

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA
RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

UNIVERSITE LARBI BEN M'HIDI OUM EL BOUAGHI

INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES

N° d'ordre :

Série :

MEMOIRE PRESENTE POUR L'OBTENTION DE MAGISTER

EN GESTION DES VILLES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Intitulé

**LE COMMERCE A AIN FAKROUN
ET SON IMPACT SUR
L'EXTENSION DE LA VILLE**

Présenté par :

M. AS Lazhar

Sous La direction de :

M. ADAD M. Cherif.

Président : M. BOUCHEMEL Salah

Prof.

Université. Larbi Ben M'hidi O.E.B

Rapporteur : M. ADAD. M. Cherif

M.C.A

Université. Larbi Ben M'hidi O.E.B

Examineur : M. BENGHEDBANE Fouad

M.C.A

Université. Larbi Ben M'hidi O.E.B

Examineur : M. ALKAMA Djamel

M.C.A

Université Med Khider Biskra

2011

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA
RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

**UNIVERSITE LARBI BEN M'HIDI OUM EL BOUAGHI
INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES**

N° d'ordre :

Série :

MEMOIRE PRESENTE POUR L'OBTENTION DE MAGISTER

EN GESTION DES VILLES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Intitulé

**LE COMMERCE A AIN
FAKROUNET SON IMPACT SUR
L'EXTENSION DE LA VILLE**

Présenté par :

M. AS Lazhar

Sous La direction de :

M. ADAD M. Cherif.

Président : M. BOUCHEMEL Salah

Prof.

Université. Larbi Ben M'hidi O.E.B

Rapporteur : M. ADAD. M. Cherif

M.C.A

Université. Larbi Ben M'hidi O.E.B

Examineur : M. BENGHEDBANE Fouad

M.C.A

Université. Larbi Ben M'hidi O.E.B

Examineur : M. ALKAMA Djamel

M.C.A

Université Med Khider Biskra

2011

Dédicaces

A mon encadreur M. Addad Med Chérif,

A ma famille et à tous mes amis

**A ma femme et à tous qui m'ont transmis le gout et la passion de la
recherche.**

Remerciements

Je remercie vivement mon directeur de thèse le Docteur Addad cherif d'avoir accepté de diriger ce travail et pour ses apports au fil des années. Ses nombreux conseils et chaleureux encouragements furent très précieux pour l'aboutissement de ce travail. Je remercie les membres du jury d'avoir accepté d'examiner et parcourir mon travail. Les acteurs professionnels qui ont bien voulu se prêter au jeu de l'étude, les chercheurs qui m'ont beaucoup appris par leurs textes, et tous ceux avec lesquels j'ai pu échanger. Je remercie aussi chaleureusement avec Mes remerciements les plus sincères à qui m'ont accordé de l'intérêt à la démarche et aux questionnements propices à la question scientifique, avec un salut particulier à tous ceux qui m'ont aidé à réaliser cette modeste recherche :

M. le Recteur de l'université Larbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi,

M. le Directeur de l'institut gestion des techniques urbaines d'Oum El Bouaghi.

M. le Vice recteur chargé de la post graduation de l'université d'Oum El Bouaghi.

M. le Chef de département de l'institut d'architecture de l'université d'Oum El Bouaghi.

M. le Chef de département de l'institut de GTU de l'université d'Oum El Bouaghi.

M. le Directeur de la direction de la planification et de l'aménagement du territoire DPAT de la wilaya d'Oum El Bouaghi.

A tous les membres du service de la direction du commerce (la direction du commerce et la concurrence des prix de la wilaya)

A tous l'ensemble des intervenants ayant contribué à nous éclairer sur le thème traité.

Ainsi, sont remerciés :

- L'ensemble des promoteurs immobiliers à Ain Fakroun, à Oum El Buaghi,

- Le représentant de la Chambre du commerce ;

- Kheddar ancien expert-comptable à Oum El Bouaghi ;

- Le responsable du syndicat UNEA (Union des ETP) à Oum El Bouaghi.

- Le chargé de l'urbanisme à la direction de l'urbanisme à Oum El Bouaghi ;

- Le président de l'association l'UNACOD

- Le chef de service technique et le chargé du service règlementation à l'APC d'Ain Fakroun.

Je remercie également le personnel administratifs de la direction de la concurrence et prix, de l'URBACO, de la DTP, de l'hydraulique, le registre du commerce, la daïra et qui m'ont aidé à effectués les entretiens et les entrevues avec les commerçants.

Sommaire

Sommaire.....	05
Sommaires des cartes, schémas et photos.....	09
Sommaires des tableaux.....	10
Introduction générale.....	12
01-La problématique.....	14
02-Les hypothèses.....	15
03-Choix du thème.....	16
04-Choix du site.....	16
05-Objectifs de la recherche.....	17
06-Méthodologie.....	18
La structure du mémoire.....	20
Première partie théorie et concepts.....	23
Chapitre I : Définitions, concepts et critères d'évaluation de la ville.....	24
Introduction.....	25
1-Les différentes définitions des concepts.....	32
1-1- La ville.....	32
1-2- La définition de la petite ville.....	34
1-3- La définition de la ville moyenne.....	36
1-4- Définition d'un espace territorial urbain d'une ville.....	38
1-5- Évolution du phénomène de la petite ville.....	39
2- Les critères d'identification de la ville moyenne.....	40
2.1. Le critère de commerce.....	40
2.2. Le critère d'équipement.....	41
3-La ville et le développement local.....	42
3.1. Le développement local de la ville et les signes marqués de la dynamique commerciale urbaine.....	43
3.2. Commerce et espace public.....	44
Résultat sur la situation générale de l'étude du cas de l'espace urbain de Lyon.....	46
Activités économiques.....	48
Commerce.....	48
Le commerce urbain au sens fixé dans les orientations du SCOT de Lyon.....	48
3.2.1. Les avantages offerts aux entreprises.	51
3.2.2. Les avantages offerts aux personnes et aux familles.....	51
Conclusion	52
Chapitre II : Etude critique sur les instruments d'aménagement et d'urbanisme territorial face à la gestion de la dynamique urbaine.....	53
1 Introduction sur la politique de la ville en Algérie.....	54
1.1. Politique urbaine de la ville en Algérie: entre planification et pratique.....	54
1.2. Libéralisation économique et nouvelle politique de la ville.....	56
2 Les instruments d'urbanisme.....	57
2. 1. Les instruments d'urbanisme durant la période coloniale.....	57
2.2. Les instruments d'urbanisme après l'indépendance	58
2.2.1. Les instruments d'urbanisme avant 1990.....	59
2.2.2. Les instruments d'urbanisme depuis 1991.....	61

2.2.2.1 Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme : contenu, procédures d'approbation et de révision: (loi n°90-29 et décret exécutif 91-177)	61
2.2.2.2.- Le plan d'occupation des sols : contenu, procédures.....	65
2.3. Aspect économique (L'investissement comme moteur et objectif de l'urbanisation).....	68
2.4. Objectif et résultats entre urbanisme et urbanisation.....	69
2.5. Les instruments d'urbanisme en France.....	70
2.5.1.. La L.O.F 1967 : Le SDAU et Le POS.....	70
Conclusion et remarques.....	72
2.5.2. La loi de la solidarité et du renouvellement urbain 2000.....	73
2.5.3. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)	74
2.5.4. Le plan local d'urbanisme (PLU) qui remplace le (POS).....	74
3 Acteurs publics locaux et dynamique territoriale en Algérie.....	81
3.1. Les collectivités locales : La commune, structure de base.....	82
3.2. La commune, conception inadaptée d'administration et de gestion locale.....	83
Une décentralisation annoncée et indiquée mais non appliquée.....	84
Instrumentation juridique insuffisamment et durement appliquée.....	85
Un sous encadrement et une sous qualification du personnel communal.....	85
CONCLUSION.....	86

Chapitre III: L'activité commerciale et son action sur la croissance urbaine.....96

1. Introduction.....	97
1. Définition du commerce.....	97
2. Classification des activités commerciales.....	99
2.1- Approche géographique, classification des activités.....	99
A- Les activités peu sensibles à la concentration démographique.....	100
B- Les activités sensibles ou très sensibles aux variations de la répartition démographique.....	100
A- Les activités peu sensibles à la concentration démographique.....	100
A.1- Les activités à forte spécificité régionale.....	101
A.2- Les activités à spécificité générale.....	101
B - Les activités sensibles ou très sensibles aux variations démographiques.....	101
B.1- Les Activités d'Attraction Liées à la Concentration Démographique.....	101
B.2- Les Activités Liées à la Taille des Localités.....	102
C- Les Activités de Couvertures.....	102
2.2- Approche géoéconomique, classification des activités	102
3. L'urbanisme commercial.....	103
3.1. Définition et enjeux.....	103
3.2. Les acteurs de l'urbanisme commercial.....	105
3.3. Les domaines d'intervention de l'urbanisme commercial.....	106
3.3.1. L'organisation du paysage urbain.....	107
3.3.2. Les rues et les espaces piétonniers.....	107
3.3.3. Les ensembles commerciaux.....	108
3.3.4. Le local commercial.....	108
Conclusion	111

Deuxième partie étude pratique.....121

Chapitre IV : Genèse, historique et caractéristiques historiques de la ville.....123

1.1. Historique de la ville d'Ain Fakroun	124
---	-----

1.1.1 Du recul urbain du haut moyen âge.....	124
1.1.2 Cite à l'époque (le petit centre d'agglomération autour du fort pilote).....	124
1.1.3 Système foncier.....	125
1.1.4 L'autonomie judiciaire et administrative du système foncier.....	126
1.2 Plan de Constantine après 1830 date d'occupation des français.....	129
1.2.1 Les multiples facteurs de développement des villes.....	129
1.2.2 Les surplus agricoles	133
1.2.3 Trois types de ville.....	133
1.2.4 La crise économique latente devient violente en 1846-1847.....	134
1.2.5 La division du territoire et le statut juridico-administratif du territoire.....	134
1.2.6 Processus historique des événements territoriaux et actions urbaines engagés à travers le département de Constantine, ses communes et cantons.....	135
1.2.7 La localité de la ville d'Ain Fakroun (rapport établi par (M A HAUET, 1873).....	135
1.3 Les premiers bâtiments départementaux (Localité Ain Fakroun).....	141
Conclusion.....	142

Chapitre V : Présentation de la ville D'Ain Fakroun, sa croissance et planification urbaine.....144

1. Situation géographique.....	145
1.1 Géographie d'Ain Fakroun (Relief).....	145
1.2 Relief d'Ain Fakroun: (Source monographie DPAT 2009).....	145
2.Évolution administrative d'Ain Fakroun après l'indépendance.....	146
2.1Organisation administrative.....	146
2.2. Étude démographique.....	147
2.3. Emploi.....	150
2.4. Répartition des exploitations agricoles qui sont exposées aux extensions urbaines.....	151
2.5. Zones d'activités et de stockage au 31/12/2009.....	151
3. Evolution du commerce à l'échelle d'Ain Fakroun.....	152
4. Croissance et Planification Urbaine.....	155
4.1 L'application du SENATUS CONSULTU 1863-1870.....	155
4.2Quelques Notes et Mémoires.....	156
4.3La loi foncière du 26 avril 1887.....	156
4.4 La loi du 15 septembre 1807.....	157
4.4.1 Période : 1870 – 1954.....	158
4.4.2 Période : -1954 – 1966.....	159
4.4.3 Période 1966 – 1977.....	160
4.4.4 Période 1977 – 1987.....	161
4.4.5 Période 1987- 1993.....	162
4.4.6 Période 1994 – 2004.....	162
5. Planification Urbaine (étude des PUD et PDAU).....	163
5.1. Proposition d'aménagement du PDAU AIN FAKROUN.....	163
5.2. Propositions globales.....	164
5.3. Découpage de l'agglomération en secteurs	164
5. 4 Type de croissance de la ville.....	166

Chapitre VI: Activité commerciale et dynamique urbaine.....172

Introduction sur le commerce.....	173
-----------------------------------	-----

1 – Structure fondamentale (organisation) de la fonction commerciale.....	174
1-1 Répartition spatiale et axes principaux du commerce.....	174
1-2 Le marché.....	179
1-3 La capacité de dépense commercialisable des ménages.....	180
1-4 Ventilation de la dépense commercialisable des ménages.....	180
1-5 Ventilation du chiffre d'affaires de l'agglomération.....	181
1-6 La ventilation de la dépense commercialisable des ménages par forme de vente Part de marché en %.....	181
1-7 Les produits dont la couverture peut être qualifiée d'efficace.....	182
1-8 Répartition géographique et distribution de la hiérarchie des commerces sur l'espace territorial de la ville.....	183
1-9 Les surfaces commerciales de 20 M ² , 140 M ² et plus de 140 M ² selon leur superficie (La taille du cercle est proportionnelle à la surface de vente du magasin).....	184
2- Le PUD d'Ain Fakroun en 1984.....	186
2.1. La prolifération des constructions illicites.....	186
2.2. L'instabilité et la forte pente des terrains destinés à l'urbanisation.....	186
3. Le schéma d'aménagement proposé dans le cadre du PUD 1986.....	186
Conclusion générale et avis sur les instruments d'urbanisme.....	189
Conclusion générale.....	190
Conclusion générale et avis sur le PATW.....	191
Conclusion générale concernant la réalisation du questionnaire.....	197
Pistes de réflexion sur l'approche définition du commerce urbain à la ville d'Ain Fakroun.....	197
Méthodologie de travail.....	199
Intervenants extérieurs.....	199
Périmètre.....	199
1. Les axes de réflexion de notre travail.....	200
a) Les commerces.....	200
b) Les commerces par quartier: qui les fait vivre et leurs succès.....	201
c) Les conséquences des évolutions des techniques technologiques et méthodes.....	202
d) L'impact de la ville et le regroupement des commerçants (Une situation nouvelle).....	203
Une réelle résolution urbaine habile et économique.....	204
D'un conducteur de ville à un coordinateur-animateur de commerce.....	204
2. Recommandations.....	206
Bibliographie	207
Ouvrages.....	207
Thèses de Doctorat et Mémoires de Magister.....	208
Documents officiels.....	209
Rapports, et actes de colloques.....	210
Sites électroniques.....	210
Entretiens.....	211

