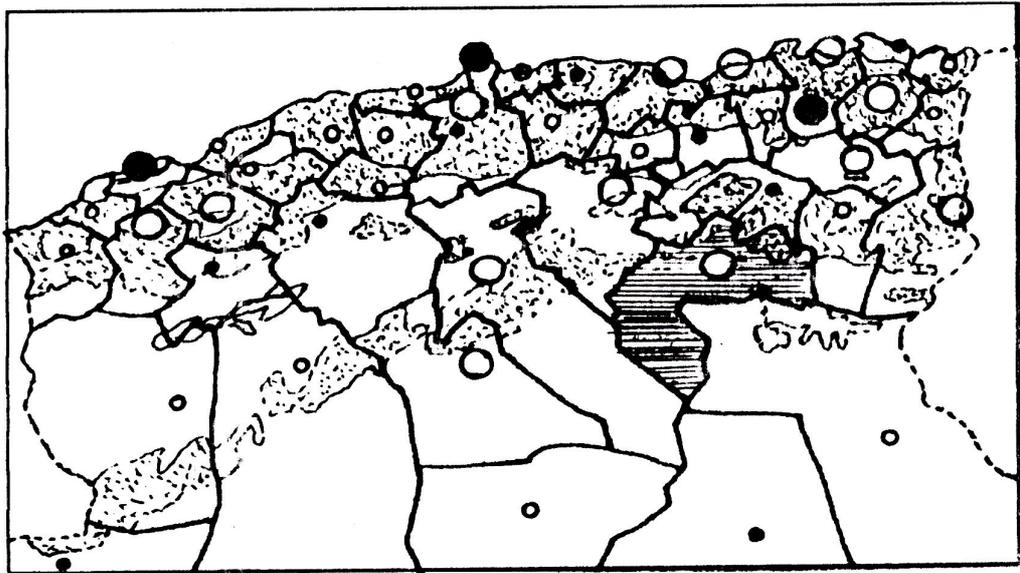


Carte (n° 2-1) Limite de la wilaya de BISKRA



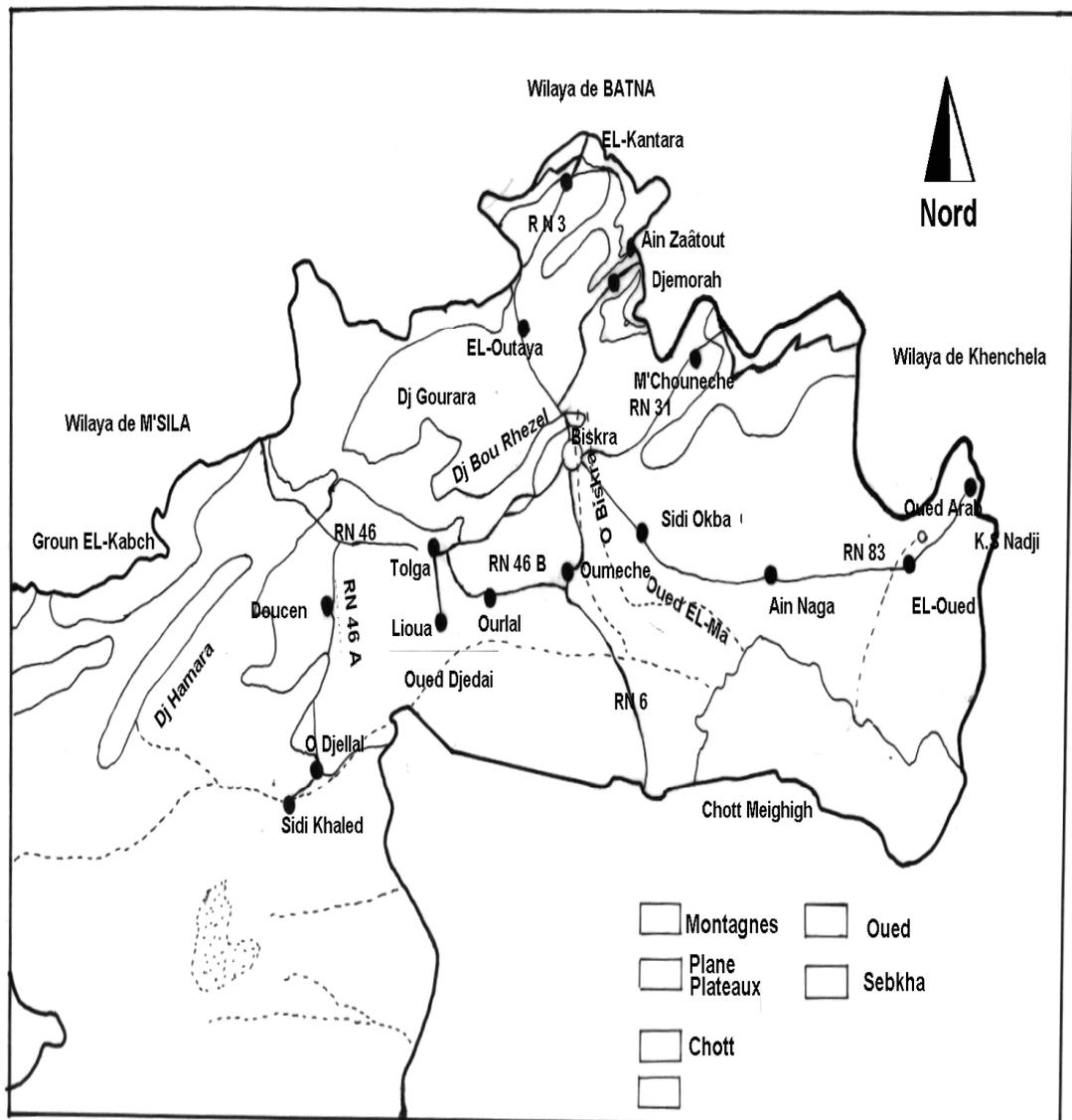
Carte (N° 2-2) LOCALISATION DES COMMUNES DE BISKRA

Source ANAT BISKRA



- Centre de ville : 1^{er} génération (1958)
- Centre de ville : 2^e génération (1956)
- Centre de ville : 3^e génération (1974)
- Centre de ville : 4^e génération (1984)
- Limite des wilayates
- Plaines
- ▣ Chaînes montagneuses
- ▨ Ville de Biskra

**Schéma (3.1) Ville de Biskra dans la carte
Administrative et géographique**



Carte (N° 2-4) Relief de la Wilaya de BISKRA

III-1- Le Noyau Urbain de L'agglomération de Biskra

La ville de BISKRA à prise naissance sur le cône de déjection crée par OULED EL HAI présentant un sol argileux et sablo-argileux fertile, qui en présence d'eau, ont donné une abondance de végétation, permettant ainsi l'établissement d'humains sur ce site.

La création du premier noyau de la ville a débuté donc sur une dénivelée par rapport au niveau général de la ville lorsque les Turcs ont construit un fort pour pouvoir contrôler la palmeraie, les cours d'eau et se protéger en cas de dangers extérieurs. Cette position leurs à permis de contrôler aussi les caravanes qui traversent la palmeraie du Sud au Nord et l'inverse, ou qui font des haltes pour le repos, ou ceux qui veulent s'approvisionner en eau. La présence turques dans la région, a été marquée par la construction de forts:

- Grands forts du Sud sur le site du Noyau initial (Garnison Militaire)
- Petits forts, au Nord sur le relief à proximité de l'Oued destinées sur tout au contrôle et à l'alerte.

L'arrivée des Français s'est caractérisé par l'adoption de la même stratégie que celle des Turcs par la réalisation du fort Saint-germain au Nord, permettant le contrôle des cours d'eau ainsi que la création d'une nouvelle ville appelée " le damier Colonial", situé légèrement en aval pour le contrôle des voies de la circulation Est-Ouest et Nord - Sud Ce qui à engendré alors, un développement de l'urbanisation par la suite selon l'axe Nord -Sud pour rattacher le Noyau Nord à celui du Sud.

III-2- Evolution du Noyau de la Ville

L'évolution du noyau de la ville de BISKRA à passer par trois phases importantes pour arriver à ce qu'elle est aujourd'hui, Ces phases ont déterminé sa silhouette ces jalons, sa morphologie etc... et ils sont détaillées comme suit:

III- 2-1- La Phase Pré Coloniale :

Cette phase est détaillée au niveau du chapitre III paragraphe I Page29.

III- 2- 2- La Phase Coloniale :

Cette phase se distingue par l'existence de deux pôles qui sont le fort turcs et le damier colonial . La volonté d'une urbanisation qui tend à les rattaches selon le sens Nord Sud limité par deux contraintes l'une naturelle en l'occurrence l'oued et l'autre artificielle à savoir la ligne de chemin de fer, cette évolution était principalement marqué par:

- 1863 La liaison des deux noyaux par l'actuelle voie Hakim Saadane
- La mise en place à la fin du 19 éme siècle du chemin de fer
- 1932 L'extension du damier colonial vers l'est et l'ouest
- 1955 (approximative) naissance des quartiers de Djouala 1-2 et Star MELOUK
- 1958 Extension des deux voies Hakim SAADANE et Star MELOUK
- Création des quartiers EL-Alia, Felliache Reviere Nord et Sud
- Début de la structuration de BISKRA.

III- 2- 3- La Phase Post Coloniale :

Cette phase se distinguait par le franchissement des obstacles cités précédemment et une extension très importante d'un type d'habitat à faible densité, selon le sens Est- Ouest, ainsi que la densification du noyau central caractérisé principalement par :

- 1977 Densification des tissus suivants: " Damiers colonial ", Star Melouk, et El Alia
- Extension de Bab DARB.
- Prolongement de la voie de chemins de fer vers l'ouest.

- 1986 Extension importante au niveau des sens ouest(ZHUN industrielle) est et nord des tissus urbain planifiés :
- ZHUN Ouest, ZHUN Est, Zone Industrielle, Université, El Alia et la Zone d'équipement.
- Extension par les tissus Urbains illicites :Sidi Ghazal, ElAlia, Ermaiche, Lebchache, Boukhari, El-haouza, Sidi Barkat, Drouman.
- 1996 Extension par les cotés Est et Ouest due à l'affectation des terrains pour réalisation de logements individuels
- Extension Illicite et bidonville (El Alia,Dernouni...etc).

III-3- Evolution Pendant La Période Pré Coloniale

Il est à noter l'inexistence de document détaillé sur cette période, le peu qui se trouve décrit que la ville de BISKRA est une ville très ancienne, construite pendant la phase de domination romaine sur les pays des Berbères, Elle à même assumé le rôle de capitale du Sud de la Numidie. De même une grande ville très prospère bâtie par les musulmans au moyen , âge avait disparu totalement selon les récits de Iben Khaldoun.

L'analyse des cartes disponible sur cette période comme le décrit le commandant Seroca^{*}. démontre que la ville qui comptait 4.000 habitants, était regroupée autour du fort Turc coté Sud,et encerclée par une tranchée vide d'eau dans des conditions sanitaires très défavorables, ce qui à permis la prolifération des épidémies notamment la peste causant la mort à plusieurs habitants ; amenant le reste de la population à quitter la ville et s'installer en petit groupement éparpillé à l'intérieur de la palmeraie. Toute fois l'historien EL-Ayachi^{**} décrit que la ville était très peuplé allant jusqu'a contenir 10.000 habitants avant la prolifération en 1670 de la peste qui a causé la mort à 7000 habitants ; contraignant les survivants à abandonné la ville vers la

* Document Manuscrit du commandant SEROCA (membre de l'état majeure du DUC d'aumale 1844).

** SENATUS Consulte VI P 18.

parties Sud à l'intérieur de la palmeraie ou les conditions Hygiéniques et économiques sont plus favorables (Schéma N° 3.1) (P : 25)

Néanmoins nous préconisons l'absence de cette masse de population dans la partie Nord de la ville car le fort ne peut abriter ce nombre vu sa surface, les techniques de construction utilisées ne permettent pas la construction en hauteur, et l'examen des plans du damier démontre l'existence d'un espace urbain différent de celui des français, localisé dans la place du marché et la mosquée d'en face indiquant clairement l'existence d'un groupement humain avant l'arrivée des français

III-3-1- L'éclatement De La Ville En Groupements

Après la prolifération des épidémies citées précédemment, le gouverneur Turc de l'époque ordonna de quitter la ville et le fort pour s'installer en groupement éparpillé à l'intérieur de la palmeraie.

Comptait sept groupements (Schéma N° 3.1), qui ont constitué le support fondamental de l'existence et de la survie de la ville de BISKRA, leur organisation s'est fait autour de deux éléments de la forme locale de la production du cadre Bâti, qui sont la mosquée et les cours d'eau (seguias), provenant du côté Nord qui irriguent les jardins de la palmeraie. Ces deux éléments ont constitué le tracé régulateur de ces groupements, outre l'utilisation des matériaux de construction locaux.

III-4- Evolution Pendant la Période Coloniale (1844-1962)

L'arrivée des français a eu pour conséquence l'évolution en premier lieu du Fort Saint Germain au détriment du fort Turc Nord à l'extérieur de la palmeraie pour des raisons de domination militaire, pour contrôler les cours d'eau et se protéger contre les éventuelles attaques, juste après vient la consécration de la domination française, par l'implantation d'une nouvelle ville (le damier colonial) située au Nord et en Avale par rapport au fort, pour le contrôle des voies de la circulation.

Une nouvelle technique d'urbanisation à été utilisée dans la création de cette ville par le choix d'une conception en damier caractérisé par des rues similaires et coupées formant ainsi des îlots d'habitation extravertie généralement uniforme. Tout en superficie, qu'en volume et ayant un aspect, l'eau et la végétation qui ont structuré l'espace urbain. se trouvent cette fois ci incluses en tant qu'élément non structurant de l'espace urbain.

Cette manière de procéder à donner un modèle urbain différent au mode précédent, voulant traduire ainsi la supériorité des colons et manifester leur domination (Schéma 3.2).

Les Extensions

L'évolution de la ville pendant la période coloniale à passer par les phases suivantes :

III-4-1-Extensions du Fort Saint Germain

Avant de réaliser ce damier la population locale avec l'aide des militaires a construit un village au Nord du fort appelé Ras EL Ma (Par rapport à la Source d'eau qui lui été contiguée) et du coté test de ce village, ont été réalisé certains établissements à caractère militaire (Schéma 3.3)

III-4-2 -Apparition Des Premiers Etablissements Civils

La domination française (Civil) est apparu clairement après deux décennies de leurs arrivées dans la région, ceci par la réalisation au coté Sud de la place du marché de deux bandes composées d'îlot uniformes en superficie et en volume formants des rues rectilignes et coupées en damier d'une orientation Est- Ouest et Nord Sud pour s'adapter aux conditions climatiques.

III-4-3- La Premières Extensions

Avec la même conception géométrique et une légère transformation dans la surface des îlots, que celle du tissu urbain précédent et au coté Nord, se sont générés d'autres établissements civils, ayant comme limite la fin du fort saint germain, Au milieu du fort et ces établissements, on trouve l'intégration d'un jardin, pour laisser apparaître

la rue active au nom de Berth devancée d'un coté par une galerie couverte décorée d'arcades, de balcons comportant des établissements touristiques et commerciaux incitant à la promenade et de l'autre coté le jardin public (Schéma N° 3.4)

III-4-4-La Deuxièmes Extensions

Une autre extension s'est effectuée au Nord du tissu urbain de la ville avec aussi la même forme géométrique, gardant la même surface d'unité d'habitation, cependant le nombre de niveau n'a pas dépasser le R.d.C avec des toitures en pente donnant ainsi à l'ensemble un aspect rural, et dépourvu d'établissement à caractère commercial et public, hormis un jardin isolé injecté au milieu du tissu.

De même la restructuration du village de Ras El Ma par son intégration dans le tissu urbain globale ou procédant à l'ouverture de certaines rues et leurs jardins avec l'axe principal, tout en créant des îlots différents de ceux existant auparavant, ainsi que l'absorption de certains espaces par la greffe de jardin et rue publique (Schéma N°3.5)

III-4-5- Le Plan Dervaux*

Au début du colonialisme le rôle de métropole de la ville de BISKRA à été délaissé au profit de l'autre ville du Nord Algérien, Ce n'est que lorsque la ville à commencé à intéressé les vacanciers européens, par les atouts qu'elle possède, de nature pittoresque touristique, qu'un spécialiste en urbanisme nommé Dervaux à essayé de transformer la ville de BISKRA en paradis par l'exploitation de ces richesses climatiques thermales, et naturel, et pour la première fois l'abondance de la tendance militaire (Extension du damier au dépend de toute la ville) par la gestion des extensions qui ont commencé à paraître.

Cette vision s'est matérialisée par l'instauration en 1932 d'un plan d'aménagement global pour la ville (Schéma N°3. 6.)

* Dervaux : président de l'Association des urbanistes français en Algérie.

Cet aménagement est une vaste opération géométrique se basant sur des tracés qui relient la ville coloniale à la ville indigène, ayant pour but la prise en charge des problèmes suivants** :

- Régler les problèmes de circulation mécanique qui commence à surgir
- Régler le problème de l'assainissement de la vieille ville
- Prévoir un ensemble de proposition d'équipement (Hôtels, Casinos)
- La création d'un habitant ouvrier
- L'édification de jardin public et jets d'eau.
- Toutes fois ce projet n'a pu être réalisé à l'exception de quelques équipements qu'on trouve actuellement en face des postes et télécommunication (le service des impôts, cinéma Atlas, et la maison de la culture), et ce à cause des problèmes rencontrés en matière de gestion du foncier, du coût et l'ampleur de l'opération

III- 4-6 -Les Extensions Populaires

Les années cinquante ont constitué la période où ont progressé les extensions populaires vers le Sud en dehors du damier, malgré son aspect non évolutif à la composition urbaine orientée par des contraintes naturelles et artificielles, imposées (l'Oued de BISKRA, le Chemin de Fer, les Seguias) et s'inspirant du damier sans respecter la régularité de son tracé, par des îlots de morphologie n'ayant aucune logique dimensionnelle ou formelle au détriment de la palmeraie.

L'analyse du plan de la ville (Schéma N°3. 7) fait ressortir les points suivants :

- Extension importante vers le Sud longeant les voies Hakim Saadane et Star Melouk.
- Création des quartiers El Alia, Felliache Rivière Nord Sud.
- Extension vers le Nord des Vieilles Citées au long des segueais(Rivières).
- Ensuite la ville de BISKRA a connu comme toutes les villes d'Algérie l'impact du plan de Constantine, lancé par l'administration coloniale à des

** Croissance Urbaine de Biskra de Jean Pierre Courtillot in A.M.C

Fins politique et qui a généré un type d'habitat de logements sociaux d'HLM* et un autre d'urgence connue sous le Nom de cité de recasement pour récupérer une large population rurale chassée par la guerre de libération

III-5- Evolution Pendant la Période Post Coloniale (Après 1962)

L'évolution Urbaine pendant cette période se caractérise par deux étapes différentes:

Une Première étape débutant à partir de 1962 jusqu'à 1974

La deuxième s'étalant de 1974 jusqu'à nos jours.

III- 5- 1-La Phases 1962 -1974

C'est la période qui correspond à l'époque où BISKRA dépendait administrativement de la Wilaya des Aures. Elle était statué comme chef lieu de DAIRA, jouant un rôle amoindri caractérisé par une stagnation total dans son développement en général, surtout concernant le secteur étatique, à l'exception des extension effectuées par les populations locales sur des terres privés, publiques ou à spéculation foncière dans la plupart des cas dépourvu de schéma ou outil d'urbanisation de référence, ainsi que l'absence de tout contrôle et de gestion urbain par une croissance arbitraire et naturel à la faveur des possibilités que lui permettait son cadre physique. Ce qui a produit un type de construction informelle de qualité architecturale très médiocre, impropre au contexte générant, un tissu urbain hétéroclites, sur des terrains de valeurs urbaine, ou au dépend de la palmeraie provoquant ainsi un déséquilibre écologique, s'ajoutant a cela les inondations survenues ou mois de septembre 68, provoquant la démolition au niveau des constructions traditionnelles situées aux abords de l'oued et de la palmeraie, causant la désertification de ce type d'habitat et son remplacement par de nouveau habitants d'origine rurale, aussi la reprise des anciens maisons par d'autre avec de nouveau matériaux de constructions subventionnés par l'état (Ciment- Parpaing Ext.)

* HLM : habitation à loyer modéré

Ce cadre bâti médiocre, désapproprié, dévalorisé, impropre au contexte ne s'est arrêté que lorsque l'état a promulgué des premières lois, concernant la constitution des réserves foncières (ordonnance du 20 Février 1974), et celles du permis de construire et de lotir (ordonnance du 26 Septembre 1975).

III-5-2- La Phase Poste 1974

Cette période se distingue par la promotion de Biskra au rang de chef lieu de Wilaya cela à partir de l'année 1974, ce changement de statut a même provoqué une transformation de la vocation de cette ville, d'un centre touristique et agricole vers un centre industriel et de service.

Cette promotion a fait bénéficier à Biskra un vaste programme d'habitat visant à absorber la forte demande en logement, comportant un habitat collectif relevant du secteur public et de l'habitat individuel (l'Auto-construction dans le cadre des lotissements communaux). Relevant du secteur privé par le lancement en 1977 deux ZHUN* .

III-5-2-1-Les Zones d'habitat Urbaine Nouvelle

Deux ZHUN ont été lancés, dans la ville de BISKRA, l'une à l'ouest (franchissant la voie ferrée) couvrant une superficie de 99.4 ha d'une capacité de 8500 logements et l'autre à l'est sur une superficie de 250 ha et d'une capacité de 11000 Logements **

Ce programme consistait à la réalisation d'immeubles collectifs de type R+4.

Leur architecture était simple, les façades des immeubles étaient décorées d'arc et de claustra, surtout sur les grandes avenues (Potos N°3.1 et 3.2).

* ZHUN = Zone D'habitat urbaine Nouvelle

** Source :DPAT De BISKRA 1991.

Ces citées possèdent le même cachet, partout représentant des espaces interstitiels de mesures et des appropriés, abandonnées pendant toute la journée. Malgré l'existence d'espace, tel que les parkings, espace de jeux pour enfant, et certains équipements, leurs appartements étaient en apparence, équipés des normes de confort (eau, gaz, électricité) et malgré ça, ils sont dans la majorité insupportable durant la saison chaude et ils étaient nullement adaptés au climat, et ces citées éprouvent de grandes difficultés à s'intégrer au reste de l'agglomération (Photo N° 3.3 et 3.4)

III-5-2-2- Le Lotissement

Les premiers lotissements planifiés, furent réalisés à partir des débuts des années 80, au niveau des terrains des programmes des deux ZHUN Est et Ouest, et depuis ce temps plusieurs lotissements ont vu le jour. Il est à noter aussi que l'aménagement des lotissements résidentiels n'est plus une opération exclusive aux institutions de l'état, mais aussi une affaire de privé, et ce suite à la promulgation de la loi 90-25 du 13 novembre 1990 portant sur les orientations foncières.

Ces agglomérations apparaissent toujours comme des réseaux urbains caractérisés par des rues entre-coupées, formant des îlots divisés en lots ou parcelles généralement rectangulaires et d'une volumétrie parallélépipédiques, ayant des hauteurs variant de un à trois niveaux.