Annexes.....	212
Modèle de questionnaire.....	213
Modèle « 2 » de questionnaire.....	214
Info Soir : 07 - 09 – 2010.....	216
Vies de villes Mai, 2007 (N° 07).....	217
J. Officiel portant la loi 06/06 d’orientation de la ville du 20/02/2006.....	220
Vues aériennes prise par Google Earth sur l’espace de l’agglomération d’Ain Fakroun.....	223
Carte de la wilaya d’Oum El Bouaghi, source DPAT	232
Tableau Général des communes de plein exercice, mixtes et indigènes des trois provinces (territoire civil et territoire militaire) : avec indication du chiffre de la population et de la superficie / Gouvernement général de l’Algérie, Direction générale des affaires civiles et financières.....	233
Vues de plans relatives à la révision du PDAU d’Ain Fakroun (Source URBACO).....	234
Résumé en langue Arabe.....	236
Résumé en langue Française.....	237

Liste des cartes, schémas et photos

- Figure 1: Evolution des Wilaya (Source:<http://cybergegeo.revues.org/docannexe/image/3851/img-3.jpg>)
- Figure 2 : Structure hiérarchique des localités (Source:<http://cybergegeo .revues.org/doc annexe / image / 3851 / img-3.jpg>)
- Figure 3 : du Plan du Schéma directeur de l’agglomération lyonnaise Carte de destination générale des sols – Extrait (source : SCOT agglomération de Lyon agence d’urbanisme pour le développement de l’agglomération lyonnaise 2005 les défis et paroles d’acteurs et interviews édition SEPAL page 10)
- Figure 4 : du Plan du Schéma directeur de l’agglomération lyonnaise Carte de destination générale des sols – Extrait (source : SCOT agglomération de Lyon agence d’urbanisme pour le développement de l’agglomération lyonnaise 2005 les défis Qui montre les relais de Givors et Grigny avec Lyon, édition SEPAL page 26)
- Figure 5- Plan du Schéma agence d’urbanisme pour le développement de l’agglomération lyonnaise 2010
- Figure 6: Montre les relais du commerce avec Lyon, (Source : SCOT Lyon « A U D A L » 2005 édition SEPAL)
- Figure 7: « Plan programme 2002-2007 » (Source : Ile de Nantes-rives de Loire. Plan –guide. Proposition de plan d’actions 2002-2007. Date : 11/07/2002)
- Figure 8: Allongement des commerces à Setha Est sur RN100 à Ain Fakroun (Google earth en date du 27/07/2009)
- Figure 9 : Le Départ De La Ville Ain Fakroun ; Vue De L’intérieur Vers Le Sud (Source Google Wikipedia)
- Figure 10 : L’entrée Du Fort à El Ferroukh Pièces trouvées dedans au Fort d’El Ferrouk et Double Pressoir (Source Google Wikipedia)
- Figure 11 : A General Map Of The Roman Empire Voir le Nord d’Afrique “Est. d’Algérie” (Source Gallica.Bnf.Fr)
- Figure 12 : Plan de Constantine après 1830“L’est de l’Algérie” Source Gallica.Bnf.Fr
- Figure 13 : Les grandes unités de L’est de l’Algérie « Source Thèse de Doctorat Djamel Raham 2001, page 13 »
- Figure 14 : Limites administratives, population et densité de population 1998 par wilaya « Source Thèse de Doctorat Djamel Raham 2001, page 14 »
- Figure 15 : Situation de la commune d’Ain Fakroun (Source DPAT –OEB)

- Figure 16 : Evolution de la population d'Ain Fakroun (Source Monographie DPAT/OEB et A. LEKEHAL – thèse de Doctorat)
- Figure 17 : Schéma PDAU; Répartitions des secteurs de la ville d'Ain Fakroun
- Figure 18 : Schéma de l'Armature Urbaine Et Tissus Urbains De La Ville et ses Axes Commerciaux
- Figure 19 : Schéma Densités du commerce par secteurs portant les axes commerciaux (11 Secteurs)
- Figure 20 : Variation de la dépense commercialisable des ménages de la 'agglomération d'Ain Fakroun (Source Auteur)
- Figure 21 : Ventilation du chiffre d'affaires des ménages de la 'agglomération d'Ain Fakroun (Source Auteur)
- Figure 22 : La distribution du commerce par taille du commerce de l'ancien noyau et de Setha de la 'agglomération d'Ain Fakroun (Source Auteur)
- Figure 23: La distribution du commerce par taille du commerce de Setha Ouest de l'agglomération d'Ain Fakroun (Source Auteur)
- Figure 24 : Schéma de la répartition des secteurs urbains. «11 Secteurs» (Source: Auteur)
- Figure 25 : Schéma de l'extension urbaine par rapport aux axes R.N. (Source : Auteur)

Liste des tableaux

- 1-Tableau 01 : Evolution de l'urbanisation par agglomération entre 1966 et 1987 (Source : <http://cybergeo.revues.org/docannexe/image/3851/img-3.jpg>. D'après ONS Rapport sur La Ville Algérienne ou Le Devenir Urbain du Pays CNES)
- 2-Tableau 02 : Tableau synthétique de la programmation du projet Ile de Nantes en 2005 (Les missions des ces deux derniers services sont résumées, et évoquées pour indiquer Rôle qu'ils pourraient avoir dans l'élaboration de programmes.)
- 3-Tableau 03 : « Relief » Principales Montagnes (Source DPAT OEB)
- 4-Tableau 04 : Évolution de la population d'Ain Fakroun entre 1954 et 1998 (Source DPAT - RGPH 1998 - Source A. LEKEHAL - thèse de Doctorat -)
- 5-Tableau 05 : Évolution du taux de migration vers Ain Fakroun entre 1954 et 1998
- 6-Tableau 06 : Evolution de la population entre 1977/ 2009 (Source Monographie DPAT 2009)
- 7-Tableau 07 : Estimation de la population par dispersion au 31/12/2009 (Source Monographie DPAT 2009)
- 8-Tableau 08 : Répartition de la population par sexe au 31/12/2009 (Source Monographie DPAT 2009)
- 9-Tableau 09 : Superficie et densité (Source Monographie DPAT 2009)
- 10-Tableau 10 : Pyramide des âges 2009 (Source Monographie DPAT 2009)
- 11-Tableau 11 : Population occupée par communes (Source Monographie DPAT 2009)
- 12-Tableau 12 : Répartition de la population occupée selon l'activité (Source Monographie DPAT 2009)
- 13-Tableau 13 : Répartition des exploitations agricoles qui sont exposées aux extensions urbaines (Source Monographie DPAT 2009)
- 14-Tableau 14 : Tableau synthétique Zones d'activités et de stockage au 31/12/2009 (Source : DMI 2008)
- 15- Tableau 15: Registre de commerce : répartition des inscriptions par secteur d'activité au 31/12/2008 (Source : Direction Commerce 2008)
- 16-Tableau 16 : Registre de commerce : répartition des inscriptions par secteur d'activité au 31/12/2009 (Source : Direction Commerce 2009)

17-Tableau 17 : Registre de commerce : répartition des inscriptions par secteur d'activité au 31/12/2010 (Source : Direction Commerce 2010)	.....
18-Tableau 18 : Secteurs de la ville (Source Monographie DPAT 2009 et CADAT)	.....
19-Tableau 19 : Plans des PDAU 2009 (Source DPAT/DUC/OEBOUAGHI 2009)	.....
20-Tableau 20 : Plan des POS 2009 (Source DPAT/DUC/OEBOUAGHI 2009)	.....
21-Tableau 21 : Plans des PDAU 2010 (Source DPAT/DUC/OEBOUAGHI 2010)	.....
22-Tableau 22 : Plan des POS 2010 (Source DPAT/DUC/OEBOUAGHI 2010)	.....
23-Tableau 23 : Evolution du loyer entre 1997–2003 « Adjudication du marché d'Ain Fakroun » (Source APC Ain Fakroun)	.....
24-Tableau 24 : nombre de commerces recensés à Ain Fakroun (Janvier 2006) (Source auteur)	.....
25-Tableau 25 : Les axes à forte densité commerciale Janvier 2006 (Source auteur)	.....
26-Tableau 26 : Densité des commerces par axe urbain Janvier 2006 (Source auteur)	.....
27-Tableau 27 : Ventilation de la dépense commercialisable de l'agglomération d'Ain Fakroun (Source auteur)	.....

Introduction générale

Préambule.

01) Problématique.

02) Hypothèses.

03) Choix du thème.

04) Choix du site.

05) Objectifs de la recherche.

06) Les outils de la recherche.

07) Structure du mémoire.

Préambule

La ville, lieu d'échange, est beaucoup liée aux commerces et cette relation connaît des désordres et des bouleversements très profonds depuis quelques années. Les nouvelles formes de distribution tiennent et adhèrent clairement à forte contribution une dans le remodelage de l'espace urbain. Au moment où une réflexion d'ensemble sur l'aménagement est souhaitée par les responsables intervenants et les milieux professionnels, il est apparu important de lier et de transmettre les éléments de connaissance disponibles afin de déboucler et débattre les nouvelles relations et rapports entre la ville et le commerce.

Le commerce figure aujourd'hui parmi les agents les plus actifs des sites urbains d'une part et en même temps, la cause de l'enlaidissement et la dégradation des paysages, de l'appauvrissement des liens sociaux de voisinage, de l'accroissement et la recrudescence des logiques de ségrégation. En conséquence, Ce travail propose une étude critique, sociologique et historique du commerce et les rapports entre commerce et l'espace urbain soit en centre ville ou périphérie. D'ou, il est aussi nécessaire d'aborder quelques aperçus sur la portée et les effets des lois d'aménagement et d'urbanisme.

Les liens qui unissent le commerce de détail et l'espace public semblent a priori indissolubles compte tenu du fait qu'une prospérité commerciale dépend de la visibilité et de l'accessibilité. Cependant le commerce moderne a su inverser ce rapport, aidé en cela par les préceptes de l'urbanisme moderne. Après une typologie des formes commerciales, qui n'est pas issue uniquement de la différenciation des commerces en fonction de leur taille, leur gestion ou technique de vente, mais essentiellement de leurs rapports à la ville, sont analysées les dispositions spatiales que prennent les différents commerces en fonction du tissu urbain. Enfin, le rapport du commerce à la ville est analysé en termes de gestion, à savoir l'expression procédurière de leur rapport logique de par l'exigence du besoin urbain.

Ain Fakroun se trouve avec un énorme héritage d'immobilier commercial après une quinzaine d'années de dynamisme commercial de laquelle son avenir devrait être coché par une relative stabilité spatiale. Après une période de croissance et de concurrence sauvage avec baisse excessive des marges, on assiste aujourd'hui à une phase de consolidation avec l'élimination des plus faibles et la domination de la distribution sur la production. Les dépenses commercialisables décroissent dans le budget des ménages et les grandes surfaces bénéficient de la croissance. Le commerce doit être réintégré dans la ville et le vrai problème réside dans l'élargissement et la qualité des services offerts à la population. Pour l'élaboration du PDAU d'Ain Fakroun. Il est recommandé de prendre en compte les grandes zones commerciales périurbaines, d'orienter l'implantation des nouveaux grands pôles commerciaux périphériques, de maintenir et réveiller l'activité commerciale des centres inter quartiers.

Et Pour mieux intégrer le commerce à la ville d'Ain Fakroun et répartir les investissements, un plan directeur d'urbanisme commercial s'avère indispensable pour définir un plan de stratégie et d'actions pour la ville d'Ain Fakroun: environnement du commerce, aménagement et paysage urbain, gestion de l'armature commerciale de proximité, stopper et geler des implantations de grandes surfaces en périphérie.

1- La problématique

Le commerce a toujours occupé une place essentielle dans l'organisation des villes : il a permis de structurer, parallèlement à d'autres fonctions, un espace central fédérant et desservant tout un Territoire urbain. Mais aujourd'hui, tandis que les centres-villes souffrent et, pour les plus en difficulté d'entre eux, se désertifient peu à peu, les entrées de ville sont parfois défigurées par le développement anarchique des zones commerciales implantées le long des grands axes routiers. Et les bleds commerciaux se multiplient dans les quartiers et les anciennes zones d'activité...

C'est dire que l'organisation commerciale représente aujourd'hui une donnée majeure de l'urbanisme, au sens où les lois de l'économie de l'espace jouent un rôle aussi important que les lois du marché. La mutation de l'appareil commercial contribue étroitement à la transformation de la ville et il ne paraît pas légitime de continuer à la gérer indépendamment des autres politiques urbaines. Avant-guerre, le commerce lié aux achats courants était délayé, réparti dans les divers quartiers d'habitat, tandis que le commerce moderne et les grands magasins, rayonnant sur un vaste territoire, étaient surtout présents dans les centres-villes. Ce sont les règles de fonctionnement de l'économie urbaine, jointes au progrès technologique — automobile et réfrigérateur... - qui ont rendu caduques ces règles d'organisation.

L'importance de l'activité commerciale à Ain Fakroun est telle qu'elle ne saurait être un facteur accessoire dans la vie urbaine. La conception classique du commerce comme facteur d'animation de la ville urbaine est loin de constituer la seule réalité à Ain Fakroun. Le commerce agit comme facteur d'urbanisation important. Il commande souvent la construction, l'utilisation du sol et l'appropriation de l'espace.

La démarche résolutive des autorités locales – qui ne sont pas des acteurs importants dans la décision de planification urbaine – semblent même s'inscrire dans ce raisonnement du tout commerçant – un ultra libéralisme prématuré – sans réelle étude d'impact sur la ville et son développement cohérent.

Seulement, le commerce n'est pas sans difficultés sur le plan de l'équilibre urbain. Car il recèle d'importants effets encombrant et fatigant celui de la recherche de la rentabilité et la production de l'espace et ses conséquences inflationnistes du sol. Ce facteur agit négativement

sur la réalisation de projets d'utilité publique, d'équipements et d'aménagement autres que commerciaux. Cette situation se traduit entre autre par la grande pénurie pour les autorités publiques d'acquérir des terrains (privés notamment) pour la réalisation d'équipements publics ou d'aménagement publics (Ecole Fondamentales en l'occurrence CEM et lycées du deuxième quinquennal ; difficulté énorme de les localiser,..).