Ce qui est remarqué au niveau de ces lotissements, c'est que les lois instituées par les instances concernées, n'étaient pas dans leur majorité respectées, les constructions s'ouvrent dans la majorité de plein pied malgré l'obligation d'un recul (Schéma N°3.8), les RDC abritant, souvent des fonctions ne correspondant guère avec la nature du quartier, l'inexistence des espaces verts, au devant des constructions, des façades s'inspirant du modèle européen, comportant des ouvertures larges inadaptées au contexte de la région, l'organisation intérieure est aussi délaissée, les espaces traditionnels, état de chose qui nous permet de dire, que ces agglomérations sont plus ou moins similaires

au tissu spontané, surtout au niveau de l'aspect architectural et ne se diffère de ce tissu que par son réseau de rue régulier.

Aussi nous remarquons que ces lotissements sont contigus aux zones d'habitation urbaine nouvelle à faible densité ce qui laisse apparaître la grande différence entre les deux tissus, l'un faible, l'autre dense, le premier s'élevant en hauteur, et le deuxième s'étalant en horizontal, aussi par un espace extérieur très varié et déséquilibré, entre les deux, le collectif comporte des espaces très larges entre les immeubles, par contre l'individuelle comporte des rues et routes régulières.

III-5-2-3 Les Facteurs Déterminants L'évolution de la ville de BISKRA:

Plusieurs Facteurs : Déterminent l'évolution de la ville chacun selon son importance parmi eux on cite.

a) Le Nouveau statut de la ville et l'exode rural

Le changement du statut de la ville de BISKRA de chef lieu de DAIRA à chef lieu de Wilaya à occasionné la reconversion de la ville d'un centre agricole et touristique à un centre industriel et de service, rendant la ville un centre d'attraction local causant un exode rural très accentué, donnant naissance à une urbanisation rapide et anarchique.

b) La croissance démographique :

La croissance démographique très poussée qu'a connue l'Algérie en général pendant ces dernières années dont BISKRA détient l'un des taux d'accroissement naturel le plus élevé du monde, fait qui a augmenté les besoins en matière de logement et d'équipement, surtout si l'on sait que plus de 30% de la population se concentre au niveau du chef lieu de la Wilaya engendrant des extensions proportionnelles de l'agglomération.

c) Les Obstacles et la nature juridique du terrain :

Deux obstacles ont constitué une limite pour le développement de la ville l'un naturel en l'occurrence l'oued et l'autre artificiel, à savoir la ligne de chemin de fer contraignant la ville à se développer uniquement selon l'axe nord-sud pour une très longue période et le franchissement de ces obstacles ne sont effectués qu'après les années 70, s'ajoutant à cela la nature juridique des terrains de la ville qui a marqué aussi son évolution.

d) Les Outils de travail

Pendant la première décennie de l'indépendance la croissance de l'agglomération s'est faite arbitrairement à la faveur des possibilités que lui permettra le cadre physique et ce n'est qu'après 1977, que la ville de BISKRA fut dotée d'un P.U.D et d'un autre en 1985. Ces outils ont permis une croissance planifiée de la ville néanmoins on reproche à cet instrument de travail d'avoir abordé les questions de la planification urbaine selon une approche quantitative, sans tenir compte des mutations urbaines et sociales ou contextuelles, ce qui a conduit au remplacement des P.U.D* par le PDAU** et le POS*** pour palier aux inefficacités constatées.

III-5-2-4- Les perspectives d'évolution de la Ville :

La ville de Biskra a joué un rôle très important et a connu plusieurs civilisations et assumé le rôle de ville métropolitaine et avait une mission régionale, malheureusement le rythme qu'a connu cette ville à l'instar de toutes les villes algériennes au niveau de l'urbanisation, spécialement les villes de l'intérieure caractérisée par un nouveau tissu urbain réputé anarchique non contrôlé et désarticulé, de qualité urbaine moindre et architecturale médiocre, non appropriée aux données du contexte risque de lui faire perdre sa place et se heurter aux problèmes qu'elle a affrontés et principalement a:

* P.U.D : Plan d'urbanisme directeur.

** PDAU: Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

*** POS : Plan d'occupation du sol.

- Etat de l'auto-construit inachevé et en exploitation (manque de crépissage, peinture, Ferraille en attente(barres d'espoir),...etc) donnant l'impression d'être en perpétuel chantier.
- Prolifération de l'auto-construit dans la majorité non planifier sur ces différents axes de développement même au dépend de la palmeraie malgré le rôle Ecologique et fondamental qu'elle représente pour la ville.
- 50 % du parc immobilier appartenant au privé dans un état vétuste et nécessite des réhabilitations.
- Des voies de circulations mécaniques principales mal formées et la majorité des voies tertiaires ne sont pas mieux qu'une piste.
- Des problèmes de transport pour arriver aux différents endroits dû au manque de relais et nœuds.
- Des problèmes aux niveaux du réseau d'assainissement qui doit être pris en charge.
- Absence de parking à proximité des administrations et services ainsi que le centre ville.
- Défaillance flagrante du système d'évacuation pluviale en cas d'averses.

III-5-2-5- Conclusion

La ville de Biskra à passée par trois phases qui ont marqué sont espace urbain avant d'arriver à ce qu'elle est aujourd'hui. Démarré par la phase pré-coloniale qui témoigne, que la ville était pendant cette période sous la domination romaine sur les pays des berbères, et ayant assumée le rôle de capitale du sud de la Numidie, et fût aussi une ville très prospéré, Bâtie par les musulmans au moyen âge.

Pendant la période Turque la ville fût frappée par des épidémies, contraignant les occupants du fort à quitter la ville pour s'installer, en groupement éparpillés à l'intérieure de la palmeraie, au sud de la ville, autour de deux éléments de la forme local de production, du cadre bâti qui sont la mosquée et les seguias, outre l'utilisation de matériaux de construction locaux.

En second lieu, la ville fût marquée par la phase coloniale caractérisée par la construction du fort saint germain sur la partie Nord, et la réalisation d'une ville (le damier colonial) par un model urbain, différent au précédant, et ayant subit plusieurs extension par la suite, particulièrement la 1er et 2ème et le plan Dervau, suivi pendant les années 50, par les extensions populaires vers le Sud au détriment de la palmeraie et sans logique dimensionnelle et formelle.

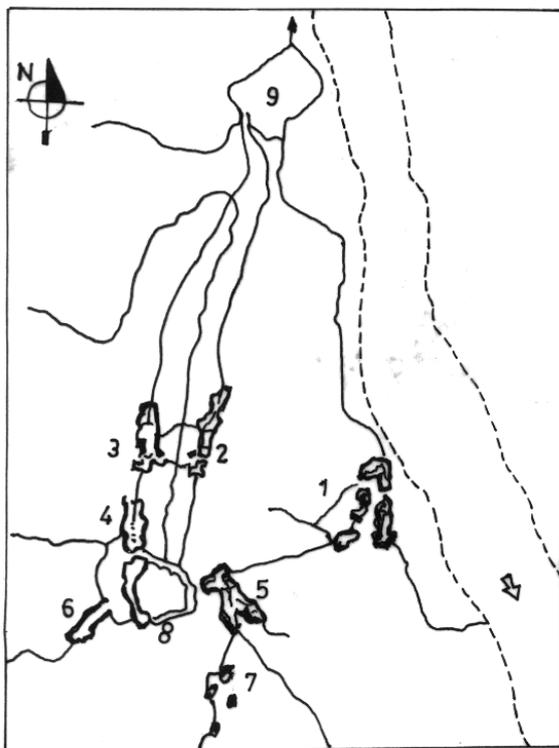
En fin la phase poste coloniale caractérisée, par la prolifération de l'auto-construit non planifier à qualité urbaine et architecturale a moindre et sans modèle, où référence typologique, qui ne s'est freiner, qu'après l'instruction des lois instaurant l'intervention et le contrôle de l'état, sur l'espace urbain, par le lancement de grandes opérations de réalisation de logements dans le cadre des ZUNH, sous forme d'habitat collectif ou lotissement communaux qui malgré ça, n'est pas parvenu à résoudre la forte demande de logement, amenant l'état à la promulgation, d'autres lois ayant comme objectif, l'amélioration de la qualité urbaine, l'ouverture et la diversification des intervenants.

Schéma(1-3)

Biskra avant l'arrivé des français

Source :carte de la ville 1963

d'après le colonel Sceroça

Source :**AGLI Nadia**

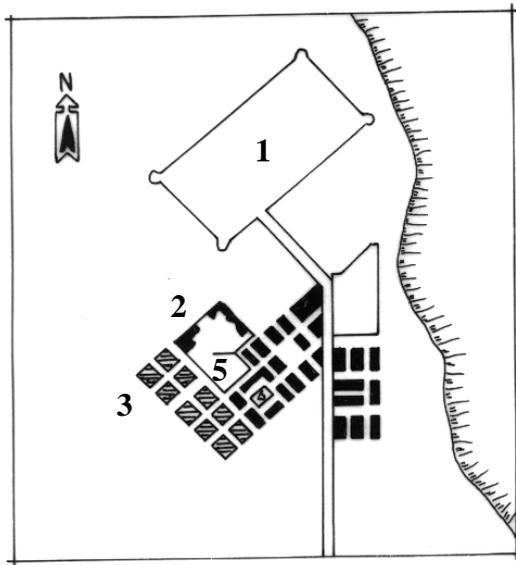
Analyse et Extension du

centre ville de BISKRA

DEA Villenin 1988 P 53

Archoive de l'établissement militaire
française

1. Bab Darb.
2. Ras El -Guaria.
3. Sidi Barket.
4. Medjniche.
5. M' Cid.
6. Guedacha
7. Bab El-Fateh.
8. Forture Sud.
9. Forture Administrative.



1. Extension du Fort Sain germain.
2. Club Militaire.
3. les premiers établissements civils.
4. Place du marché.
5. place de la mosquée.

Schéma (3.2)Extensions du damier colonial

Biskra à 1860.

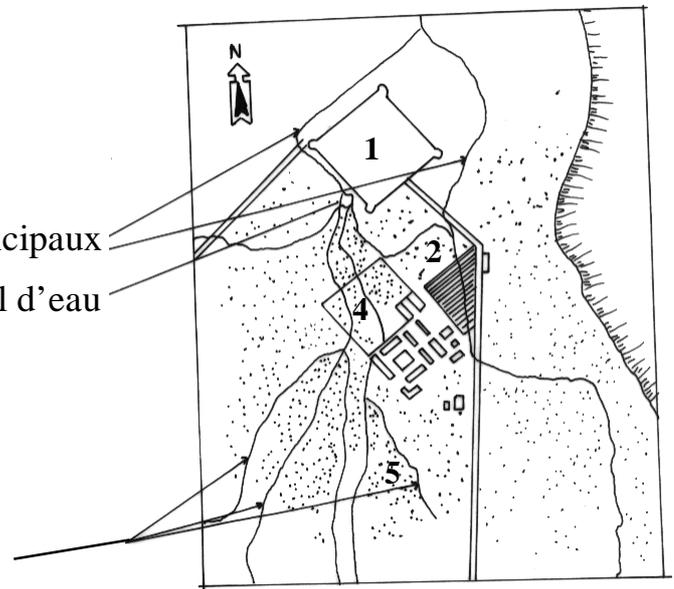
Début de l'invation militaire

Secure :AGLI Nadia Op Cit P55

court d'eau principaux

Point de control d'eau

1. Fort saint Germain.
2. Ras El-Guarria.
3. Place du marché.
4. Place de la mosquée.
5. Court d'eau secondaire.



Source :même document.p58

Schéma (3.3) damier colonial

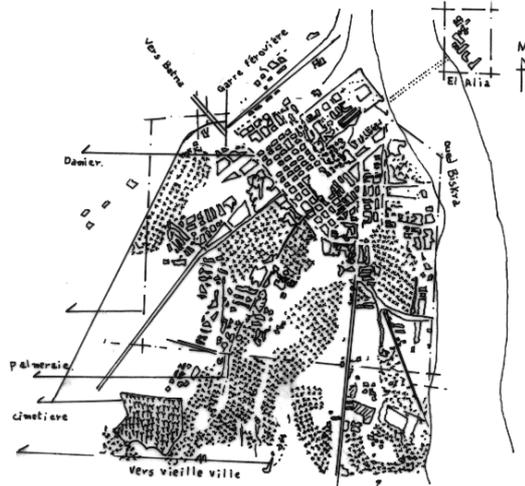
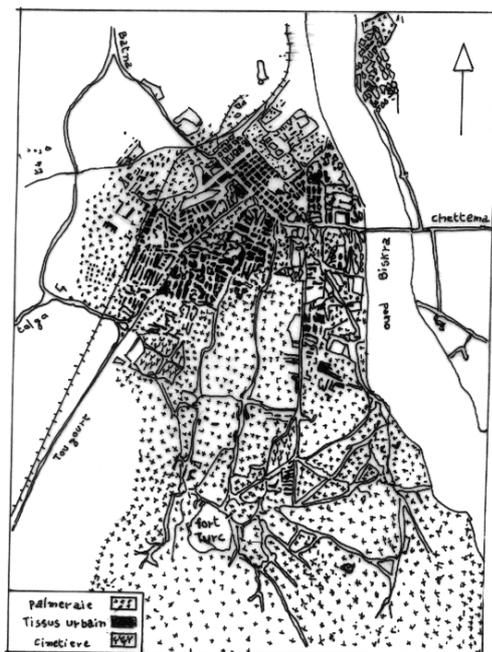


Schéma (3-7)

Les Extensions de la ville de BISKRA



Situation de la ville de Biskra carte de 1972

Source : PUD 1974 de Biskra (CADAT)

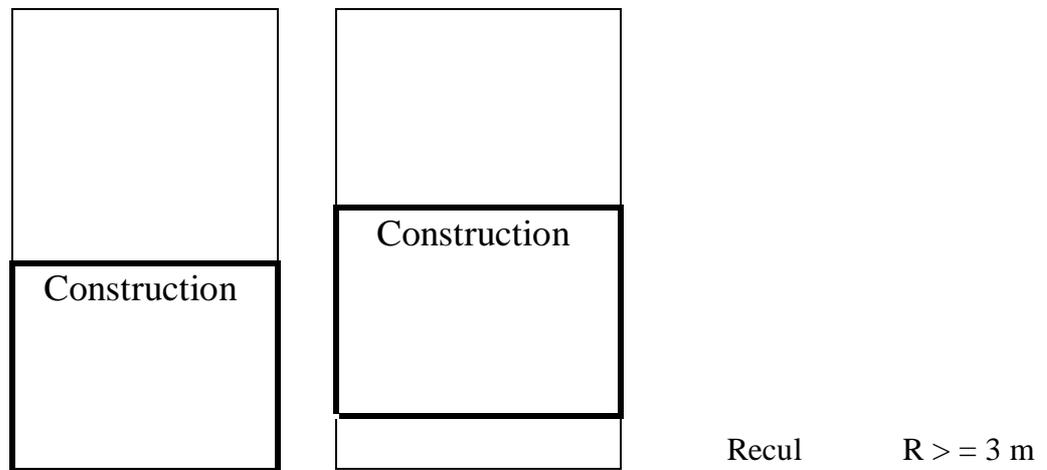
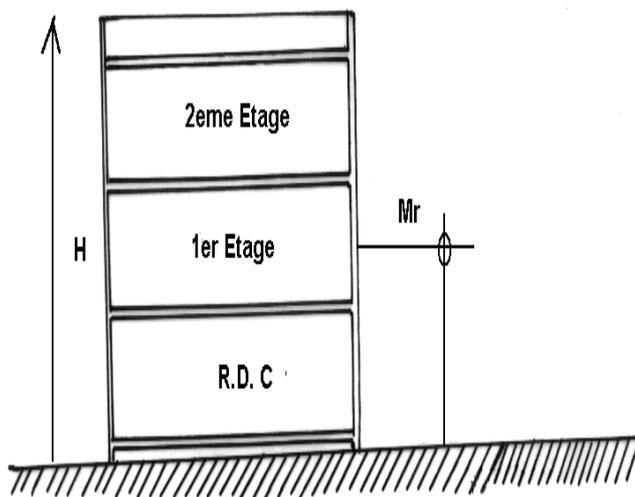


Schéma (n° 3-8a)
Règle de servitude implantation de la maison par rapport
à l'espace public



2 Conditions :

1. $Mr \geq 3.00 \text{ m}$
2. $Mr \geq (1 / 2) H$

H : Hauteur maximale des
construction

Mr : Marge de retrait

Schéma (3 -8b)
Règle de servitude Implantation de la maison par rapport
aux limites séparatives

Source :Melle SERITILEILA,potentialités architecturales et bioclimatiques de l'habitas
Auto-construit,cas de Biskra,juin 1996.



Photo N°: 3.1. 1
Construction coloniale (volonté d'exprimé l'aspect
occidental de la part du colonialisme

Source auteur année 2001



Photo N°: 3.1.2
Construction coloniale volonté de s'intégrer plus
ou moins avec le style existant

Source auteur année 2001



Photo N°: 3.1.3

L'utilisation de l'espace vert comme élément fondamental dans la composition urbaine sous forme de nœud de détente

Source auteur année 2001



Photo N°: 3.1.4

L'utilisation de l'espace vert comme élément fondamental dans l'amélioration des conditions climatiques dans la partie coloniale de la ville

Source auteur année 2001



Photo N°: 3.1.5

Vue de la rue Berth montrant l'importance sur le plan rapport dimensionnel de verdure chez les colons pour des raisons climatiques

Source auteur année 2001



Photo N° 3.1.6

Source auteur année 2001



Photo N° 3.1.7

Immeuble collectif Source auteur

Source auteur année 2001



Photo N° 3. 1.8
ZHUN Ouest

Source auteur année 2001



Photo N° 3.1.9
ZHUN Est

Source auteur année 2001

IV-1 L'évolution de la Ville c'est celle de l'habitat :

Personne ne pourrait nier que le besoin de s'abriter contre les conditions climatiques, les dangers ...etc, vient en deuxième position, après le besoin alimentaire et présente une priorité dans la vie presque absolue pour l'être humain, et constitue un moyen de sa stabilité.

A cet égard , l'homme à toujours chercher, en premier lieu à construire sa demeure, dans n'importe qu'elle forme de groupement humain, avant de penser aux autres nécessités ce qui prouve l'importance vitale de l'habitat pour l'homme et la place majeure qu'il occupe dans la création des villes, ou même le conditionnement de leurs développement, vu sa taille son ampleur, son accélération, il exerce une force maîtresse dans l'évolution des villes, et les autres nécessité deviennent les corollaire de l'habitat et sont généralement subordonnées par évolution.

IV -2- L'évolution De L'habitat A Travers L'histoire

La Ville à travers l'histoire

D'après les écrits des historiens, il parut que les premiers centres urbains sont nés sur les abords du Nil en EGYPTE, entre l'Euphrate et le Tigre, puis en CHINE près du lac jaune et au PAKISTAN sur le SEND, ou des groupes humains se stabilisrent ensembles pratiquant l'agriculture l'élevage au lieu de l'exercice et la pêche.

Aussi d'autres groupes humains ont évolués aux côtes du pérou et le Mexique, sur des terres agricoles ayant connu un mode de distribution d'eau viabl qui a contribue à la vulgarisation de cette activité, se reconvertissat par la suite à une activité économique causant ainsi un de vie, favorable , tout en se protegeant des danger extérieurs par l'établissement de bases défensives, renforeé par plusieurs procedes, et en fin , un moyen de ceci etc. Créé pour leur permettre , transport échange et emission de leur marchandise.

Iv-2-1- La Zone Entre Les Fleuves De L'euphrate Et Le Tigre

La découverte des ruines prouvait que le moyen- orient était le 1er foyer de l'évolution des villes^{*}, particulièrement on cite la ville de Babylone, qui avec ces jardins suspendues, était l'une des sept merveilles du monde, de forme carrée entourée de tranchée plein d'eau et d'une muraille. Ces rues étaient rectilignes, contenant des constructions avec des étages atteignant le nombre de quatre, en plus des établissements à caractère religieux, dominant la ville par leur implantation et leur tailles. Allant jusqu'à contenir au environ de 80.000 Habitants à la période de (562-605) avant J.C. la découverte de ces villes souveraines a pu montrer l'importance de l'organisation sociale, les règles de l'urbanisme utilisées et le rôle qu'a jouer autre fois l'établissement religieux ainsi que l'existence active d'un groupe social exceptionnel^{**}.

Au début du troisième millénaire avant J.C, ces villes ont grandi et se sont établies sur 100 Hectare avec un groupement de dizaine de milliers d'Habitats, entourées de muraille et tranchée pour leur protection .

L'environnement naturel ouvert ou fermé permet a la ville la dominance des temples, qui abritaient à cette dernière toutes les fonctions nécessaires . Ateliers, locaux commerciaux , et entrepôts des stocks et L'endroit ou vivent et travaillent les différentes catégories spécialisées se différencie aux des habitations simples du village qui était gérer, collectivement et demeure au service de la ville.

Néanmoins au milieu du début de ce millénaire, ces villes n'ont pas connu la stabilité à cause des conflits qui se sont soldés par le transfert du pouvoir de l'organisme religieux au palais royal, et les nouvelles villes sont nées sous la dominance du nouveau régime, Et centaine d'entre elle ont évolué jusqu'à devenir des capitales

* Claude chaline "les villes du monde arabe ed:MASSON Paris 1990 P37.

** Thierry paquot -homos urbanis essoi sur l'urbanisation du monde et du mœurs ed: du FELIN paris P14.

regroupant des établissements publics, focalisant une large population, outre elle sont devenues de véritable centre politique.

IV-2-2- Sur les abords du Nil en Egypt

A l'instar de la ville dans la zone entre l'Euphrate et le Tigre la ville était isolée par rapport à l'espace religieux, d'où les grands équipements stèles et temple ne deviennent plus le centre de ville, mais une ville tout entière construite par la pierre symbolisant l'éternité à travers le temps par des formes variées (le pyramide, la prisme) dominée par de très grande statuts dépassant l'échelle humaine, et peuplé par les morts.

Ces villes représentent une image vivante d'un groupement humain dont tout les composantes que se soit humaines ou divers objets de la vie ont été sculptés pour témoigner leur l'histoire Pendant cette période, voulant à tous prix lui attribuer une certaine éternité par une méthode artistique unique en son genre^{*}.

Acoté de ces morts on trouve les autres constructions de l'habitat et châteaux abritant les vivants, forme simple utilisant comme matière, l'argile exposée au Elle sont inondation successive du Nil ,dont il ne reste maintenant d'elles qu'une petite partie.

IV-2-3- La ville Grecs

La ville d'Athènes est considérée par les historiens comme étant l'une des anciennes villes les plus urbanisées par son remarquable organisation sociale regroupant des ensembles de familles et tribus liés entre elle par de fortes relations basées sur l'entraide,

Ayant la sensation d'appartenance à un seul état découlant de croyances religieuses communes qui seront traduites au niveau urbanistique par l'instauration d'un domaine vaste, prenant position aux centres de la ville. A l'approche des temples utilisés comme endroit de rencontre des habitants, pour exposer et débattre leurs

^{*} Gius latereza storia d' elle cita roma bari 1975 traduction française ed parenthèse Paris 1983-P18

problèmes quotidiens et comme marché, en générale, c'est un lieu de regroupement public en différentes occasions.

Acoté de cette place se ventilent les matières et consommables autres activités, par contre princes et gouverneur yoccupent la partie centrale (salle d'assemblée), Les agriculteurs restent en dehors des murailles de la ville, s'abritant d'elles aux moments propices, et restant en contactent permanent avec la ville, sur tout durant la période des regroupements publics pour leurs exposer productions.