De même qu'en l'absence d'un contrôle efficient, les détournements et les appropriations des espaces à des fins commerciales soient très habituels. Ce qu'il y a de remarquable aussi dans le mode de croissance urbaine de Ain Fakroun son Ardeur Et Impulsions du commerce, c'est cette orientation que l'on peut qualifier de qualitative qu'a prise la décision urbanistique. En effet, dans la majorité des actes d'urbanisations planifiées, le logement prend une place centrale. C'est autour d'un programme de logement que se décide l'organisation urbaine est planifié. Et bien que la préoccupation de logement existe à Ain Fakroun, c'est le local commercial en RDC qui est au centre de l'organisation.

C'est cette personnalité, originalité et caractère de la ville née du paradoxe entre l'actions publiques et d'initiatives privées qui met en scène un immense centre voué et orientée vers son activité principale le commerce et dont le label serait le Marché. En générant aussi ces espaces marginaux ceux-là où il n'est pas intéressant d'avoir des commerces.

Ainsi une question principale est fortement posée :

- **Pourquoi les instruments d'urbanisme n'ont-ils pas permis une croissance harmonieuse parallèlement a la dynamique commerciale d'Ain Fakroun ?**

Et plusieurs d'autres questions posées nécessitent une large réflexion, comme :

- **Quelles ont été les incidences du commerce sur l'extension urbaine d'Ain Fakroun?**
- **Quelles sont les causes de cette situation ?**

A fin de répondre a ces questions nous formulons les hypothèses suivantes :

Les instruments d'urbanisme n'ont pas pu organiser la relation entre la dynamique commerciale et la forte croissance urbaine de la ville d'Ain Fakroun.

2- Les hypothèses :

La 1ère hypothèse

Les instruments d'urbanisme n'ont pas pu organiser la relation entre la dynamique commerciale et la forte croissance urbaine de la ville d'Ain Fakroun.

La 2^{ème} hypothèse

L'activité commerciale est laissée aux opérateurs privés sans aucune autorisation et concertation avec les intervenants chargés de la gestion de la ville

3- Choix du thème

Le thème portant le commerce à Ain Fakroun n'a jamais été abordé dans le cadre des études et recherches récentes, le choix qui en a découlé porte également sur la connaissance du processus du phénomène mercéale qu'a connu la ville et sa relation avec les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PUD, PDAU, et POS) appliqués sur le territoire de la ville d'Ain Fakroun. Comme principal objet est de clarifier l'agrandissement de cette unité d'agglomération par rapport à son profil d'origine marquée par une extension trop linéaire malgré cela aussi avec la densification dans le bâti ancien d'une architecture de moindre qualité, qui est limitée à la partie actuellement urbanisée et à quelques parcelles contiguës au bâti existant ou aux voies de communication.

- l'accès facile aux données relatives à notre travail de recherche.
- Un environnement urbain à préserver et à aider.

4- Choix du site

Ain Fakroun était par le passé une petite ville de l'est algérien sans vocation particulière à l'exception de certaines activités agropastorales, le commerce et son impact particulier sur la ville, constitue à mon avis un terrain favorable attendant aux objectifs de cette recherche. Cette fonction urbaine qui est le commerce, représente l'activité urbaine la plus importante dans le contexte de cette ville et auquel fait face les différents acteurs urbains qui n'arrivent pas à gérer d'une manière adéquate cette situation. Aussi ce cas représente un bon support Pour mieux entreprendre cette analyse en vue d'éclairer les besoins de l'exigence du projet de la ville face à au défi contemporain à l'aménagement et l'urbanisme citadin de la ville qui est le commerce.

5- Objectifs de la recherche

Notre travail de recherche a pour objet de définir les données et concepts nécessaires à la meilleure compréhension de notre sujet de recherche, qui sera élaborée sur la base d'une bibliographie diversifiée, de cartes et de statistiques. Aussi essayer de faire la récolte des données, le maximum d'informations sur Ain Fakroun au niveau des différentes directions et services de wilaya d'Oum El Bouaghi et de l'APC de Ain Fakroun: DUC, Concurrence et Prix, chambre de commerce. Tels que : statistiques, cartes...etc. afin de mettre en évidence le rôle et la responsabilité de chaque acteur urbain dans la gestion de ce volet urbain important bien entendu le commerce et son influence sur l'extension urbaine.ainsi pour d'autres objectifs académiques compris dans les futures applications des projets de réalisation des instruments d'aménagement, d'urbanisme et de constructions en fonction du comportement commerce urbain et ses propriétés, et l'analyse des tissus urbains et leurs interactions avec l'utilisateur (l'être humain) et enfin aboutir à permettre et aider les gestionnaires à la prise de décision adéquate.

6- Méthodologie

Sur le plan méthodologique notre travail est scindé en deux parties, la première recherche théorique et la seconde porte sur l'investigation sur terrain :

6-1-La Recherche Théorique

Recherche essentiellement bibliographique et documentaire, Elle a pour objectifs de définir certains concepts nécessaires à une meilleure compréhension de notre sujet de recherche. Cette partie est supportée d'une bibliographie diversifiée, de cartes, photos et de statistiques.

6-2-travail d'investigation sur terrain

Notre investigation et analyse compte à vérifier notre hypothèse de travail. Elle est scindée en 2 étapes :

La première étape : consiste à recueillir le maximum d'informations sur Ain Fakroun, au niveau de l'APC et différentes directions, services de wilaya d'Oum El Bouaghi (DUC, Concurrence et Prix, chambre de commerce....) statistiques, avis, cartes...etc. On s'est adressé, en second lieu, au bureau d'étude URBACO auteur de l'élaboration des instruments d'urbanisme qui a couvert la ville depuis 1984. Cette phase est suivie d'un ensemble d'entretiens avec les autorités sur leurs visions et leurs points de vue sur le développement de cette petite ville.

La seconde étape : tente de faire une lecture des données recueillies auprès des services de l'A.P.C qui nous ont été d'une grande utilité, et les comparer à celles de l'O.N.S. et surtout pour une meilleure connaissance des problèmes que connaît la ville notamment l'impact des instruments d'urbanisme sur son développement.

6-3-Les enquêtes et recherches sur terrain

Le travail de terrain s'est fait en deux phases distinctes (voir. Annexe 1 et 4) :

- L'entrevue:

Consiste à produire des discours, plus ou moins linéaires avec les responsables de la ville : le président de l'assemblée populaire, le chef de service technique de l'A.P.C. le subdivisionnaire de la SUC de la Daïra, Ces entretiens nous ont permis de vérifier nos hypothèses et d'approfondir nos connaissances sur le sujet.

- Enquête par questionnaire :

Elle consiste en un relevé systématique de tous les commerces existants au niveau de la ville et leur localisation sur carte. Un questionnaire destiné aux commerçants existant dans la ville ont été élaborés. Il a touché près de **20%** des commerces choisis aléatoirement mais par axe de commerce.

Le tri et dépouillement des données collectées :

Cette étape consiste à la traduction des données sous forme de tableaux, cartes et graphes afin de permettre l'interprétation et la réflexion.

Comme préalable à notre étude des cas, il est important de définir les différents thèmes, sujets et concepts. C'est l'objectif de cette approche théorique.

Ainsi, les deux thèmes importants de notre étude, à savoir les instruments d'urbanisme et le commerce, seront développés. Notre cas d'étude – Ain Fakroun– étant une importante petite ville. Il nous est apparu particulièrement pertinent d'aborder la question des petites villes.

Ainsi notre approche théorique sera structurée en trois chapitres, le premier sera consacré aux concepts de petite ville, le second aux instruments d'urbanisme et enfin le troisième au commerce et à l'urbanisme commercial.

Dans certains passages de ce travail, les fondations de cette analyse sur l'instabilité du phénomène de commerce urbain à Ain Fakroun nécessitent le recours à des relevés, états, statistiques et la représentation des images de certaines données et sites historiques ou urbains contemporains propices au site choisi mentionnés dans des tableaux ou dessins à la fin de cet œuvre, que j'estime modestement parmi contribuer au traitement de cette conception d'analyse parce qu'il s'agit d'un phénomène assez complexe encore en stade de recherche et les méthodes d'analyse sont assez rares ce qui laisse à penser à renforcer la poussée l'interface conviviale et faciliter l'interaction facilitant l'introduction des données de cette problématique en fonction des profondeurs et les pressions de la réalité urbaine de nos petites villes qui visent à réfléchir comment doit on leurs doter un nouveau schéma d'aménagement leurs permettant la préservation de notre patrimoine culturel, naturel et capital souhaitée de l'image future en s'appuyant sur les trois piliers de développement durable : l'économie, le social, et l'environnement.

En fait, Le commerce n'est pas une fonction ou activité automatique et nécessite souvent l'analyse des différentes expériences ainsi que le sens d'évaluation parallèlement à d'autres fonctions. La fonction et la formation d'architecte, d'urbaniste, d'aménageur et d'un gestionnaire des techniques urbaines doit viser à développer le sens d'évaluation et l'art de décider, et ce parallèlement à un enseignement des méthodes modernes de l'architecture et l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

7. La structure du mémoire

Ce travail se structure en deux grandes parties :

7-1 La Première partie: Etude Théorique

Elle portera sur la connaissance théorique des différents thèmes en relation avec le sujet à savoir :

Le phénomène des petites villes en Algérie, les instruments d'aménagement et de la planification urbaine et enfin l'activité commerciale. Cette étude théorique a pour objectifs de comprendre, le processus du phénomène urbain en Algérie, ses causes et ses incidences, l'importance de l'aménagement de l'espace territorial urbain, les instruments d'urbanisme dans la croissance et le développement urbain d'une ville, l'activité commerciale et son action sur la croissance territoriale urbaine, sans omettre la relation qui lie les instruments de planification et l'activité commerciale.

En ce qui concerne la répartition des chapitres est structurée comme suit :

Le premier chapitre :

Comporte le phénomène d'urbanisation en Algérie, ses causes et ses incidences à l'aide des différentes définitions de la petite ville, la ville, le commerce, les critères de définitions de commerce, ces derniers permettent l'utilisation de quelques notions portant un ensemble didactique et culturel définissant la terminologie et les concepts utilisés.

Le deuxième chapitre :

Comprend l'étude critique des instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme Sur l'espace territorial urbain d'une ville, les Signes de la dynamique commerciale urbaine. Ainsi ; La politique de la ville en Algérie. Les Instruments D'urbanisme et la politiques de la ville en Algérie, sans omettre les Acteurs publics et dynamique territoriale en Algérie et les instruments d'urbanisme dans le cadre de la croissance et le développement d'une ville relativement à notre territoire vaste composé de différentes cultures, de multiples faiblesses et de contraintes naturelles et géographiques importantes au vu aussi de la croissance démographique qui tient à chercher l'apport du confort urbain qui est la clé du développement urbanistique le mieux adapté.

Le troisième chapitre :

Conçoit l'activité commerciale et son action sur la croissance urbaine

Et à la fin de cette partie **une conclusion.**

7-2 La Deuxième Partie: Etude Pratique Et Analytique

S'appuie sur une lecture de la croissance du tissu urbain de la ville de Ain Fakroun a fin de tracer le développement et l'évolution des différents espaces, cela par des cartes, et des photos des différentes parties de la ville en mettant en évidence la localisation des commerces et leurs influence, et la détermination des modes de déplacement et les axes routiers fréquentés, et l'identification de l'accessibilité.

La technique d'enquête pour la collecte des données est basée sur des questionnaires avec la population et les commerçants. Et Consistera aussi en une étude d'un état de la situation urbain et du diagnostic des causes des disfonctionnement d'Ain Fakroun. Pour cela, on étudiera tous les aspects de la ville : démographique, économique et urbanistique. Avec une attention particulière d'abord au processus de planification urbaine et à la structure et au développement du commerce. Une analyse critique sera effectuée sur les plans d'urbanisme de 1984 ; 1994 ; 1999 ;... L'activité commerciale et son rôle sur le plan urbain feront l'objet d'une évaluation exhaustive.

Cette étape a pour objectifs de Saisir la dynamique urbaine d'Ain Fakroun à travers l'étude de ses potentialités naturelles, humaines et économiques. Reconnaître le rôle l'activité commerciale dans la ville et son action sur la croissance urbaine. Saisir les différents instruments, leurs orientations et les objectifs qu'ils s'étaient fixés pour régler les problèmes d'Ain Fakroun. Expliquer l'impact de ces instruments et du commerce sur la situation actuelle que vit cette petite ville.

En ce qui concerne la répartition des chapitres est structurée comme suit :

Le quatrième chapitre : Genèse, Historique et Caractéristiques historiques de la ville

Le cinquième chapitre : Concrète la Présentation de la Ville d'Ain Fakroun sa croissance et planification urbaine.

Le sixième chapitre : Génère la portée de l'activité commerciale et la croissance et dynamique urbaine.

Conclusion générale.

Première partie

Théorie et concepts

Chapitre I : Définitions des concepts et critères d'évaluation
de la ville.

Chapitre II : Etude critique sur les instruments d'aménagement
et d'urbanisme face à la gestion de la dynamique urbaine.

Chapitre III : L'activité commerciale et son action sur
la croissance urbaine

Chapitre I

Définitions des concepts et critères
d'évaluation de la ville.

Introduction

Établir une modeste masse de savoirs et de connaissances de ce temps sur le monde et l'univers de l'urbanisme, cette discipline qui insère des connaissances dans des domaines aussi variés que d'autres sciences ; la théologie, la botanique, la cosmographie ou la cartographie,...etc., avec déjà une représentation de l'urbain sous la forme d'une sphère qui peut toujours agir positivement sur ses tissus urbains existants afin d'améliorer ses qualités, et changer totalement son image, à condition d'assurer les moyens matériels et les moyens de la réflexion et de la recherche et aussi laisser le soin aux aménageurs soit architectes ou urbanistes l'expérimentation de nouvelles approches de le faire et de penser à priori à l'ordre, à la cohésion, à la synergie, à la culture, à la nature et au développement durable et responsable parce qu'il est temps de comprendre et chercher le décor urbain qu'il faut offrir à nos villes aujourd'hui . Les dessins dont il doit être orné font de ce paysage un ornement, comme ces images symboles de ce désordre urbain en fait anormal (comment intégrer, que faudrait il faire à qui et à-quoi, auquel cas, tout est lié puisque la question crise urbaine est sérieuse aussi résoudre les problèmes de l'urbanisation est une histoire d'échanges de cultures et de débats, là est l'essence d'une ville : le lieu d'échange par excellence).

L'urbanisme est la discipline qui a pour principal objet la conception et la planification de la croissance des villes, agencées par l'ordre, la cohérence, la nature intégrée, l'agrégation, la synergie, la culture de connaissance et de savoirs en honorant le développement durable et garant. Qui se concrétise par un ensemble d'action volontariste, à l'initiative de l'Administration, se réalise en fonction du contexte particulier de chaque ville et à ces facteurs propres de croissance.

Bien que l'Algérie étant un pays aussi vaste sur une surface totale de 238 millions d'hectares, dont 80 % sont composées de terres sahariennes, 14 % de zones de parcours, 1,6 % de forêts, 04 % de terres cultivables et uniquement 0,4 % d'espace urbanisé ou urbanisable. Comme toujours dotée d'instruments de planification et de contrôle de la croissance des villes, ils se sont souvent révélés impuissants et très en décadence de leur impartial objectif et primordial : réaliser une croissance harmonieuse et contrôlée, sur un support foncier et spatial de diffusion et production tant matérielle qu'immatérielle, d'échanges commerciaux soutenant une vie économique entraînant un développement durable et continu.

Le phénomène le plus caractéristique de la grande décadence entre l'instrument juridique, technique et organisationnel et son exécution reste limité et ne sert à empêcher le développement quasi anarchique des petites villes où l'habitude de la libre initiative privée est prédominante. C'est le cas des petites villes « hyper commerçantes ». Celles-là ne permettent pas la prise en charge du besoin en espace foncier qui impose un fonctionnement et une structure urbaine souvent à l'antipode de la planification pour faire face aux multiples demandes de la société, où tout espace qui ne soit commercialement intéressant soit ignoré et tout espace commercialement intéressant soit approprié.

« Planification décidée par l'autorité publique sur la base de considération d'intérêt général, et la concrétisation laissée à l'initiative privée qui n'obéit qu'à l'intérêt particulier. D'où la nécessité d'une concertation, coalition, entente et d'un contrôle de vérification rigoureuse est impérative. »

A l'ère de l'indépendance, l'Algérie était un pays de population rurale qui représentait plus de 70% de la population totale. En 1997 (RGPH) cette proportion a chuté à près de 30%. Ainsi en près de 43 ans l'Algérie a connu une importante urbanisation. Qui s'est réalisée par une très forte croissance des villes et la mutation urbaine des petites agglomérations aux dépens des terres agricoles périurbaines.

Les causes de ce phénomène sont largement connues et dues essentiellement aux flux de l'exode rural et à l'évolution démographique. La politique d'industrialisation engagée concomitamment à une défaillante politique agricole a eu pour conséquence une dépréciation du rural au bénéfice de l'urbain et un exode massif vers les grandes villes Algériennes nouvellement industrielles (Alger, Constantine, Annaba, Oran,...).

Plus tard en 1974 Jusqu'aux années 1984, de paisibles bourgs ruraux ont été promu au rang de chef-lieu de Wilaya. Une promotion qui n'a eu pour effet que d'appuyer la tendance à l'urbanisation illimitée (cas de Tebessa, Khenchela, Taref, Mila, Tissemsilt et de Oum El Bouaghi notamment).

Cette urbanisation qui s'était réalisée dans un contexte politique et idéologique fortement dirigiste et volontariste s'est confrontée à une réalité sociale et économique plus dynamique et autrement plus audacieuse, faite d'inquiétude et d'audace et qui a aussi son rôle à jouer dans le phénomène d'urbanisation. Ainsi est apparu l'habitat illicite, d'abord les taudis et les bidons villes, puis les cités « aisées » dont l'exemple de la Mitidja (dont plus de 10 % de l'ensemble occupé par le bâti) en fut la victime de l'extension urbaine d'Alger qui s'est faite essentiellement sur des terres agricole hautement rentables. (70.000 Ha de terres agricoles urbanisées entre 1974 et 1987 et près de 78.000 Ha affétés durant la période 1988 - 1996)¹.

Les nombreuses villes ayant connu la multiplication par 5 en moins de 40 ans et ce par leurs cités exemples : Satha Est, Satha Ouest, EL Hirech et Bouafia à Ain Fakroun et les deux Dechras à Oum El Bouaghi illustrent parfaitement le phénomène caractérisé par la rupture entre les anciens et les nouveaux tissus urbains marquées par la différenciation de par les différences des formes urbaines (en parallèle à la politique des ZHUN , la politique du lotissement depuis 1974 menée à la faveur des réserves foncières communales qui a contribué à façonner le paysage des tissus urbain des petites villes et généré des extensions démesurées ce qui a impliqué la réduction des réserves foncières agricoles.

Cette dynamique non officielle et de facto non planifiée a apporté sa solution au problème du logement. Il en est de même du commerce, activité libérale par force et grandeur, elle se situe aux antinomiques de l'idéologie socialiste. La conception assurée du commerce n'était autre que celle de l'épicerie comprimée par le « Souk El Fellah » (quel nom !). Cette conception qui ne tenait compte ni des besoins objectifs encore moins de la demande allaient maintenir dans la pénurie chronique et cette qui s'en suivra comme stratégie du Plan Anti Pénurie. C'est ce même dispositif administratif et commercial de satisfaction des besoins des citoyens qui allait alimenter la forme la plus sauvage et la plus préjudiciable de commerce. Car pour satisfaire une demande sans cesse grandissante d'une population rentière à outrance, un marché caché à très fort potentiel s'est constitué.

¹ Séminaire international « Faire la ville : par quelles pratiques et par quels projets » du 26-27 avril 2009 page 193, 194 et 195.

Le marché noir que d'aucuns appellent commerce illicite ou informel, apportera une réponse à ce besoin frénétique de consommer. Ne pouvant se développer au grand jour, il se développera dans la clandestinité parfois même dans la nuit. Il ne cessera de grandir et de gagner en importance, car ce qui est prohibé ne disparaît pas, il se cache mais reste là ! Toute la société y a recours. Cette nécessaire activité obscure est clandestine sera de se fait « protéger » et comme ce qui n'est pas combattu s'amplifie, il ne cessera de grandir avec la volonté affirmer de sortir au grand jour mais dans les limites qui protègent de toute mauvaise surprise. Ce marché aura de ce fait besoin d'un espace, d'un canton, et d'un diocèse.

C'est ainsi que les espaces marginaux (ou marginalisés) qui sont investis (Souk El Souk Lirebaa à Ain Fakroun, Souk Lethnine à Ain Mlila, Sidi Aissa à Msila, Lâqiba à Alger etc....) mais aussi les lieux où le commerce jouit d'une liberté acquise par la force de la tradition à savoir les marchés hebdomadaires (Souk). Ces espaces souvent situés aux environs des grandes agglomérations où dans les petites villes souvent rurales (Ain Fakroun, Ain Beida, El Khroub, Maghniya, Bir El Ater, Khemis Miliana, Magra, Tolga, Guemmar, etc.). Des villes qui ont souvent été oubliées par les plans de développement industriels ou disposant de certaines prédispositions pour accueillir ce genre de places marchandes (proximité de la frontière – contre bande – ou existence d'un marché vieux ou encore forte proportion de population immigrée à l'étranger – France notamment etc.).

Cette situation perdura notamment durant les années 80, les années du Boom du Trabendo. En effet, une série de conditions ont favorisé l'apparition du marché de l'importation clandestine dit « Trabendo ». D'abord l'allocation touristique ce mode de change favorable, ensuite l'autorisation d'importation des véhicules touristiques², l'ouverture de lignes aériennes moyennes orientales régulières (Turquie et Syrie notamment) et enfin la réouverture de la frontière Marocaine. Des places commerçantes allaient alors s'imposer comme de « hauts lieux » de ce genre de négoce alimenté par un important trafic (entendu au sens propre comme au figuré).

Ain Fakroun demeure une ville la plus fréquentée de l'est Algérien, ville où tout était libre. Et fera la réputation de cette ville très fortement animée c'est surtout la diversité de produits et de prestations disponibles – l'avantage du souk – c'est en quelques sortes une ville

² A.I.V. : Autorisation d'importation des véhicules touristiques.

commerçante généraliste où l'on s'alimentait et s'approvisionnait en presque tout. Les produits vestimentaires rares (vêtements, équipements électroménagers, quincaillerie de luxe, sables et agrégats, Acier, ciment...) les pièces détachées, les effets vestimentaires, les tissus, les cosmétiques, les meubles et électroménagers ... et aussi les monnaies étrangères – les fameux cafés à devises de Ain Fakroun mais, curieusement, ce n'était pas toujours à Ain Fakroun où l'on fait les meilleures affaires (notamment pour ce qui est, les pièces détachées, devises, les voitures...) mais c'est là où l'on risque de trouver ce que l'on cherche.

Dans les années **90** la révolution du « conteneur » va perturber cet ordre de places commerçantes autant que la forme même de son exercice. En effet, la bousculade vers l'import aura pour principales conséquences :

La légalisation de l'activité du commerce de l'article importé pas seulement dans les marchés où il était permis mais partout et sans limites.

Augmentation démesurée des produits proposés à la vente – une simple opération arithmétique nous permet de saisir l'ampleur. Un conteneur (25 mètres) représente en volume environ 100 m³ soit l'équivalent de 200 valises. Et il faut voir que le marché dit Satha Dubai était alimenté durant les années **1996-1999** par près de 35 à 65 conteneurs quotidiennement.

D'où la nécessité d'espace de commerce (de vente et de stockage) de plus en plus grand. Il y a émergence de nouveaux centres de commerce de l'import qui viennent suppléer ou concurrencer les centres anciennement réputés pour les produits importés. Apparaissent des villes comme Bir El Ater, El Eulma, El Hamiz, Boumerdés (marché de la fripe) etc. Une mutation qui s'accompagne d'une sédentarisation du marché hebdomadaire.

Une résistance des souks s'opère, d'abord la transformation de l'activité nocturne en activité diurne, ensuite l'ouverture à la clientèle féminine et enfin la multiplication des jours de souk qui passe de marchés hebdomadaires à des marchés bihebdomadaires. On observe alors une tendance à l'ancrage et la fixation des activités « ambulants » ou itinérantes caractéristiques des souks.

La fixation du marché se traduit par la création spontanée de nouveaux ensembles boutiquiers voués à la vente de produits importés (vente en gros et en détail). Cette apparition de

centres de commerce se réalise en l'absence de toute planification préalable de deux manières différentes.

1 – Transformation de quartiers existants : comme tel est le cas de Sidi Mabrouk à Constantine.

2 – Appropriation de nouveaux quartiers : comme tel est le cas d'El Eulma et El Hamiz.

Les deux peuvent coexister dans le même contexte urbain. C'est le cas d'Ain Fakroun où le commerce des vêtements, habillements... à titre exemple s'est implanté dans les tissus existants, les autres commerces se sont implantés dans les extensions nouvelles de la ville. Mais toujours le long de l'axe important de la **RN 100** laquelle constitue l'âme commerciale de la ville, s'est renforcée en se développant même à l'extérieur des limites de la ville. À l'Est où un important pôle de vente de vêtements, habillements... (Activité essentiellement d'importation et de vente en détails) s'est constitué avec l'apparition des « Boutiques, locaux » et à l'Ouest avec l'impressionnant groupement de garages de stock de Marchandises « Souk ».

Cette dualité « Souk / Ensemble Boutiquier » sera souvent à l'avantage du second. En effet, l'avantage qu'offre la boutique est multiple (fidélisation de la clientèle, garantie et sécurisation de la vente, exposition des produits, permanence de la vente...), le marché offre lui aussi d'autres avantages, notamment le facteur événementiel et l'important clientèle. Il permet d'écouler plus librement les marchandises importées frauduleusement ... mais d'une manière générale, les souks connaissent une régression. C'est le cas notamment du Souk de (Saint Arnaud) El Eulma qui a totalement disparu avec l'apparition du l'ensemble boutiquier.

Celui d'Ain Fakroun connaît un regain d'activité et de notoriété particulièrement durant les années **1990**, Les banques de la Wilaya qui n'arrivent pas à servir leurs clientèles (fonctionnaires) de par leur intense occupation par les domiciliataires (importateurs) tout le temps. Cet indice permet d'estimer le volume et la valeur des transactions commerciales de cette place marchande. Un autre indice aussi important révélateur de l'importance du marché d'Ain Fakroun est la très forte progression de la valeur locative du Souk, des locaux commerciaux et le coût du foncier durant cette même période.

Ain Fakroun est le modèle de la ville marginalisée qui ne doit sa prospérité qu'au commerce. Cette petite ville a vu en 40 ans sa population se multiplier par 15 (de moins de 2000

habitants en 1962 à plus de 30.000 en 2004) et son périmètre urbain se multiplier par 50 (près de 10 ha en 1962 à près de 400 ha en 2004)³. Des chiffres très concluants autant que démesurés.

À l’instar de la plupart des villes algériennes, Ain Fakroun c’est doté d’instruments d’urbanisme qui ont accompagnés cette très forte croissance urbaine. Un PUD (et donc ZHUN) dès 1984 et un PDAU (et ses POS) dès 1994. Le fait remarquable de ces instruments d’urbanisme et de toute planification urbaine en Algérie reste, sans conteste, le peu d’intérêt manifesté envers l’activité commerciale comme activité économique ou simplement comme besoin urbain. Si, cette situation est assez compréhensible pour ce qui des P.U.D. car conçu dans un contexte politico-économique défavorable au secteur privé, elle l’est beaucoup moins (voire même critiquable et faible) quand il s’agit de l’élaboration PDAU et POS.

Ainsi, et bien que l’esprit de cette énergie commerciale soit la préoccupation primordiale de la réalité urbaine et la plus importante (peut être plus que le logement) à Ain Fakroun qui n’est pas prise en compte dans la planification de la croissance. Exclusivité apparente, ce que l’on ignore ne disparaît pas : il s’impose.