Il est à noter aussi qu'Athènes abritait dans le temps 20.000 habitants, Elle avait des bases d'organisation, des principe d'urbanisme, et la maîtrise des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

IV-2-4 La ville Romaine

La ville romaine s'est inspirée profondément de la ville Grèque dans son mode d'organisation qui concrétise le cachet religieux et étatique de la couche gouvernante ; Elle n'a cessé de dominer la quasi totalité des sociétés européennes, chose qui se distingut clairement dans la place centrale appeler forum, entourées par les activités publiques les stèles commémoratives, célébrant les dieux et Démontrant le degré de soumission au pouvoir religieux des romains dans plusieurs secteur de leurs vie.

De même la ville romaine était structuré par les orientations principales , sur l'axe ouest-est appelé cumanus et un autre nord sud nommé cordo, Sa composition était formée à l'intérieur d'une muraille conformément à un réseau sous forme d'echequier de rues à dimension uniforme, devisant les espaces en secteurs étatiques (Pouvoir), administratifs, commercial et habitable* (Schème N°.4.1et 4.2.)

En fin la place centrale à jouait le même rôle que celui des Grecs, Rome à vécu une importante évolution au niveau de ses différents modèles de construction, ainsi que la diversités de ses fonctions surtout les services d'où l'apparition massive

* Mohamed Abdelasatar Athman - la ville musulmane imprimerie ER Rissala.1988-P172.

des espaces publics, théâtres, bibliothèques, châteaux et fut très marquante habitation, Ces derniers ont connu une classification se reportant aux divisions sociales, ils avaient abrité au environ 100.000 habitants* .

IV-2-5- La ville Musulmane

Les écrivains pensèrent que les musulmans ont procédé à la création de beaucoup de plus villes que n'importe qu'elle autres nation qui les ont précédé et la majorité de leurs conquêtes se soldèrent par le peuplement des régions conquises et l'établissement de véritable ville planifiées.

L'étude de la ville de BAGHDAD démontra comment les musulmans ont procédé à l'organisation de l'espace Urbain qui avait une forme circulaire avec le château du calif, Ou centre et en contiguïté se trouvas la mosquée les établissements étatique ainsi que les châteaux des Princes, au me endroit ou l'habitat se trouveut compris entre les quatre accès de la ville, L'ensemble entouré par une muraille et une tranchée ayant comme fonction, un rôle défensif, et chaque secteur contient des rues principales convergeant vers le centre.

Et, il est à noté aussi l'emplacement de toutes la ville contiguë au fleuve du tigre et sa position dans une région commerciale, pleine de jardin, champs domaines libres, D'une manière générale elle définit les caractéristiques de la ville musulmane comme suit:

La position centrale de la mosquée au cœur de la ville, revêt un rôle fondamental incombant à cet établissement la vie des musulmans par l'orientation, la formation même du mode de vie et l'amélioration du comportement de l'individu...etc

- A coté de la mosquée s'implantait l'école, et les équipements d'hygiène symbole de la propreté sur la quelle repose base la religion musulmane ; d'où le rôle primordial que joue l'existence de l'eau dans la position de la ville ainsi dans sa conception .

* Thierry Pauquot P21

- Juste après viennent les différents métiers d'artisanats qui s'implantent graduellement selon leur degré de propreté aux habitants et leurs vocations artistiques. Les instructions de la religion ont imposées un mode de vie social qui s'est répercuté sur l'espace urbain par l'ouverture par des portes non adjacentes, sur d'étroites ruelles indiquant la privatisation de l'espace et l'introverti de ce dernier par la fermeture de la façade sur l'extérieur. En plus de l'équilibre des bâtisses en hauteurs avec des terrasses plates respectant la relation du voisinage que l'organisation sociale lui accorde.

Vu même l'étroitesse de la superficie de la ville, entourée par une muraille incite à l'externalisation hors du périmètre de la cité des équipements nécessitant de vastes surfaces et qui ne risquaient aucun danger tel que les cimetières, les marchés hebdomadaire etc., par leur position à côté des portes d'accès.

IV-2-6- La ville Européenne

La prospérité du commerce durant le deuxième et onzième siècles. a conduit les commerçants à rester à l'extérieur de la muraille des anciennes villes pour protéger leurs marchandises. Ainsi des nouvelles recherches s'imposèrent dans le domaine de la santé et l'organisation de la ville ont joué un rôle important dans l'accroissement de la population. Ce qui a entraîné à accorder plus d'importance à la planification urbaine spécialement au niveau des édifices publics où l'on remarquait les allures de l'architecture classique européenne, aussi en ce qui concerne l'organisation urbaine elle se caractérise par l'instauration de rues prolongées, la création de vaste place, l'amélioration du réseau d'assainissement et la semence des espaces verts.

Un exemple frappant dans ce domaine qui est celui de l'expérience menée par le BARON HAUSSMAN au niveau de la ville Paris par des percées effectuées sur les ruelles, la réalisation des réseaux d'assainissements, d'AEP, l'organisation des placettes jardins d'une manière homogène...etc.

Procurant ainsi une nouvelle envergure et image à la capitale française.

Après la 1^{er} guerre mondiale, les villes européennes ont vécu des extensions anarchiques pour reconstruire ce qu'a détruit la guerre, et aussi cette période a vu l'apparition de la charte d'Athènes en 1933* qui a donné une nouvelle vision correspondant aux nouvelles données économiques et sociales.

Les destructions causées par la guerre ont provoqué une forte crise de logement au niveau de tous les pays européens, imposant l'importation de la main d'œuvre pour la reconstruction s'ajoutant à cela l'accentuation de l'exode rural...etc., faits qui ont amené à l'apparition d'un mode de construction collectif à la périphérie des villes. Appliquant la procédure de préfabrication, sur des immeubles de forme rectangulaires standards, à étage multiple. Dépourvu des équipements nécessaires à la vie et considérant la ville comme zones fonctionnelles, et exigeant les permis de construire provoquant aussi une révolution urbaine riche de ces idées et ces techniques.

IV-2-7- La Ville Dans Les Pays En Voie De Développement

L'examen des villes de ces pays démontre qu'elles possédaient des caractéristiques communes entre elles, particulièrement les empreintes du colonialisme qui les a modélisés par l'application rigoureuse des principes de construction propre au modèle européen avec une négligence totale du modèle traditionnel (Original)

D'autres aspects ont par ailleurs contribué au façonnage de ces villes en ce qui concerne leurs fonctions, formes urbaines, et le rôle social et économique qui se résume dans le patrimoine leur culturel, les ressources naturelles, et la croissance de la population dont la quasi-majorité sont de la jeunesse.

* Charte d'Athènes: Charte internationale ayant les volets d'urbanisme sur 04 fonctions: l'habitat, le travail, le transport le loisir.

Le choix de l'option d'industrialisation par la majorité de ces pays à fin de résoudre le problème social est économique, à entraîné une forte pression sur les villes engendrant une accélération urbaine généralement non contrôlée. Ainsi manque de prise en charge des problèmes de transport, d'éducation, habitations...etc., découlant de la stratégie choisie, ce qui a amené à une dégradation de l'environnement urbain par l'apparition de différentes quartier, et leurs expansion;

Les insuffisances au niveau des services urbains et publics, une mauvaise exploitation des terres, La forte densité de la population...etc. facteurs qui causant un véritable déficit pour la ville au niveau de ces pays en voie de développement et particulièrement les pays arabes.

IV-3 Quantification des besoins en matière de l'habitat :

IV-3- 1 Situation du parc logement jusqu'à nos jours :

Le parc logement actuel de la Wilya de Biskra est estimé à 82195 (habitat précaire compris) pour une population de 633210^{*} habitants composés de 373 901 urbain et 259300 ruraux. Le parc logement urbain est estimé à 49317 pour un taux de 7,58 hab / log urbain et de 32878 habitants ruraux pour un Taux 7,89, habitant par logement ruraux soit un Taux global de 7,7^{**}

* Afin : 2000

** DLEP Biskra

IV 3-2 Situation physique de l'habita de la Wilaya de Biskra (arrêté ou 31/12/2000 .)

Tableau n° 4.1

Nature	Inscrit	Achevé	En cours	Observation
<u>I-urbain</u>				
- Habitat social locatif	11671	10541	1226	Dont 1000 programme 200
- Habitat Promotionnel CNEP et privée	1009	732	228	Dont 58 abandons par SPIE SETIF
- Habitat promotionnel autres (APC , MDN)	264	176	88	
- Social évolutif	3100	3100	-	
- Participatif	100	-	100	
- autres Programme (FN POS SUD)	200	48	152	
<u>II- habitat rural</u>	5997	5383	614	(année de 93 :2000)

Source :DLEP de la Wilaya de Biskra

IV- 3-3-Quantification des besoins de l'habitat :

Le Taux actuel de la Wilaya de Biskra est de l'ordre de 7,7 Pour une population de 633 201 d'habitants, alors que le taux Objectif s'estime à 7 et le nombre de logements devrait atteindre 90457 logements, ce qui donné déficit de 8262 Par rapport au parc de logement habité au 31/12/2000 ,estimé à 82195 logements.

Au déficit de 8262 logements s'ajoutaient les 9767 habitants précaires qu'il fallait irradiquer, ce qui fait ressortir un déficit global de 18059 logements. la Wilaya se proposait 03 années pour son absorption à raison de 6000 logements par an conformement au tableau sus-dessous, dont échéancier qui à notre avis est très court si l'on compare avec la moyenne de logement qui se réalise par an, le quotas à la attribue Wilaya, ainsi que l'évolution de la population pendant cette période même.

Tableau N° 4.2

Données générales sur la situation du Parc Logement de la Wilaya de Biskra.

Population à fin 2000	633 201 habitant
Parc logements habité (au 21/12/2000)	82 195 Logements
Parc logements objectif (T.O.L = 7)	90 457 Logements
Déficit	8 262 Logements
Habitat précaire	9 797 Logements
Déficit global	18 059 Logements

L'absorption de ce déficit est prévue en 03 &années à raison de 6000 logts /an

Soit :

2500 Logements sociaux locatifs

2000 Logements ruraux

1500 Logements promotionnels

IV-4- La prise en charge des problèmes d'Habitat

Juste après l'indépendance l'Algérie à choisi une politique de développement économique accordant une priorité à l'industrialisation et l'éducation . Cependant le problème de l'habitat et les équipements collectifs étaient considérés des corollaires du développement économique, et les décideurs ont compté sur le parc du logement libéré par les colons pour palier à la demande du moment surtout que le problème de l'habitat ne s'est pas fortement posé et les habitations délaissées par les colons ont plus ou moins satisfait au début les besoins au niveau des villes mais la crise ne s'est pas tardée à venir par le fait que ces logements ont été investis par les personnes fuyantes de la campagne.

Les débuts des années 70 ont connu des événements importants dans le pays se résumant dans la prise d'un ensemble de décisions énumérées comme suit.

Un nouveau découpage de Wilaya

La promulgation d'une loi sur les réserves foncières : précisément l'ordonnance N° 74-26 du 24 Février 1974 et les décrets arrêtés ultérieurement définissant les modalités de son application avait pour but de renforcer la maîtrise publique sur l'espace urbain et son organisation . Ainsi promouvoir une gestion foncière par la municipalisation des sols urbains* rendaient les communes seules bénéficiaires des transactions foncières à l'intérieur du périmètre urbanisable définie par le PUD et comprenaient l'ensemble des terrains propriétés de l'état, des collectivités locales ou des particuliers, néanmoins l'application de cette loi s'est heurtée à des obstacles et résistances sur plusieurs niveaux savoir

- Les difficultés d'expropriation
- La lenteur des dispositions de financement permettant l'acquisition du terrain par la commune.
- Le manque de cadastre récent

L'application effective de cette législation ne devient opérationnelle qu'à partir de 1979, et la vente des lots de terrain n'a commencé qu'en 1980 à rajouter aussi que l'année 1990 à vu la promulgation de la loi 90.25 du 18/11/1990.

L'annulation de l'ordonnance de 74, et défini de nouvelles conditions et modalités relatives aux transactions foncières.