Tableau 01 : Evolution de l’urbanisation par agglomération entre 1966 et 1987

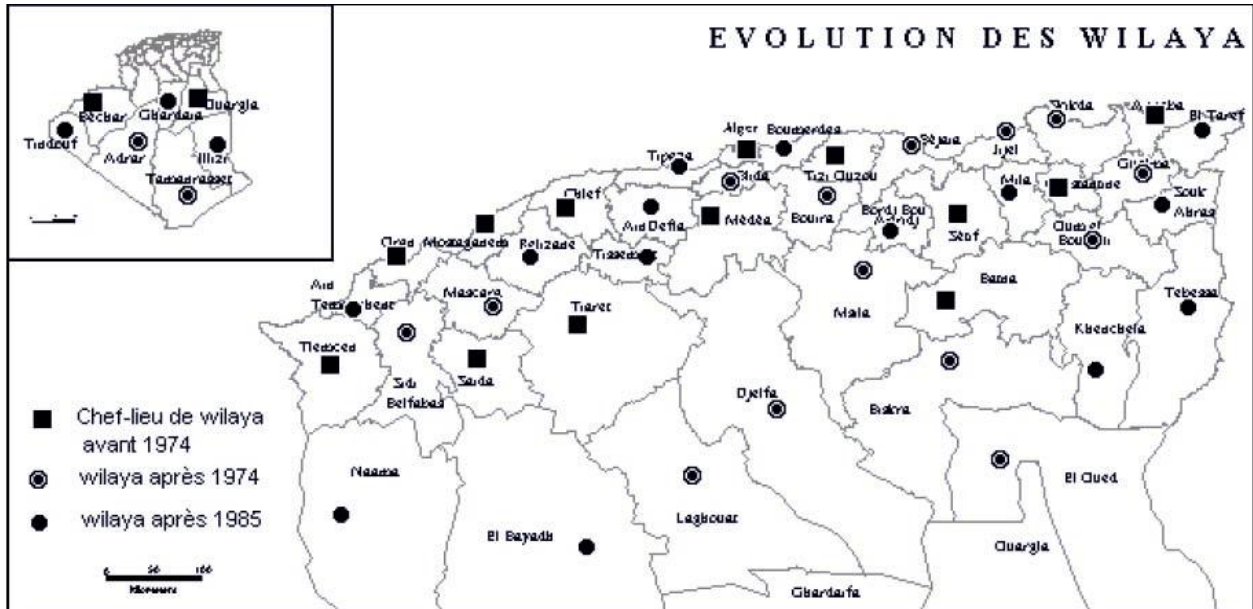
(Source : <http://cybergeog.revues.org/docannexe/image/3851/img-3.jpg>. D’après ONS Rapport sur La Ville Algérienne ou Le Devenir Urbain du Pays CNES)

Groupe d’agglomération	1966		1977		1987		TX. d’accroi. moy / an		% dans la Pop. Urbaine	
	nb	Pop.	nb	Pop	nb	Pop	66/77	77/87	1977	1987
+de 100.000 hab.	4	1.676.462	8	2.935.461	16	4.541.990	5.22	4.39	53.09	39.45
50 à 100.000	10	651.361	16	1.585.270	26	1.851.464	8.98	1.56	23.7	16.17
20 à 50.000	27	862.103	38	1.203.559	79	2.284.234	3.07	6.61	17.9	19.95
- de 20.000	54	624.556	149	962.495	326	2.793.561	4.01	11.24	14.4	24.41
TOTAL	95	3.778.482	211	6.686.785	447	11.444.249	5.40	5.46	100%	100%

La ville algérienne qui représente en quelque sorte la projection des contrastes et des conflits de la société d’aujourd’hui se distingue par :

³ En s’inspirant du tableau n°01 de l’évolution urbaine par agglomération entre 1966 et 1987.

- Un espace urbain global désarticulé formant une mosaïque socio-spatiale presque sans unité; la ville actuelle apparaît comme éclatée ;
- Et un espace bâti familial le plus souvent désapproprié et non " reconnu " par ses habitants.



(Figure n°01: Source : <http://cybergeog.revues.org/docannexe/image/3851/img-3.jpg>)

1- Les différentes définitions des concepts

Dans le cadre d'une analyse améliorée et une culture des différentes informations recueillies pour exploitation bonifiée, les éclaircissements de quelques concepts de la ville et de la ville moyenne sont nécessaires.

1-1- La ville

Il n'existe pas de définition universelle de la ville, mais plusieurs. Les définitions de la ville sont différentes selon les disciplines, ce qui traduit toute la complexité de celle-ci et les facteurs multiples qui y agissent. Le dictionnaire donne de la ville la définition suivante : « La ville est une agglomération relativement importante et dont les habitants ont des activités professionnelles diversifiées notamment dans le tertiaire »⁴.

J.P Lacaze définit la ville à travers 3 éléments essentiels :

1. le cadre physique,

⁴ Petit Larousse encyclopédique illustrée, édition Larousse, Paris – 1982.

2. l'activité économique,
3. les relations sociales.

« La ville est à la fois un cadre physique, un point fort de l'espace économique et un lieu particulier et privilégié des relations sociales » (Lacaze, JP (1979) Introduction à la Planification Urbaine. Editions du Moniteur, Paris). C'est une définition qualitative mais très généraliste, elle n'intègre pas toute la complexité de la ville notamment sa dimension politique et décisionnelle.

Pour P. Barrère et M.Cassout-Mounat la ville est surtout une organisation sociale complexe est abordé comme suit : « La ville c'est aussi une société, et plus elle est ville plus elle juxtapose des sociétés distinctes » (Barrère. P, Cassout-Mounat. M ,1980). Ces différentes définitions montrent autant la complexité que la diversité des approches du phénomène ville. Nous pouvons conclure que la ville est un ensemble de facteurs ;

« La ville est à la fois :

- Un lieu de concentration des hommes,
- Un lieu de pouvoir et centre administratif,
- Un produit du développement historique,
- Un lieu structuré et réglementé reflet d'une organisation sociale complexe.

C'est un phénomène difficile à saisir qui change de formes et de contenus selon les lieux et les conjonctures historiques et évolue continuellement »

Selon SCHÖFFER Nicolas (architecte-urbaniste, Ed. Denoël, 1974, Paris dernière page) La ville est un ensemble d'abris habités et de structures qui assument les trois fonctions suivantes: « Travail, repos et loisir, dans les lieux qui leur ont été impartis, reliés par des réseaux de communication variés, en surface, dans les airs ou en sous-sols. »

La fonction et le but de la ville est de réussir la vie de ceux qui à la fois la servent sans être asservis par elle et se servent d'elle sans l'asservir.⁵ Tel est le but de ce livre. Puisse-t-il susciter des suites heureuses."

« La ville d'aujourd'hui, au même titre que la cité d'hier représente sans aucun doute la clef de voute de al civilisation. Elle represente le lieu fondamental de production et de

⁵, Nicolas Schöffer, La nouvelle Charte de la ville, Editions Denoël, 1974, Paris.

reproduction de richesses. Elle est l'espace privilégié d'organisation, de structuration et de modélisation de la société. Elle est le centre de tous les pouvoirs : politique, économique, social, culturel, technologique... »⁶. Face aux défis et enjeux contemporains que la ville en Algérie se trouve, premièrement le cadre de la globalisation des échanges au point où elle rivalise avec les nations et pour promouvoir leurs images, les villes sont en perpétuelle concurrence pour attirer les investissements et les grandes manifestations commerciales sportives et culturelles et accueillir les centres de décisions financiers, économiques etc...deuxièmement l'évolution de la population urbaine, eu égard au flux croissant vers les villes représentera les 80 % à l'horizon 2025.⁷ C'est ainsi que les réformes engagées par l'Algérie ont fait de la redynamisation du cadre législatif des différents secteurs en vue de son adaptation aux réalités nouvelles un objectif important, la loi 06-06 du 20 février 2006 est venue pour la résorption des déséquilibres par la mise en place d'un cadre de concertation et de coordination des actions sectorielles pour enfin organiser un développement intégré, harmonieux et durable de la ville.

1-2- La définition de la petite ville

« Il n'y a pas un problème de la petite ville en Algérie. Non pas qu'elle soit en crise, au contraire elle est le lieu d'une expansion qui se traduit dans le paysage par de multiples signes : fièvre de construction, surgissement des immeubles, empiètement sur les terres agricoles et les espaces verts servant de batteries accumulateurs aux sur ensoleillements ». (Côte. M – 1986 Op.cit).

Comme préalable à notre travail sur Ain Fakroun, identifié comme petite ville de l'Est Algérien, il est nécessaire d'en définir les caractéristiques, son évolution et les critères de son identification. Ces éléments permettront de cerner les critères d'identification d'Ain Fakroun en tant que petite ville d'abord et ensuite de voir quelles sont les étapes de croissance d'Ain Fakroun pour enfin les comparer aux autres petites et moyennes villes de l'Est Algérien.

À la différence de la ville, la petite ville elle est plus facile à cerner. Certes, on ne retrouve toujours pas l'unanimité espérée mais un certain consensus pourrait valablement dégager. En réalité, les difficultés concernent les seuils de caractérisation. Ceux-ci peuvent différer selon les régions, les contextes économiques et politiques.

⁶ Source AMENHIS n°6 septembre octobre 2005, page 12.

⁷ Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement Ministère chargé de la ville dans le cadre de projet de loi de l'orientation de la ville 2005.

Ainsi, il existe des définitions qui se fondent sur le fait démographique, où le fait urbain apparaît à partir de 250 habitants au Danemark, 2000 habitants en France, 8000 habitants en Algérie. (A. Lekhal, 1982). À l'occasion du traitement des informations collecté lors du Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 1998, l'office national des statistiques (ONS) retient cinq critères pour définir un milieu urbain :

- Un seuil minimum d'habitants fixé à 5000 habitants.
- L'activité des personnes qui y vivent n'excèdent pas 25% dans l'agriculture.

Pour les caractéristiques urbains : présence de services d'intérêt publique ; hôpitaux ou polycliniques et existence de raccordement AEP, assainissement et électricité. (ONS, 98). Au Maroc, J.F Troin a fixé des seuils fondamentaux : 100 établissements de détail et 1000 habitants et plus, localisés en résidence. (Troin. J.F, 1986).

Pour P.Barrère et M.Cassout-Mounat toujours et s'agissant de la petite ville, elle se situerait en France, entre 5000 et 2000 habitants (1980) et se définirait comme suit :

«Les petites villes représentent le premier échelon véritablement urbain dans la hiérarchie des villes et jouent au contact du monde rural un rôle fondamental dans les phénomènes de mobilité géographique et d'urbanisation des campagnes ». (Troin. J.F, 1986).

« Si les marchés et les foires sont encore pour les petites villes des attributs importants, c'est la concentration des commerces permanents qui différencie nettement la petite ville de la bourgade. Les petites villes se caractérisent par un éventail de commerce déjà plus ouvert parmi lesquels, apparaissent quelques commerces spécialisés dans la confection pour homme, la santé, l'équipement de la personne et surtout l'équipement de la maison, les services sont nombreux mais à l'échelon le plus bas» (Barrère.P, Cassout-Mounat. M ,1980).

Au sens de la loi n° 06-06 ⁸ dans son 2^e chapitre, l'article 4 des définitions et de la classification, outre la métropole, l'aire métropolitaine, la grande ville, la ville nouvelle et la zone urbaine sensible, définies par la législation en vigueur il est bien entendu au sens de la présente loi ; **Une petite ville** est l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille (20.000) et cinquante mille (50.000) habitants.

⁸ Loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.

Donc la limite inférieure de la petite ville se situe au seuil démographique de 20 000 et 50 000 habitants. Néanmoins, Ain Fakroun dépasse la limite supérieure cette fois-ci le seuil de 50 000 habitants car la rupture entre la petite ville et la ville moyenne est incontestable. La limite de 50 000 habitants est, quelque peu, atténuée. Toutefois cette fourchette de 20 000-50 000 habitants se spécifie pour les villes du petit rang.

1-3- La définition de la ville moyenne

Au sens de la loi n° 06-06⁹ dans son 2^e chapitre, l'article 4 des définitions et de la classification, outre la métropole, l'aire métropolitaine, la grande ville, la ville nouvelle et la zone urbaine sensible, définies par la législation en vigueur il est bien entendu au sens de la présente loi ; **Une ville moyenne** est l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille (50.000) et cinquante mille (100.000) habitants.

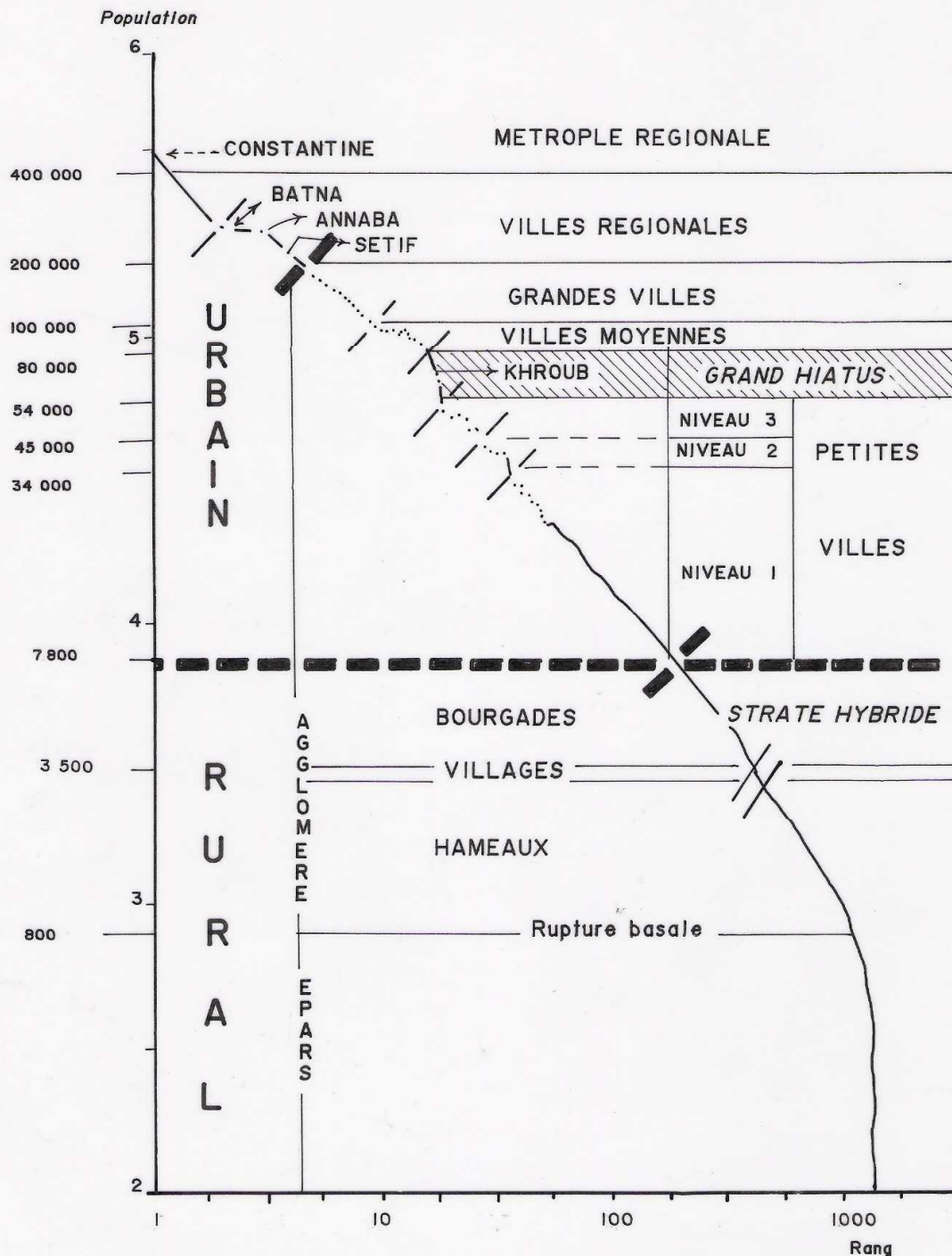
Donc la limite inférieure de la ville moyenne se situe au seuil démographique de 50 000 et 10 000 habitants. Néanmoins, Ain Fakroun dépasse la limite supérieure cette fois-ci le seuil de 50 000 habitants car la rupture entre la petite ville et la ville moyenne est confirmée. La limite de 50 000 habitants est, quelque peu, amoindrie. Toutefois cette fourchette de 50 000-100 000 habitants se spécifie pour le rang des villes moyennes.

Ain Fakroun, avec plus de 58 221 habitants en 2010¹⁰, sur un espace territorial d'une surface de 264 km² et une densité de 221 p/km² est en situation de transition entre la catégorie des petites villes, dont elle se détache nettement, et les villes moyennes dont elle ne fait pas encore partie selon d'autres données liées à la structure de l'armature urbaine de l'est Algérien (voir figure n°02).

⁹ Loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.

¹⁰ Source DPAT OEB.

Figure 02 Structure hiérarchique des localités de l'Est Algérien en 1998



(Figure n°02, source RAHAM Djamel, 2001)

En général On remarque également une individualisation de la classe 55 000-85 000 habitants, représentant les villes moyennes, avec une dizaine d'agglomérations comme Bordj Bou

Arreridj, Souk Ahras, Guelma ou Aïn Beïda à la base. La moitié de ces villes a enregistré des résidus positifs ; fait nouveau en ce qui concerne cette strate.

La catégorie des petites villes se détache dans un seuil démographique se situant entre 12 500 et 38 000 habitants avec une légère cassure au niveau du seuil de 15 000 personnes. C'est une classe bien représentée dans l'espace. Celle-ci est suivie par une autre catégorie de petites villes moins peuplées se situant dans la fourchette 6 000-10 000 habitants. Elle est constituée de plus de 70 localités. Elle est bien répartie dans l'espace et joue le rôle de relais ou d'intermédiaires entre les agglomérations des niveaux supérieurs et inférieurs. La base de la hiérarchie urbaine est composée de plus d'une centaine d'agglomérations ayant des populations se situant entre 3 500 et 5 500 habitants correspondant en fait à toutes les bourgades possédant certaines spécificités urbaines comme le fait d'être chef-lieu de commune pour plus de la moitié des localités. Une autre coupure intervient au niveau du seuil des 3 000 habitants. A partir de cette limite, la pente dévie complètement pour marquer le passage à la trame horizontale qui se compose de groupements de population se composant de hameaux, de villages et de bourgades rurales. L'espace rural présente une organisation de type horizontale articulée sur les villes, mais cela n'empêche qu'il offre une certaine hiérarchisation interne, du moins au niveau du peuplement sous forme de villages, de hameaux et de douars (A. Belhedi, 1992).

L'apparition des localités dites rurales se situe au seuil démographique de 3 000 habitants environ (fig. n° 37). En ce qui concerne l'Est Algérien, il existe 821 localités dont les volumes de population varient entre 3 047 et 92 habitants en 1987. (RAHAM Djamel., 2001).

1-4- Définition d'un espace territorial urbain d'une ville.

Le concept de territoire est apparu il y a quelques années dans la production scientifique de géographes, de sociologues, d'économistes, et d'autres auteurs en sciences sociales, avant de se diffuser dans le domaine des sciences et surtout, dans celui de l'action publique et collective. Plus encore, les concepts de territorialité et de territorialisation ont rassemblé de nombreux collectifs de recherche et produit une abondante production scientifique. Ils ont même justifiés des orientations de politiques publiques¹¹.

¹¹ Colloque « Territoires, territorialité, territorialisation : et après ? » Les Entretiens de la Cité des Territoire. Les 7 et 8 juin 2007 de l'Institut de Géographie Alpine, Grenoble.

1-5-Évolution du phénomène de la petite ville

Les différentes études montrent que le phénomène de la petite ville en Algérie est récent. Il a connu son essor entre 1954 et 1984. A l'aube de la guerre de libération, la petite ville n'était généralement que des groupements de villageois de petite taille (2700 habitants en moyenne en 1954). Le fort exode rural que connut le pays, pendant la guerre de libération et juste après a profité spécialement aux petites villes. En effet, les flux migratoires ont concernés toutes les agglomérations, et notamment, les petites villes. Celles-ci étaient souvent plus proches du lieu de départ d'une part et que d'autre part l'adaptation des immigrants d'origine rurale y était plus aisée.

Entre 1954 et 1977, les 54 petites villes de L'Est Algérien ont vu leur population globale multipliée par 3,8 (cf. carte n°1). (Côte .M, 1986). Cependant, les petites villes ont joué un rôle de filtre. De nombreuses études ont montré que la petite ville n'était qu'un temps d'adaptation à la vie urbaine, avant le départ vers un plus grand centre.

Ainsi dans une logique exclusivement migratoire, la petite ville ne serait que l'antichambre de la ville. La réalité est que la petite ville joue un rôle autrement plus important dans l'équilibre régional et l'armature urbaine. Cette croissance rapide de la petite ville n'était, en fait, qu'une croissance démographique, sans développement économique et encore moins social. Hormis, en effet, celle des petits commerces, la création d'activités nouvelles dans ces petites villes a été, durant la période quasi nulle, jusque dans les années 1972 et 1975, la création d'équipements y a même été réduite.

Durant la troisième décennie, qui s'étend entre 1975 et 1985, la petite ville va connaître un fait nouveau qui allait changer le paysage et le rôle des petites villes : la création d'activités en leur sein. Il faut attendre le découpage administratif de 1974, pour que plusieurs petites villes connaissent l'accession au rang de chef lieu de Daïra. Et donc de programmes de logements et d'équipements.

Un nombre important des petites villes de l'Est algérien ont connu une implantation industrielle, dès le début des années 70. Il peut ne s'agir, parfois, que d'une seule petite ou moyenne industrie (PMI) représentant un effectif de 30 à 50 emplois, mais, certaines petites villes connurent une implantation d'unités industrielles d'envergure nationale. Les nouvelles

fonctions administratives, les nouveaux programmes de logement et l'apparition de l'activité industrielle, ont engendré, éventuellement, un essor important des activités d'accompagnement, essentiellement, des activités commerciales dues à l'initiative parfois publique mais souvent privée.

Ces différents éléments ont fait que la petite ville soit plus autonome qu'auparavant à l'égard de la ville moyenne ou de la grande ville. « La petite ville n'est plus une accumulation de ruraux mais un pôle qui anime une microrégion » (Côte. M, 1986).

2. Les critères d'identification de la ville moyenne

L'identification de celle-ci pose un problème méthodologique. Certaines recherches se basent sur l'effectif de population, d'autres approches plus fonctionnelles reposent sur l'analyse de l'appareil commercial (J.F Troin, 1971) ou l'équipement téléphonique (Boughaba. A et al, 1983). (Cités dans Côte. M, 1986). Pour M. Côte, la fonction urbaine, en Algérie, apparaît assurée à la fois par le commerce et par les équipements. La ville est la conjonction de ces deux phénomènes qu'il propose comme critères d'analyse.

2.1. Le critère de commerce

« Par commerce, nous entendons les activités retenues par la nomenclature du ministère du commerce, c'est à dire, l'ensemble des commerces, proprement dits, des artisanats et des services » (Côte. M, 1986). D'après les études effectuées sur le sujet, deux critères sont retenus pour l'analyse de l'activité commerciale au niveau d'une ville :

- Le nombre des activités commerciales : la valeur retenue comme seuil de la petite ville est de 35 activités (Lekhal. A ,1982).
- Le nombre d'établissements de commerces : le chiffre retenu est de 100 (J.F Troin 1971 et M. Côte ,1977).

Ainsi, les études montrent qu'à partir de ces seuils, que l'on observe des changements qualitatifs dans la hiérarchie des agglomérations :

- Apparition de commerces, dits urbains (bijoutier, horloger, librairie, photographe)
- Existence, à côté des commerces, d'une proportion notable de services (cabinet de médecin, Hammam, réparation auto et TV)
- Apparition d'activités pour la collectivité (grossistes privés, antennes d'entreprises nationales)
- Réduction nette de la part du commerce alimentaire : celui-ci ne regroupe généralement pas plus, dès lors, de 50% des activités totales (Raham D, 1982).

2.2. Le critère d'équipement

« Par équipement nous entendons, les bâtiments et structures au service de la population ou de la collectivité .Le critère retenu peut être celui du nombre de type d'équipement le seuil définissant la petite ville est alors de 20 (A.Lekhal 1982) ; Ce peut être, également, celui du nombre d 'équipements totaux : le seuil est alors de 26 » (Côte. M, 1986). Ces valeurs semblent déterminantes, car c'est à partir de ces seuils que se manifestent des changements qualitatifs :

- Apparition de services centraux de niveau élevé (lycée ; hôpital...)
- Apparition d'équipements au service de la collectivité et non plus seulement de la population (équipements économiques, entreprises, antennes de sociétés nationales non commerciales)

En fonction de ces deux critères, M. Côte a retenu pour définir la petite ville dans l'Est Algérien :

- Le nombre de commerce entre 100 et 800
- Le nombre de types d'équipements entre 20 et 40

Ainsi définis, on retrouve au niveau de L'Est Algérien, 54 petites villes. Pour chacune de ces 54 agglomérations, un certain nombre de variables a été répertorié :

- L'effectif de la population
- La fonction administrative
- Le nombre d'abonnées au téléphone
- L'emploi industriel
- Le montant de l'adjudication du souk
- Le programme de logement dans les ZHUN et les lotissements
- La population totale desservie par les commerces et les équipements.

L'inventaire a permis à M. Côte de donner un profil type de la petite ville de L'Est Algérien : « C'est une agglomération de 8000 à 30.000 habitants (1985), comptant 100 à 800 établissements de commerce, de 20 à 40 types d'équipements, de 100 à 600 abonnés au téléphone desservant de 25.000 à 100.000 habitants. D'autres critères plus précis peuvent être introduits : la petite ville est un chef lieu de Daïra, elle compte au moins une unité industrielle, elle dispose d'un souk dont le montant d'adjudication est de 100.000 à 3 millions de dinars, elle est dotée d'une ZHUN ». A cette définition, très restrictive, répondent 22 agglomérations sur 54. (Côte. M, 1986).

3. La ville et Le développement local.

La ville au sens le plus large, désigne « une portion de la surface terrestre, approprié par un groupe social pour assurer sa reproduction et la satisfaction de ses besoins vitaux »¹². Dans ce sens, la ville n'est pas un simple support avec des particularités propres mais un espace produit par une société et approprié par un groupe social qui l'aménage et le gère.

B. Pecqueur ¹³ s'attache à définir le territoire comme « un résultat, une réalité qui se cristallise dans les configurations telles que les districts, les milieux innovateurs ou bien les systèmes productifs locaux », et d'ajouter que « ces territoires sont des lieux de manifestation et de concrétisation des processus d'acteurs, ...des espaces d'intermédiation entre les multiples trajectoires d'acteurs ». Pour B. Pecqueur, le territoire est donc un résultat, une réalité.

Selon Roger Brunet ¹⁴, le territoire est une " œuvre humaine, il est un espace approprié ". Il est à la base géographique de l'existence sociale. Toute société repose sur un ou plusieurs territoires. « En fait, elle a en général plusieurs territoires, voire une multitude : pour habiter, pour travailler, pour se recréer et même pour rêver ; Des espaces vécus et des espaces subis ; Des cellules locales et des réseaux ramifiés ». Un territoire est fait de lieux qui sont liés et complexes.

Le territoire est donc un espace approprié avec un sentiment d'appartenance affectif et culturel qui dépasse l'appropriation juridique, définie et garantie par l'autorité administrative de

¹² Le Berre Maryvonne : 1995 « Territoires » p. 601-622. In Encyclopédie de géographie. Sous la direction de A. Bailly, R. Ferras et D. Pumain. Ed. Economica.

¹³ Corsani Antonella 1996 : « Bernard Pecqueur, Dynamiques territoriales et mutations économiques » In Dynamiques territoriales et mutations économiques, ouvrage coordonné par B. Pecqueur, L'Harmattan.

¹⁴ Brunet Roger 2001: Congrès de la Fédération nationale des associations d'accueils et de réadaptation sociale (FNARS). Table ronde de la réunion du 14 mai. Montpellier.

l'Etat. Le territoire est un support d'identité, soit individuelle soit collective, sur lequel l'individu ou le groupe inscrit ses symboles, ses références, ses valeurs, ses perceptions et son vécu.

Au territoire est associée la territorialité, qui se définit comme étant « la conduite d'un organisme pour prendre possession de son territoire et le défendre contre les membres de sa propre espèce » (Le Berre Maryvonne : idem. P. 602.) . La territorialité est donc un système de comportement. En opposant la territorialité au territoire, B. Pecqueur la définit « comme l'expression des comportements des acteurs qui font le territoire. ». La territorialité (territoire d'une ville) est donc un système de comportement et véhicule une dimension dynamique, absente dans la notion de territoire, et ce sont donc les dynamiques territoriales plus que les territoires qui sont confrontées aux mutations économiques.