L'enrichissement des textes se rapportant à l'urbanisme: Précisément les textes relatifs à l'urbanisme opérationnels portant créations de zones urbaines et industrielles comme outils de maîtrise de l'évolution urbaine.

Aussi devant la période de remaniement de la législation foncière plusieurs décrets et arrête relatifs au plan d'urbanisme et les procédés de leurs applications sont également promulgués en l'occurrence le P.U.D élargi à toutes les communes, et des modifications ont été introduites dans les procédures d'obtention des permis de construction et de lotir conformément à l'ordonnance N° 75.67 du 26 Février 1975 revues et remodelée à deux reprises, la 1er fois en Juin 1981 afin de remédier à certaines carences relevées lors de l'application des textes de 1975 et le 2eme remaniement par la promulgation de la loi 90-29 du 01/Décembre/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme par la substitution du PUD au PDAU et la loi 90.93 du 01/12/1990 portant loi domaniale (Plan d'occupation du sol) arrêtent les dispositions relatives aux permis de lotir et de construire).

Aussi durant la période des années 70 parmi les mesures urbanistiques prise, la mise en place d'un programme de zones d'habitations urbaines nouvelles (ZHUN) qui prévoie la création simultanée de logements, d'équipements et d'infrastructure.

ZHUN qui malheureusement ont été dans la majorité des cas , détournée de leurs objectifs initial qui est la création d'un habitat intègre pour être souvent reconduit a de simple programme de logements implantés en désarticulation au niveau périphérique des villes.(Schéma N°: 4.3)

L'habitat à travers les différents plans

IV-4-1-L'habitat durant la période (1970-1979)

Le 1^{er} plan quadriennal (1970-1973) constitue le début de la prise en charge de la crise du logement dont les conséquences ont commencé à se manifester par la réalisation pendant cette période de 40 000 logements urbains aussi par la réservation de 10 % de charges par l'état au secteur du bâtiment . Pendant le 2^{ème} plan quadriennal (1974-1977) relatifs aux villages socialistes à réaliser jusqu'à l'an 1980, les programmes de l'auto-construction rurale et la prévision de 130 000 logements urbains pendant ce programme pour arriver à 100 000 logements urbains par ans en plus des équipements et d'infrastructure d'accompagnement et ses différents réseaux.

Néanmoins , les objectifs prévus pour la période (1966-1977) n'étaient même pas en mesure de combler les besoins additionnels outre le très faible taux de réalisation effective qui était au-dessus de toutes les prévisions escomptées (Tableau.4.1) attestant la flagrante faiblesse du secteur public de production de logements.

Concernant les années qui suivirent à savoir 1978 et 1979 les livraisons étaient estimées à 120 000 logements dont 75 000 logements réalisés par le secteur public^{*}

La situation était arrivée à une dégradation sans pareil des conditions d'habitabilité et le taux d'occupation moyen par logement (Tol) à atteint 08 par personne alors qu'en 1966 le nombre ne dépassait pas 6,1.

L'apparition de la forte crise de logement pendant cette période qu'on remarquait facilement au niveau du déséquilibre entre l'offre et la demande par le fait de l'explosion démographique doublée du grave phénomène de l'exode rural, ainsi que les mutations profondes qui transformaient la société algérienne.

Une telle situation a conduit à la création en 1977 du Ministère de l'Urbanisme de la construction, et de l'Habitat (MUCH) qui a adoptée une politique globale et concrète de l'habitat, fixant des objectifs en fonction de l'ampleur de la demande, des expériences passées, et des moyens disponibles basés sur :

- La mise en place de programme important d'habitat s'adoptant avec l'évolution de la société algérienne et son développement.

- L'application d'une politique plus efficace pour la maîtrise du développement urbain et trouver les solutions appropriées à la crise que vit le citoyen dans ce domaine.

^{*} * Le ministère du travail et des affaires sociales -journées d'étude sur l'habitat Wilaya d'Alger 19.20/03/1976

Ces faits ont conduit à l'adoption de méthodes pouvant redresser de telle situation dans des délais très courts loin de toute entrave Bureautique et par le recours à un catalogue de plans type dont la mission a été confiée au bureau d'étude de travaux publics d'architecture et d'urbanisme (ETAU) choisissant comme outil de travail le PUD. Qui délimite le périmètre urbain prévisionnel pour l'aménagement et l'urbanisation afin de maîtriser les extensions de la ville, et le mode d'urbanisation par ZHUN, l'encouragement aussi de la participation des habitants intéressés par la réalisation de leurs logements par le biais l'intermédiaire de la caisse d'Épargne et de prévoyance (CNEP).

IV-4-2- L'Habitat pendant les deux plans Quinquennaux

a/ Le Premier Plan Quinquennal: (1980-1984)

Deux options étaient renforcées pendant cette période et se traduisant en la construction en série pour la réalisation des programmes publics et l'intensification des réalisations par les particuliers, lors des programmes speaux accédant à la propriété.

En effet un chiffre de 700 000 logements dont 450 000 relevant de la tranche du programme public et 250 000 relevant du programme des particuliers, devaient être livrés pendant cette période, chiffre qui d'ailleurs malgré qu'il était ambitieux ne couvrait en rien les besoins réels.

Ce pendant, ce n'est qu'à la fin de cette période seulement que 407 000 LOGTS ont été réalisés représentant un pourcentage de 60 % et le Tol, était supérieur à 8, aussi il est à noter l'apparition en force des programmes de réalisation des particuliers en accession à la propriété en l'occurrence les lotissements. Toutes fois ces opérations n'ont concrètement pas dépassés le stade d'être de simple division de lots, en forme d'échiquier dépourvue de tout traitement des espaces extérieurs.

b/ le 2ème Plan quinquennal (1985-1989) :

Les prévisions de livraison de ce plan étaient de l'ordre de 542 000 logts tout programme confondu.

Ce pendant la fin de cette période à vu la réalisation uniquement que 67 900 logements, en majorité orientée vers les villes intérieures du pays, afin de désengorger celles du de Nord et créés des pôles d'attraction au niveau des plaines et du Sud, et pour stopper les extensions urbaines sur des terres agricoles, malheureusement ces réalisations n'ont pas pris en considération les spécificités du contexte qu'il soit sociologique régional ou climatique

IV-4-3- L'Habitat jusqu'à nos jours :

Cette période est caractérisée par un ensemble de données qui se résume en une situation politique en transition ;L'ouverture sur le marché mondial et ces conséquences sur le marché national a engendré mutation très accélérée de la situation . Cet, état de fait qui à un fort impact sur le pays en général, et en particulier sur le secteur du bâtiment, causant ainsi une forte crise de logement qui c'est complique d'avantage avec la croissance galopante et l'envahissement massif des villes par les habitants de la campagne, suite à la situation que traverse le pays.

Tout cela à contraindre le choix politique de logement basé sur un discours quantitatif qui se distingue clairement dans les chiffres, très étonnants lancé par les autorités concernant les livraison de logements de 100 000 logts/an au début des années 80, celui aussi de 250 000 logts/an au début des années 90 et dernièrement le chiffre de 800 000 logts / an lancé par le premier ministre, chiffres qui ne prenait pas en considération la réalité socio-économique du pays, on note par ailleurs qu'une grande partie des logements réalisées au cours de cette période relevait du vaste programme du lotissement destiné à l'auto-construction et aussi elle se distinguant par la cession à grande échelle des biens immobiliers de l'état et l'encouragement de la promotion immobilière soit publique ou privée.

Tableau 4.3 : Taux de réalisation de logement de 1967 à 1977.

Source : (Benmatti, 1982)

		Pendant le plan	4 années après	8 années après	Reste
Plan triennal 1967 / 1969	Réalise de logts	47,5 %	82,3 %	100 %	0 %
1er Plan quadriennal 1974 / 1977	Réalise de logts	5,2 %	49,8 %	-	50,2 %
2eme Plan quadriennal 1974 / 1977	Réalise de logts	2,7 %	-	-	97,3%

Remarque:

Les réalisations par période n'incluent pas celles des «restes à réaliser» d'avant 1967 ni les réalisations du secteur privé.

IV-4-4- Conclusion :

La décision de considérer le problème de l'habitat comme corollaire du développement économique, et de compter sur le Parc des logements libéré par les colons ne s'est pas tarder à manifesté ses limites, en engendrant une crise de logement due à l'exode rurale massif que le pays à connus pendant la période post coloniale les débuts des années 70 ont connus des événements importants dans le pays, particulièrement la promulgation d'une loi sur la réserve foncière (74/26 du 24 février 74) accompagnée de décrets et arrêtés ultérieurement, ayant pour but de renforcer la maîtrise publique sur l'espace urbain et son organisation par la municipalisation des sols rendant le commune seule bénéficiaire des transactions foncières définies par le PUD, et ce n'est qu'en 1990 que la loi 90/25 du 18/11/90 à annuler l'ordonnance de 74 et à défini de nouvelles modalités de transactions foncières, ainsi que plusieurs arrêtés et décrets relatifs au plan d'urbanisme ont été promulgués (PUD, ZUHN...) et la substitution par la suite du PUD par le PDAU, La loi 90/93 portant loi domaniale (POS) arrêtant les dispositions aux permis de lotir et construire et d'autres dispositions visant une politique globale, concrète de l'habitat pour trouver une solution viable et fiable à la crise que vit le citoyen dans ce domaine.

En fin la période actuel, caractérisé par une situation de transition, d'ouverture du marché de l'immobilier qui n'est plus à la seule charge de l'état, mais aussi une affaire de privé pour alléger la crise de logement dans laquelle vit le pays.