Marcel Roncayolo ¹⁵ s'attarde sur les fonctions de la territorialité. L'identité est la première des fonctions observées. Elle renvoie à un sentiment d'appartenance géographique à un pays ou à une culture. Il note également la relation entre intimité (Privacy) et sociabilité. Cette notion oppose « l'intérieur et l'extérieur, le domaine de la famille et celui des relations de voisinage ou de connaissance, le coin de l'individu et le lieu de rencontre entre membres de la famille ». Enfin, l'autre fonction de la territorialité se retrouve dans la lisibilité et l'imaginabilité et c'est la notion de perception de l'espace, de sa représentation, qui fournit de meilleurs repères et une appropriation plus profonde que ne le fait l'architecture urbaine. La territorialité est donc utile à la cohésion du groupe et à son intégration mais elle se trouve aussi à l'origine de l'exclusion et de conflits qu'ils soient d'identification ou d'appropriation.

3.1. Le développement local de la ville et les signes marqués de la dynamique commerciale urbaine

Le territoire renvoie également à la territorialisation, en tant qu'ensemble de processus engagés soit par les systèmes d'acteurs, soit par les organisations sociales et politiques, ou par des dispositifs, des procédures, des rapports de force. Tous ces facteurs permettent au territoire d'exister, de se maintenir et de devenir opératoire.

Après avoir considéré en quoi des politiques sectorielles visant l'aménagement de l'espace ont rencontré la question des équipements commerciaux et l'ont prise en compte,

¹⁵ Marcel Roncayolo 1990 : La ville et ses territoires. Gallimard, Essais, Folio.

l'étude relate le traitement réservé à l'activité commerciale moderne comprise comme une activité privée à incidences spatiales. Seules les activités commerciales de détail n'ont pas été examinées.

3.2. Commerce et espace public

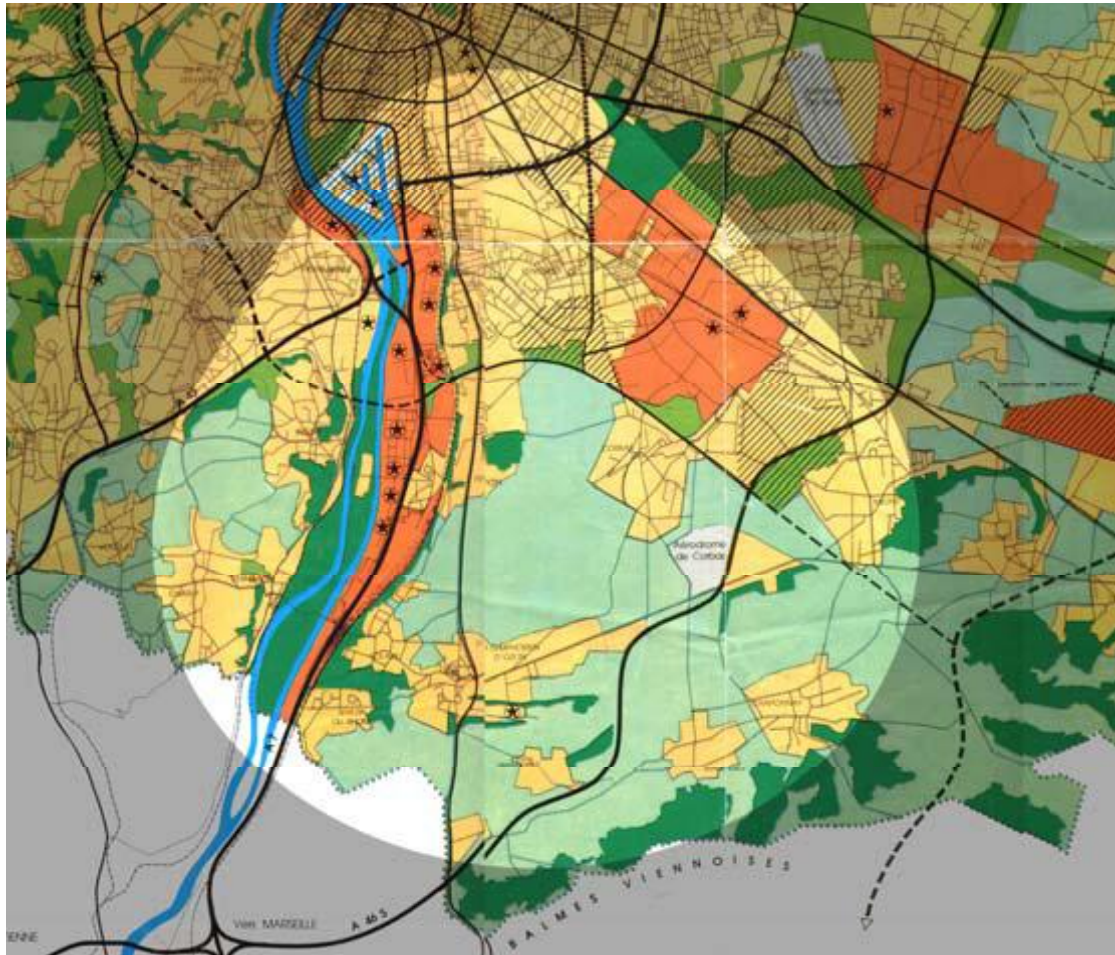
Les liens qui unissent le commerce de détail et l'espace public semblent a priori indissolubles compte tenu du fait qu'une prospérité commerciale dépend de la visibilité et de l'accessibilité. Cependant le commerce moderne a su inverser ce rapport, aidé en cela par les préceptes de l'urbanisme moderne. Après une typologie des formes commerciales, qui n'est pas issue uniquement de la différenciation des commerces en fonction de leur taille, leur gestion ou technique de vente, mais essentiellement de leurs rapports à la ville, sont analysées les dispositions spatiales que prennent les différents commerces en fonction du tissu urbain. Enfin, le rapport du commerce à la ville est analysé en termes de gestion, à savoir l'expression juridique de leur rapport dialectique et logique.

Qui dit appropriation, dit inévitablement pouvoir pour assurer cette appropriation et donc une des fonctions essentielles de la territorialisation est la présence d'un certain pouvoir, quelque soit sa forme et son essence : économique, politique, religieux ou culturel. Ce pouvoir défend son espace grâce à des outils de contrôle et de maîtrise de l'espace. Et c'est là que nous pouvons parler de dynamique territoriale qui en fait, est le résultat d'une politique publique et d'un développement local définit comme un processus de transformations pour améliorer les conditions locales sur une certaine période et en tenant compte des particularités économiques, sociales et culturelles.

Une bonne compréhension de la logique d'un aménagement d'un territoire urbain et de son fonctionnement, permet à l'Etat d'intervenir dans le développement local et de formuler une approche large issue de la réalité urbaine vitale de prise en compte du commerce urbain qui lui soit la mieux adaptée possible. Cette approche, intégrée et non sectorielle et cloisonnée, peut proposer des stratégies et des mesures de soutien susceptibles de favoriser les conditions nécessaires à l'ouverture des conditions de développement du commerce urbain.

Parmi ces conditions, qualité de vie, services de proximité, ouverture à l'innovation et avantages aux entreprises et aux commerçants sont au premier rang. Ainsi le développement reposera très largement sur le dynamisme commercial territorial constitué de facteurs sociaux,

économiques et culturels. Les conditions de la dynamique commerciales territoriale sont porteuses de développement et il s'agira de mettre les territoires urbains en état de produire et de se développer.



(Figure 03 du Plan du Schéma directeur de l'agglomération lyonnaise
Carte de destination générale des sols – Extrait (source : SCOT agglomération
de Lyon agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise 2005 les défis et
paroles d'acteurs et interviews édition SEPAL page 10)

Pour mieux intégrer le commerce à la ville et répartir les investissements, ce schéma directeur d'urbanisme commercial propose un plan de stratégie et d'actions pour la ville de Lyon : environnement du commerce, aménagement et paysage urbain, gestion de l'armature commerciale de proximité, gel des implantations de grandes surfaces en périphérie¹⁶.

¹⁶ Schéma directeur d'urbanisme commercial de l'agglomération lyonnaise ; document de référence Lyon, COURLY, 1994 ; 51 p.

Résultat sur la situation générale de l'étude du cas de l'espace urbain de Lyon

La situation se présente comme ainsi ; Un parc plutôt récent, composé en majorité d'Habitat collectif (seulement 32% du parc en individuel), territoire peu touché par le phénomène de développement pavillonnaire consommateur d'espace. Une forte proportion de parc locatif social public, environ 50% du parc de l'agglomération Givordine est composé de logements sociaux publics. Faible dynamique de construction neuve, pas de pression immobilière, la construction neuve est très faible depuis 1982. Ce qui ne permet pas d'engager une véritable diversification de l'offre en matière d'habitat et donc d'attirer une population plus « aisée » et engager un processus de mixité. Mais, la vacance est en baisse et une diversification sociale s'amorce « L'augmentation du prix du foncier sur l'agglomération lyonnaise a ramené chez nous de jeunes couples –pas du tout en situation précaire-« Les erreurs du passé ne peuvent plus être commises. Le renouvellement urbain réalisé sur Lyon a chassé les populations en situation les plus précaires, dont une part importante ont rejoint notre agglomération ! »

« L'inter-Scot qui devrait porter cette préoccupation du dialogue et de la coordination des politiques publiques de l'habitat à l'échelle du bassin métropolitain. » « Les communes rurales alentours n'ont pas joué le jeu du logement social », refusant le principe même d'un PLH élargi partagé avec Givors ! « Le logement social apporte aux communes une vitalité, les idées reçues doivent être balayées ! », affirme M. le maire de Grigny. Pour les réserves foncières selon le maire pour Givors, plus de disponibilités en dehors du renouvellement urbain sauf sur le plateau de Montrond (mais de nombreuses difficultés d'aménagement : lien urbain, risques géologiques..) et pour Grigny : terrains réservés au PLU¹⁷ (révisé en 2002) pour passer à 10 000 hab. en 2010 (2001 : 7873 hab.). en ce qui concerne les objectifs de l'agglomération GG consistent à favoriser la diversification « par le haut » de l'offre de logements puisque l'objectif est de proposer un parcours résidentiel complet aux populations de l'agglomération et d'encourager l'arrivée de nouvelles populations en leur proposant des produits habitat adaptés. Poursuite et achèvement des projets de requalification des quartiers des Vernes (Givors) et du Vallon (Grigny).

¹⁷ PLU : Plan local d'urbanisme.

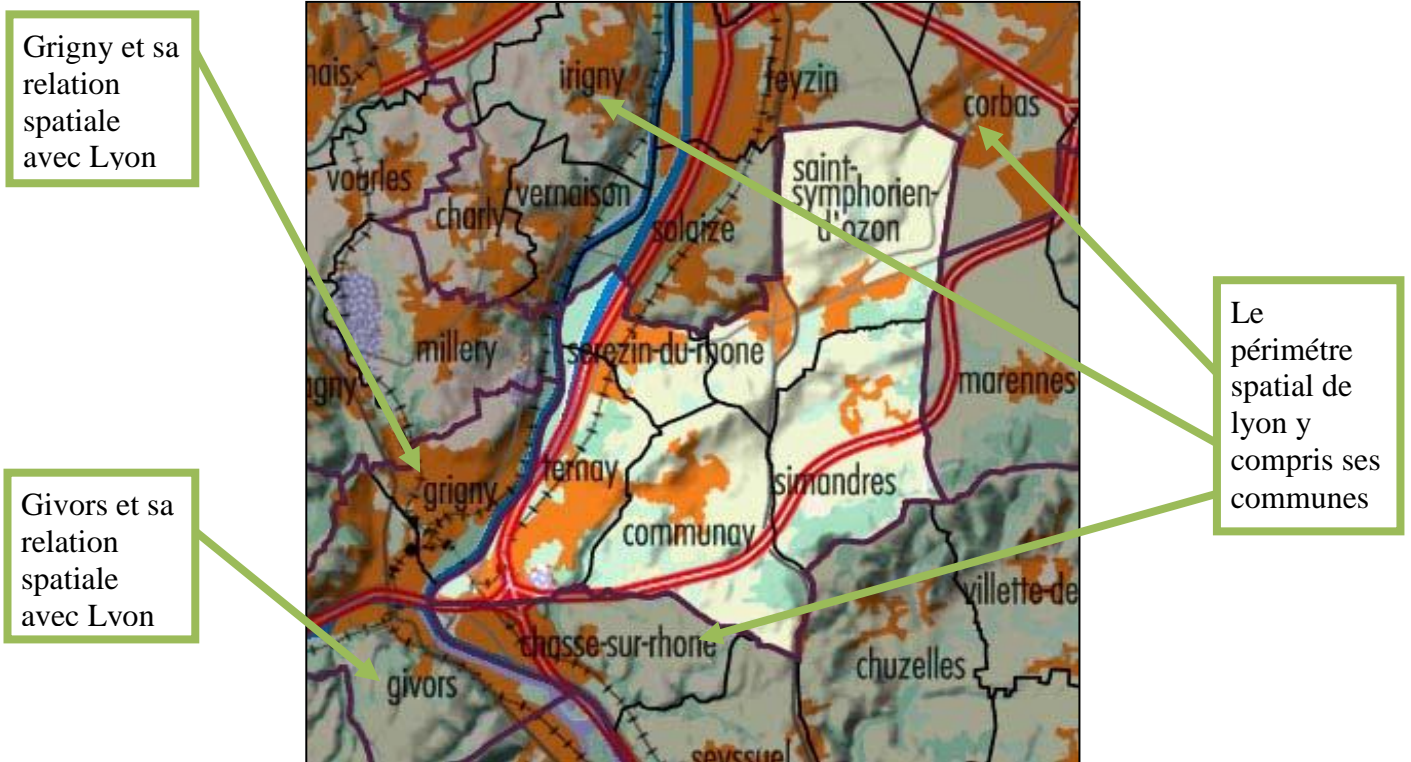


Figure 04 du Plan du Schéma directeur de l'agglomération lyonnaise
 Carte de destination générale des sols – Extrait (source : SCOT agglomération
 de Lyon agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise 2005 les défis. Qui
 montre les relais de Givors et Grigny avec Lyon, édition SEPAL page 26)