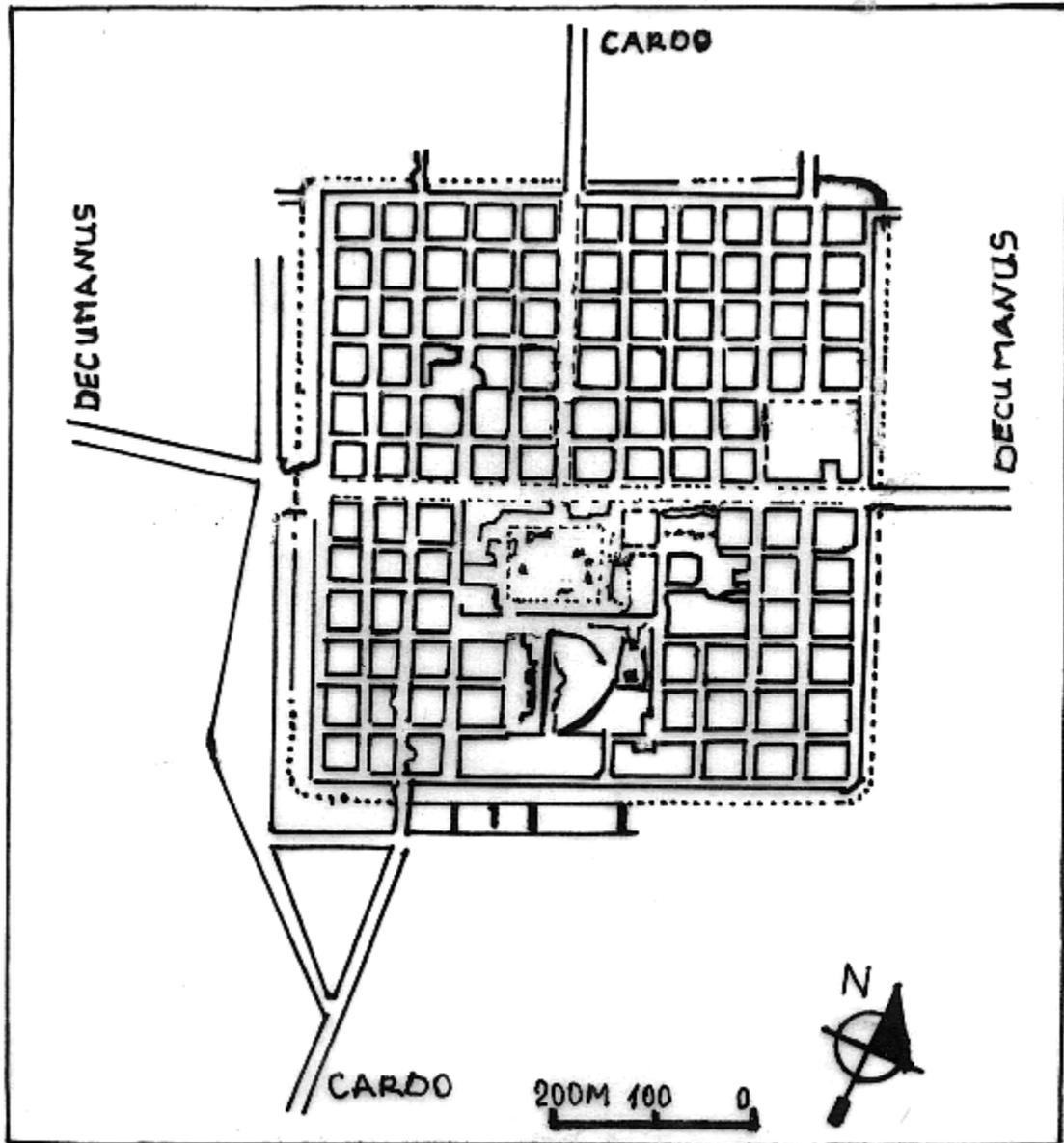


Schéma 4.1
Ville de Timgad

Source : Marc Cote P.139

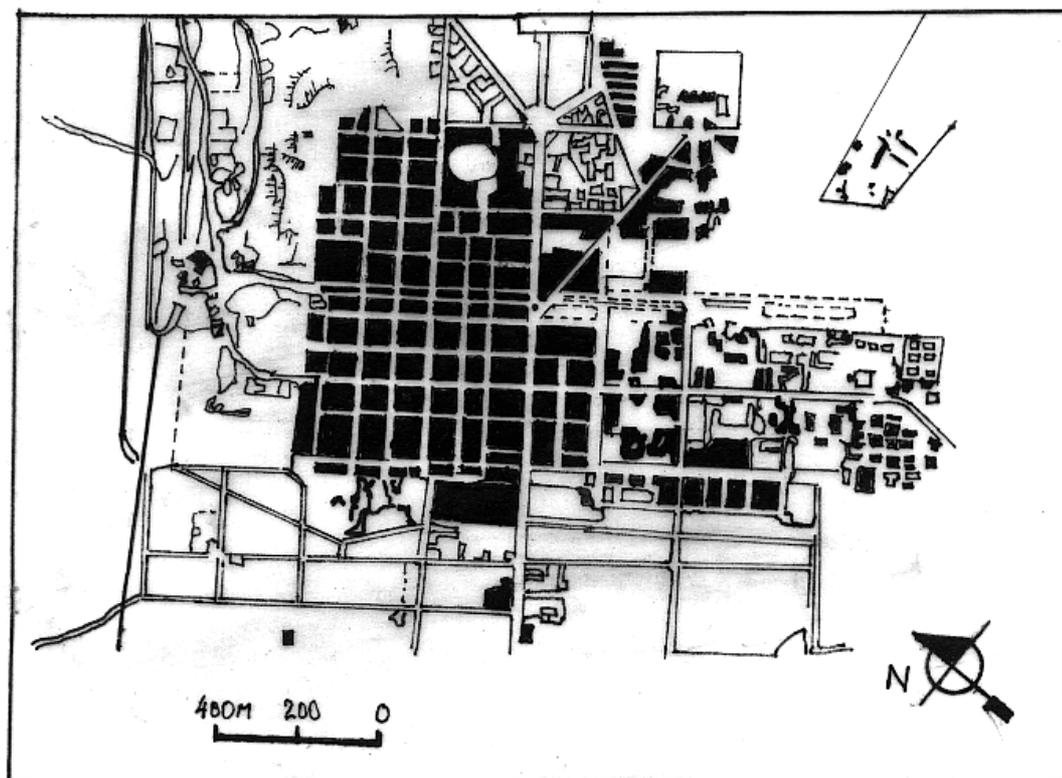
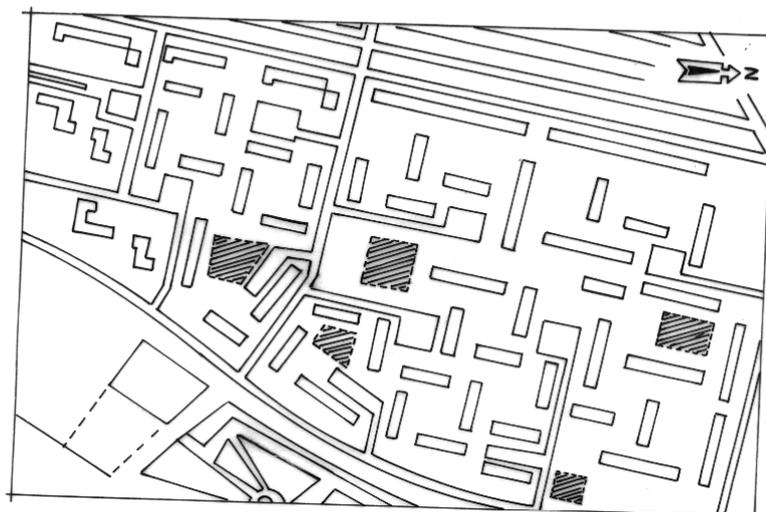


Schéma 4.2
Ville de Batna

Source : Marc Cote P.139

Schema (N° 4-3)

ZHUN OUEST



الشكل (3-4)

المنطقة السكنية الحديثة الغربية

VI -1-L'auto-Construit Comme déterminant de L'évolution De Biskra :

L'habitat sous ces différentes typologies constituait un rôle très important dans l'évolution et la délimitation de la forme même de la ville, et particulièrement l'habitat auto construit qui s'est beaucoup développé et fait actuellement partie prenante dans l'évolution de cette dernière, surtout après la libération des marchés, par les lois portant des orientation foncières ou l'aménagement d'un lotissement n'est plus une exclusivité de l'état, mais une affaire de privé également, stimulant ainsi la propagation de ce type d'habitat, offrant des facilités soit de procédure, soit de réalisation, l'amenant à constituer une partie importante de l'ensemble du tissu urbain, par la forte consommation de l'espace, provoquant ainsi un impact immédiat sur la trame urbaine même de la ville

Pour le cas de Biskra, en plus du pourcentage élevé de ce type d'habitat, au niveau de la ville, actuellement un développement accéléré et rapide, sur les différents axes de la ville, et là ou il y a un terrain a bâtir, Et même la palmeraie est devenue un champs de construction pour ce genre, et son épanouissement est remarqué sur les axes suivants:

- Tolga- Biskra par des constructions privées.
- Batna-Biskra par des lotissements communaux.
- Sidi-Okba- Biskra par des coopératives immobilières.
- Chetema-Biskra par des constructions en collectives sur la bande de la route et derrière se trouvait l'auto-construit planifié.
- Tougourt-Biskra par des constructions privées.

- Le centre ville : Pour les cas de reprise ou d'extension, et dans le cas des héritiers possédaient des jardins, de palmeraies, ces derniers commençaient à construire à l'intérieure et au fur et à mesure, que la construction s'approchait de la route causant ainsi la suppression de la palmeraie.
- Une telle ampleur procurant à cet habitat la suprématie sur toute la ville, exigent à être considéré, en matière d'aménagement et d'apport en équipements .

VI -2- Le différent type de l'habitation Auto-construit :

L'Auto-construit se présente sous différents aspects, et ayant plusieurs typologies et ce selon la stratégie d'habitat adoptée, la situation économique, et les lois qui géraient le foncier comme le fil directeur de toute opération d'Aménagement.

Le recours à ce type, et dû d'une part aux facilités qu'ils offraient en matière de procédure, financement et réalisation (Etalage sur une durée illimité) et d'autre part, les possibilités d'évolutions, d'extensions et d'adaptations.

En 1er lieu on trouve les bidon-villes qui sont la forme la plus précaire, que l'être humain (les couches les plus démunies) se procurait provisoirement pour s'abriter.

Ces causes principales sont généralement l'exode rurale, l'accroissement démographique et la situation économique. L'existence de ce type d'habitat sommaire créait, un handicap majeur à élever, à cause de son aspect inhumain indigne soulever, en plus des risques de maladies qu'il provoquait, vu son insalubrité, la délinquance et les maux sociaux qui s'insurgeaient en son milieu, aux quels il faut palier par

l'irradication et le relogement, dans le cadre des programmes sociaux ou l'aide conditionné et contrôlé pour l'amélioration du cadre bâti

En second lieu, on peut distinguer le deuxième type de l'Auto- construit, non planifier appelé le spontané qui est un mode de construction palliant, face aux faiblesses du système de production du cadre Bâti planifié, et surtout comme résultat du vide juridique et réglementaire dans les lois régissant le foncier pendant une certaine période, favorisant l'épanouissement de ce type, surtout sur des terrains à faible urbanité et moins visible de la ville. Les couches sociales à revenus modestes, incapables d'obtenir un lot, soit par le manque de revenu, soit par les difficultés observées dans les procédures d'obtention de ce dernier, procédaient à l'achat illégal des terrains publics ou privés, pour y construire une maison individuelle qu'ils concevaient en fonction de l'idée qu'ils se font de l'urbanité et de la manière de vivre mélangeant l'appropriation traditionnelle de l'espace avec les pratiques occidentales nouvelles synonymes de modernité et de développement, Ou ils mettent toutes les économies de leur vie, pour créer une demeure avec l'aide d'un artisan maçon, et l'entre aide pour les taches exigeant une diversité d'intervenant, tout ce la sans permis de construire

- Le deuxième volet de l'auto- construit se manifeste dans l'urbanisation planifier. Instaurée pour faire face à la prolifération du spontané et une volonté de l'état de mettre le contrôle sur l'espace urbain, sous forme de nouvelles pratiques d'urbanisation par la création de lotissements communaux, lancés dans le cadre des ZHUN et qui s'inscrit dans le cadre d'une politique générale de redressement, ou son aménagement exige l'établissement d'un permis de lotir, approuvé par les services techniques (DUCH auparavant)

Et l'instauration en 1er lieu de plan type établit par des bureaux d'études étatique (étau) pour gagner sur les délais et les frais qui, par la suite se sont

développés, par l'adoption de d'autres procédures visant à alléger les carences administratives jugées lentes .

Mais, comme d'état, a lui seule ne pourrait à la forte demande, en matière de logement, des textes sont venus, favorisant l'ouverture du marché de l'immobilier, qui est devenu une nécessité absolue, ou de nouvelles lois le régissant ce domaine sont apparues.

L'aménagement de lotissement n'est plus une exclusivité de l'état, mais une affaire de privé aussi, d'où la surgissions des lotissements privés, comme un type de production du cadre bâti individuel est apparues.

Il est à note aussi, que les coopératives immobilières censée être l'acte d'un groupe de personne unis, pour la réalisation collective de maisons individuelles, n'ont de ca que pendant la phase d'obtention du terrain, qu'une fois obtenues et malgré qu'ils sont fait sur des plans uniques, mais le souci de les personnaliser, les conduit à effectuer de grandes transformations et l'intervention ou niveau de la réalisation, devenait purement individuel.

Conclusion :

La présentation de ce chapitre, a permis d'établir un diagnostic sous forme d'un état de fait surtout, en ce qui concerne l'évolution du cadre bâti, en matière d'auto-construit, pour la prise en charge de ces problèmes multiples qui nécessitaient des études approfondies, de la part des services concernés, de gérer convenablement la ville par des propositions concrètes, adopter et de mise en œuvre facile , des instruments urbanistiques (PDAU, POS...ext.) pour une bonne maîtrise d'évolution urbaine de la ville de Biskra.



Auto-construit héritiers Ben Taleb axe Biskra
TolgaPhoto N° 6.26

Source :auteur 2001



Coopérative immobilière axe Batna Biskra
Photo N° 6.27

Source :auteur 2001



Coopérative immobilière SETEB axe Batna Biskra
Photo N° 6.28

Source :auteur 2001



Construction au dépend de la palmeraie
Photo N° 6.29

Source :auteur 2001



Auto-Construit extension axe Touggourt Sidi Okba Biskra
Photo N° 6.30

Source :auteur 2001



Bande collective dissimulant l'auto-construit
Photo N° 6.31

Source :auteur 2001



Auto-construit spontanée héritiers Ben Taleb axe
Biskra Touggourt

Photo N° 6.32

Source :auteur 2001



Auto-construit au détriment des terres agricole axe
Biskra Touggourt

Photo N° 6.33

Source :auteur 2001

Conclusion

Le besoin en logement est une nécessité vitale que l'être humain ne pourrait s'en passer, arrivant au 2ème degré après les besoins alimentaires. Le besoin est d'une complexité que même les pays les plus développés n'arrivaient pas à le résoudre totalement, malgré leur développement technologique très avancé et notre pays n'échappait pas à cette crise, malgré les efforts gigantesques déployés, on n'arrivait pas à résoudre ce problème, ni sur le plan quantitatif, ni sur le plan qualitatif.

La prise en charge de ce problème a commencée un peu en retard suite au prévision, que le patrimoine, laissé par les colons français ne arrivait pas à subvenir aux besoins du citoyen. Mais ces estimations n'étaient pas la bonne solution et ce , suite a l'orientation du pays vers l'industrialisation qui a était à l'origine de l'exode d'une grande partie de la population de la campagne vers les grandes villes, a la recherche d'un emploi et des services scolaires, sociales, sanitaires, culturelles,...etc . Les usines créés pour ce but,ce qui entraîna le surpeuplement des villes causé par l'exode rurale. l'indépendance,la stabilité du pays et l'amélioration des conditions économiques ont provoqué une croissance démographique jugée forte, ainsi que le vide juridique et réglementaire, concernant le foncier considéré comme pierre angulaire dans toute stratégie d'habitat,Situation favorisant pendant toute cette période, la prolifération des bidonville, et habitat spontané, sous forme d'urbanisation incontrôlée et anarchique. Touts ces facteurs ont entraînés une forte demande de logements, amenant l'état a réfléchir plus efficacement a ce problème et ce n'est qu'à partir des années 1970 que le problème de logement à connue une prise en charge par la programmation de grands ensemble d'habitat , la mise en place de la procédure des ZHUN, l'instauration d'un ministère relatif à l'habitat et à la construction ainsi que l'adoption d'une législation permettant la réalisation de ces ZHUN. Par lesquelles l'état voulait prendre le contrôle sur l'espace urbain et mettre fin à toute sorte d'urbanisation illégale. Malheureusement les interventions opérées, à travers les différents plans ne sont pas parvenue à le

résoudre, car les actions menées n'ont pu résoudre le problème que sur le plans quantitatif qui n'est d'ailleurs pas, atteint suite à la faiblesse des réalisations, l'inadaptation du collectif au mode de vie de la famille algérienne et plus spécialement au niveau des zones arides et semi arides

Ce qui n'as pas empêcher l'épanouissement de l'urbanisation et incontrôlée, a cet égard, l'état procéda aux remplacement du PUD, par d'autres instruments PDAU...etc.et l'instauration de nouvelles lois concernant la gestion du foncier pour améliorer la qualité et l'ouverture du marché de l'immobilier. Donnant aussi la possibilité au privé d'intervenir dans ce domaine pour alléger l'état, de ce lourd fardeau. Ce qui a permis l'intervenir au niveau de l'habitat sur les différents aspects du logement (social, promotion, évolutifs participatifs...etc) L'orientation de la population vers l'habitat auto-construit, au détriment du collectif, vu les différents avantages qu'ils présentaient à ces usagés en matière de réalisation et de financement, étalé sur une grande période ce qui à fait que ce type d'habitat a eu un grand impact sur la majorité de nos villes, par ses aspects décrits au niveau de chapitre 5, conditionnant l'urbanisation et l'environnement de nos villes. Ce qui amène, si nous voulions améliorer l'espace urbain de nos villes, à agir sur les défaillances de cet habitat. Surtout concernant l'appauvrissement de l'espace urbain jumelé a un aspect architecturale médiocre malgré, le développement technologique que nous vivons.

Problème qui d'ailleurs nous les constatons au niveau des solutions adoptées par nos ancêtres qui ont sût répondre aux exigences de leurs temps, malgré le minimum des moyens disponibles, par l'instauration d'une morale collective et l'utilisation des matériaux locaux disponibles et ont fait, par leur ingéniosité, reconnaît même par plusieurs , architectes et urbanistes mondiaux de notre temps, surtout en matière d'agencement et d'hierarchisations des espaces extérieurs, accompagné d'une gestion efficiente de ces derniers.

Cependant, il n'est pas nulle doute question de revenir à l'habitat traditionnel et aux anciennes méthodes, mais de s'inspirer des leçons de traitement urbain ou architectural, d'une valeur inégalable surtout dans ces

régions a climat aride et semi aride,ou les solutions adoptées ont montré leur efficacité.

Par ailleurs l'intégration parfaite au niveau du tissu urbain coloniale de l'eau et la végétation sous forme de jardin et cours d'eau, comme composant du tissu urbain est d'une grande importance dans l'amélioration des qualités de l'environnement, par la création d'un micro-climat dont il est nécessaire l'examen des différentes modalités de l'utilisation de ce dernier pour l'adoption comme mobilier urbain, au niveau des nouvelles urbanisations surtout pour le collectif qui souffrait d'espaces interstitiels, démesurés et désappropriés ; abandonnés pendant toute la journée ainsi que la diversification de l'image urbaine et lui donner des significations différentes d'une zone à une autre et lui éviter l'aspect monotone.

Enfin l'auto - construit qui par sa typologie, son ampleur a un impact fort sur le tissu urbain de la ville et qu'il faut remédier à ces défaillances, afin d'améliorer la qualité de l'environnement urbaine.

Recommandations :

Elles se situaient sur trois principaux axes: le 1er au niveau de la planification et les études, le 2ème au niveau de la réalisation et le contrôle et le 3ème au niveau sociologique et éducatif.

1- Planification et étude :

- Adopter une méthode globale de la réhabilitation de la ville ,agissant sur les différents tissus urbains de cette dernière afin de lui rendre le cachet. qu'elle mérite par des équipes pluridisciplinaires.
- L'amélioration de la qualité de l'enseignement dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture et axer la formation sur les milieux aride et semi-aride pour une meilleure maîtrise des techniques de contexte et avoir une vision spatiale des problèmes de l'urbanismes au lieu de l'approche bidimensionnelle.

- Instaurer un modèle et une référence pour le choix architecturale.
- Apport d'équipement public et introduction d'espace vert et de son mode d'irrigation d'eau au niveau des agglomérations existantes comme mobiliers urbains qui peuvent agir dans l'amélioration des conditions climatiques.
- Revitalisé la palmeraie pour engendré un équilibre écologique et l'implantation d'arbres résistant au climat.
- Lancer des modèles de construction avec l'utilisation des matériaux locaux a faible conductibilité thermique.
- L'évolution de la législation en fonction du développement urbain pour faire face au problème dès leurs surgissions.

2- Réalisation et contrôle :

- Le strict respect des études
- Instauré un contrôle rigoureux et des interventions au bon moment, procéder à l'entretien permanent surtout au niveau des espaces publics (extérieur).
- Eviter l'aspect inachevé des constructions par la réglementation et des campagnes de sensibilisation.
- Choix des systèmes constructifs selon des qualités d'isolement nécessaires pour des raisons climatiques milieu aride et semi-aride.
- Répartition équitable des équipements selon une grille avec l'obligation de respect dans l'exécution.
- Réflexion sur le choix d'un système d'organisation spatiale répondant aux exigences sociales, climatologiques esthétiques ...etc.
- La création de comité spécialisé qui prend en charge les problèmes urbains tel que l'université ainsi que la création de comités de quartier.

3- Education et sociologie :

- Intégration de l'utilisateur au différents processus du développement du cadre bâti.
 - L'instauration d'une morale collective et un comportement responsable envers l'espace urbain (public ألبايك) par l'éducation, la sensibilisation et le contrôle permanent des différents établissements spécialisés et organisations non gouvernementales.

Recommandation établie par l'ANAT de Biskra sous le titre de :

Maîtrise de la croissance urbaine de Biskra

Cette projection a été réalisé sur la base des travaux entrepris dans le cadre du PAW et le dénombrement de 1997.

La taille de Biskra a été fixée à 300 000 hab. A 2020 d'où un transport de 56 500 hab. Vers le reste des centres.

La population agglomérée a été élaborée sur la base des taux d'agglomération réalisée dans le cadre du PAW.

Recommandation selon MCU (maîtrise de la croissance urbaine (ANAT*))

Compléments ou correction du PDAU pour le traitement du cadre existant:

Il doit permettre d'atteindre un niveau supérieur de service, d'améliorer la qualité de la vie et l'image de la ville, garantir une production architecturale et urbaine, digne d'une métropole, améliorer la qualité des lieux publics et préserver l'environnement.

- Pour cela les actions d'aménagement prioritaires devraient s'articuler autour des points ci-après :
- Les grandes opérations d'urbanisme ;
- Les grandes infrastructures de communication ;
- Les paysages et l'environnement ;
- Les grands équipements.

Grandes opérations d'urbanisme :

- Restituer toutes les superficies attribuées pour l'habitat et les réserver aux équipements;
- La réhabilitation et la restructuration des quartiers périphériques de Sidi Ghzal, Star Melouk et les quartiers du vieux Biskra ;
- Le réaménagement du Boulevard frères Ménani et les allées Seddik Ben Yehia ;

Les grandes infrastructures de communication

- Réalisation de la ceinture extérieure et les pénétrantes proposées ;
- Aménagement des carrefours et échangeurs ;

Paysages et environnement:

- Création de la ceinture verte autour de l'agglomération.
- Lancement d'une large opération d'arrachage et plantation de nouveaux palmiers;

- Lancement d'une campagne d'aménagement d'espaces verts au niveau des ZHUN ;
- Traitement des différentes entrées de la ville.

Les grands équipements:

- Création d'une cité regroupant tous les services financiers (banques, assurances...);
- Création d'un parc urbain ;
- Réhabiliter les équipements disparus ou délaissés tels que l'hippodrome, l'aéro-club, la foire..., ayant fait la gloire de Biskra durant un demi-siècle.

Par ailleurs et toujours dans le cadre d'une réorganisation du tissu urbain, il est envisagé à long terme le transfert de la zone industrielle vers Oumache qui se trouve à environ 20 Km au sud du C.L.W et qui réunit toutes les conditions nécessaires à savoir :

- Situation sur un axe important (RN3, Chemin de fer Constantine-Touggourt), existence d'une gare.
- Passage de deux gazoducs, de deux lignes de THT, de deux câbles coaxiaux ;
- Disponibilité de la ressource en eau, de terrains non agricoles.
- Une faible population : 8 790 hab au 31/12/1993.

Ce transfert aura un double objectif : désengorger le CLW et dynamiser tout l'arrière pays de la Wilaya.

- La variante PDAU a pris une densité de 40 logements /hectare pour l'individuel et 90 logements/hectare pour le collectif.

- La variante MCU a pris une densité de 25 logts /ha tout type d'habitat compris.

En conclusion, il apparaît clairement que la variante MCU est la plus proche de la réalité et a beaucoup plus d'avantages que celle du PDAU qui semble erronée.(selon rapport MCU).

*L'ANAT : agence nationale de l'aménagement du territoire.

*MCU : Maîtrise de la croissance urbaine.

*PAW : Plan d'aménagement de la Wilaya.

*CLW : Chef lieu de Wilaya.

*THT : Très haute tension

*RN3 : Route nationale 3.