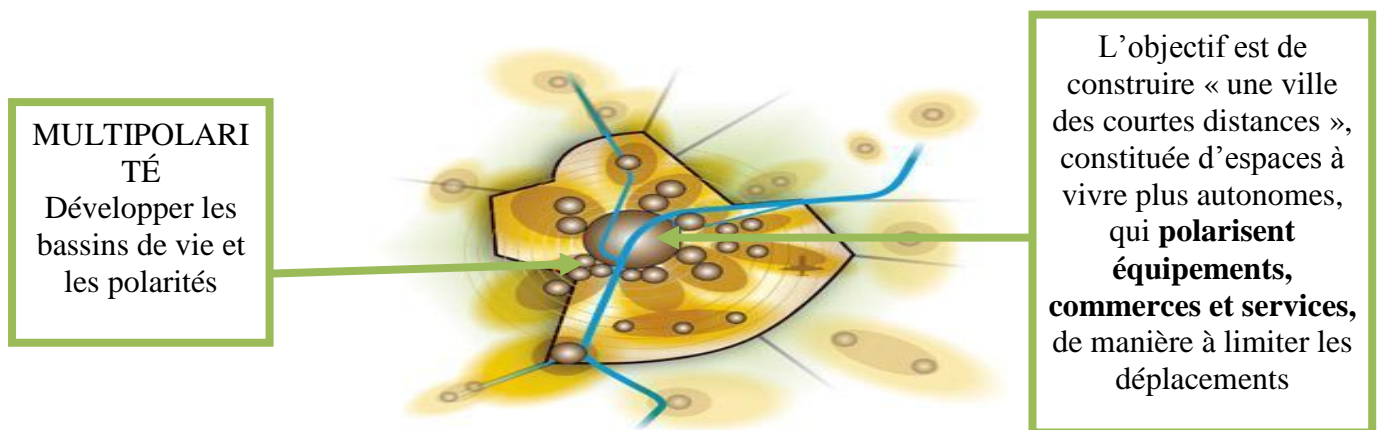


Figure 05 du Plan du Schéma agence d'urbanisme pour le développement
 de l'agglomération lyonnaise 2010

Activités économiques

L'économie de la CCRS est en mutation, nombreuses cessations d'activité (fermeture des verreries, VMC), diminution massive des emplois industriels, secteurs économiques peu diversifiés ...etc. Le dossier de reprise de VMC est discuté ce jour, 10 septembre. d'ou les Objectifs CCRS est de poursuivre ou inciter la reconversion et la redynamisation de l'agglomération, mener à son terme l'aménagement de la zones d'activités intercommunale (ZAC de Chantelot), poursuite du projet de revitalisation du centre-ville, reprise de VMC (500 emplois promis à terme), aussi devenir de la zone de l'ancienne centrale thermique (55 ha dont 10 sur Givors).

Commerce

La question principale est à l'heure actuelle : Comment réintroduire un centre ville à Givors aujourd'hui (et notamment des commerces) par rapport au centre commercial de Givors – les deux vallées ? à l'effet des **objectifs** qui portent à assurer et offrir un accueil de nouvelles enseignes en centre-ville pour relancer une activité économique de proximité. Ainsi des propositions avancées à ce que le **S.D**¹⁸ soit dépoussiéré des activités commerciales de Givors ? pour élargir le **SDUC**¹⁹ de l'agglomération lyonnaise.

Le commerce urbain au sens fixé dans les orientations du SCOT de Lyon

Dans le cadre d'une évolution législative qui prévoit la disparition progressive du régime d'autorisation, le SCOT et les PLU vont constituer désormais le cadre de référence pour la politique commerciale de demain. Pour répondre aux pratiques d'achats et réduire les déplacements, le **SCOT** prévoit d'adapter l'offre commerciale aux besoins propres aux



Figure n° 06 (source : SCOT Lyon « A U D A L » 2005. Montre les relais du commerce avec Lyon, édition SEPAL)

différentes échelles d'une agglomération **multipolaire** (**accessibilité, attractivité, solidarité, cohérence territoriale**) :

¹⁸ SD : Schéma directeur pour le cas de la GG de Lyon.

¹⁹ SDUC : Schéma directeur d'urbanisme directeur pour le cas de la GG de Lyon.

- Favoriser en priorité l'offre commerciale de proximité pour assurer les besoins du quotidien, notamment dans les centres de quartiers et de communes.
- Organiser l'offre commerciale dans les bassins de vie en :
 - Recherchant un meilleur équilibre des bassins de vie les uns par rapport aux autres,
 - Maitrisant le développement des pôles commerciaux périphériques
 - Privilégiant les polarités urbaines bien desservies
 - Permettant l'accueil de commerces dans les quartiers de gare.
- Conforter le rayonnement de l'offre commerciale d'agglomération en développant les pôles de l'hyper centre, les pôles spécialisés et en visant une meilleure répartition de l'offre des grands pôles à l'Est.

En outre, **le SCOT est porteur d'un développement commercial de qualité, mieux intégré à la ville**, à travers davantage de mixité, de compacité, des formes architecturales renouvelées et plus respectueuses de l'environnement. « Favoriser un commerce plus multipolaire et mieux intégré à la ville »²⁰. En renforçant **les services et équipements de base** - école, boulangerie, marché, épicerie, pharmacie, mairie... - au plus près des besoins des habitants. Ce qui rend possible un fonctionnement urbain de type « courte distance » favorisant l'utilisation des **modes doux** pour la vie quotidienne au détriment de l'automobile.

Selon Xavier Greffe « Il existe des dynamiques territoriales spécifiques qui fonctionnent de telle manière que le développement d'un espace habité n'est pas subordonné à sa seule capacité d'attirer des établissements ou des filiales de grandes entreprises, mais qu'il dépend aussi de son aptitude à identifier et à valoriser ses ressources, à mettre en œuvre une culture de l'innovation, à susciter des initiatives locales, à faire émerger des porteurs de projets, à générer un tissu de nouvelles entreprises. Plutôt que d'être dans l'attente d'un projet de développement venu de l'extérieur, le territoire génère alors son développement. ». ²¹

Le territoire de La ville, lieu d'échange, est fortement lié aux commerces et cette relation connaît des bouleversements très profonds depuis quelques années. Les nouvelles formes de distribution contribuent puissamment à un remodelage de l'espace urbain. Au moment où une réflexion d'ensemble sur l'aménagement est souhaitée par les responsables politiques et les milieux professionnels, il est apparu important de réunir et de diffuser les éléments de

²⁰ Source : SCOT 2030 de l' GG Lyonnaise, Agence d'urbanisme pour le développement de l'GG Lyonnaise2010.

²¹ GREFFE Xavier 1992 : Sociétés post industrielles et développement. Hachette.

connaissance disponibles afin d'ouvrir le débat sur les nouveaux rapports entre la ville et le commerce.²²

Il s'agit donc de mettre progressivement en place les conditions qui vont permettre aux collectivités locales de s'adapter aux règles de la logique territoriale aussi bien des entreprises économiques et commerciales que des familles. Et si les facteurs économiques (capital, ressources naturelles, équipements, infrastructures de transport et de communication, ...) gardent leur importance dans le processus de développement, d'autres facteurs tel que le cadre de vie, l'innovation, la transmission des savoirs et des savoir faire traditionnels et actuels, l'ouverture à la concertation et au partenariat, la mise en réseaux des petites et moyennes entreprises jouent également un rôle appréciable dans les dynamiques commerciales au niveau du territoire urbain de la ville.

« L'espace économique est ainsi enchevêtré au système social. Pour redynamiser et développer le domaine économique, il apparaît absolument nécessaire de recourir à des mesures d'ordre social, culturel et environnemental bien identifiées au territoire, car les actions appliquées aux seuls facteurs de production ne concernent qu'un volet de la dynamique territoriale susceptible de générer et de porter le développement. On ne peut faire fleurir des entreprises dans un désert social et culturel. »²³. Selon Monsieur PAMPHILE Lucienne ; Depuis ces 30 dernières années la France et notamment la banlieue parisienne connaissent une mutation commerciale rapide ; hypermarchés et supermarchés s'implantent loin du centre-ville pour réduire les coûts d'investissement et sont devenus concurrents du commerce traditionnel des centres villes.

Cette dualité commerciale centre-périphérie provoque des dysfonctionnements entre les deux espaces urbains en matière commerciale et démographique, avec à l'appui des exemples sur la Seine-Saint-Denis et la banlieue sud (Créteil, Cachan, Choisy-le-Roi), l'auteur analyse la réaction des centres villes face à une nouvelle forme de distribution installée en zone périurbaine.²⁴(PAMPHILE Lucienne, Chez l'auteur, DEA, 1993 ; p 131). Les facteurs qui composent la dynamique commerciale au niveau du territoire urbain de la ville sont nombreux et

²² Agence d'urbanisme de la région Grenobloise Espace, ville et commerces Grenoble, AURG, 1993 ; 25+IX p.

²³ Greffe Xavier 1992 : Sociétés post industrielles et développement. Hachette.

²⁴ PAMPHILE Lucienne, Evolution du commerce des centres-villes dans la proche banlieue Sud et Est de Paris, Chez l'auteur, 1993 ; 131 p., bibliogr., tab, phot. (DEA d'aménagement, dir. J.-R. Pitte, Université Paris IV-Sorbonne) 11 CREP DA9308.

variés et selon qu'ils s'adressent aux entreprises ou aux personnes et familles, ces facteurs de développement peuvent être regroupés en deux grandes catégories:

3.3.1. Les avantages offerts aux entreprises

Les sites d'implantation, les infrastructures et équipements et le niveau des taxes foncières, la qualification de la main d'œuvre et les possibilités de formation, les services conseils, l'accessibilité au capital, les facilités de communications physiques et en réseau, les transferts technologiques, l'organisation des systèmes de gestion et de production, la concertation et le partenariat, le développement d'un esprit d'entreprise...;

3.3.2. Les avantages offerts aux personnes et aux familles

La qualité et la fiabilité des services publics (soins de santé, écoles primaires et secondaires, institutions collégiales et universitaires, équipements sportifs et récréatifs, activités culturelles,...), le dynamisme de la vie communautaire (vie associative, sensibilité à la qualité de l'environnement et à la mise en valeur de l'héritage culturel, entraide...), la qualité du cadre de vie (environnement bâti, qualité de l'air et de l'eau, nuisances, paysages...).

Ainsi, l'approche territoriale (commune chez nous) accorde une attention particulière à l'environnement social et culturel, technologique, professionnel et financier du développement, éléments qui constituent le milieu duquel vont naître les initiatives et les succès d'entreprises.

Conclusion

En conséquence, la ville et le commerce (aspect économique de la ville) font une alliance urbaine inséparable, mais avec la liberté du commerce et les instruments et dispositifs de planification urbaine posés au service, des collectivités locales, les acteurs institutionnels et les commerçants, face à de l'innovation et du partenariat l'état , lève la question suivante « Comment, en permanence, les principaux acteurs de la ville et du commerce organisent ensemble un cadre de travail et de concertation, entente et de coalition à travers les réglementations nationales ou locales afin de permettre de poser ; un diagnostic et une envisagée sur la nature commerciale d'une agglomérations urbaine Algérienne, quel est l'entretien à faire pour améliorer l'aménagement de l'espace ou comment produire les formes urbaines en fonction de l'étude des cas portant sur les centres villes, les environs, les quartiers, ou le commerce en périphérie, permettront d'identifier la nature des projets pour lesquels les acteurs de la ville et du commerce sont capables de s'entendre?

Face à un échec urbanistique et architectural, à un mécanisme de population problématique et à une relation faite par la crise économique, la nécessité d'une politique publique de la ville s'est imposée. Pourtant, la politique de la ville, à l'issue d'un développement inauguré dans les années 1970 et dont l'histoire est révélée, reste une réponse insuffisante pour le commerce. De ce fait, le commerce, cible privilégiée des délinquants, se retrouve négligé. Il est pourtant l'un des derniers acteurs privés présents dans les quartiers en difficulté, où son importance est démontrée par des exemples locaux : Ain Fakroun, le quartier Setha, Ain El Oura, Oum El Zouaghi, quartier la cité (nom donné par la population d'OEB), Ain Kerha, quartier sis à la sortie de la ville vers Ain Fakroun, Ain Mlila. C'est pourquoi le commerce doit être au centre d'une collaboration de tous les acteurs. Par ailleurs, il est indispensable que les projets doivent également s'appuyer sur le commerce et d'autres secteurs de la vie économique urbaine, à savoir les transports, le bâtiment et les services et tout ce qui s'ensuit l'activité commerciale.

Chapitre II:

**Etude critique sur les instruments
d'aménagement et d'urbanisme
territorial face à la gestion de la
dynamique urbaine.**

1 – Introduction sur la politique de la ville en Algérie.

Afin d'avoir une image de mieux en mieux claire des différentes phases qu'a vécu la ville en Algérie au vu de l'application de la planification et urbanisme organisation, relation comme le furent les Z.H.U.N, par la réalisation intégrée des équipements, de l'habitat urbain et des infrastructures de transport par rapport au point de vue économique comment décongestionner, comment développer, comment créer des villes structurées et animées qui ne soient pas des cités-dortoirs, il est utile de revenir aux procédures d'urbanisation, par la création des établissements publics d'aménagement des villes nouvelles, la confrontation entre plusieurs savoir-faire disciplinaires et la jonction qu'elle opère entre le volontarisme de l'Etat et les mécanismes et dispositifs d'investissement et d'urbanisation dans une économie libérale et étendue, le sort de nos villes aujourd'hui connaît des problèmes significatives qui nous poussent à se poser la question, s'il s'agit d'un véritable choix stratégique ou d'un simple effet de modèle ou échantillon originaire des pratiques des pays développés depuis quelques décennies ou de quelques pays sous-développés. L'avenir dira si ce choix est durable et confirmé positif ; malgré cela, il est à craindre, dans une situation politique et économique défavorable, des problèmes de gestion, de réalisation et que les conséquences ne soient que des problèmes résultant de la croissance de nos villes qui sont mal préparés face à ce phénomène de changement économique du commerce urbain.

1.1. Politique urbaine de la ville en Algérie : entre planification et pratiques.

Lors de la première décennie de l'après indépendance, la question urbaine était évacuée des préoccupations du nouvel État algérien. Les regards étaient portés essentiellement sur le secteur industriel, surtout à partir de 1967, parce que jugé prioritaire, en tant que base d'une économie autocentrée. Cette période a correspondu pourtant à une forte urbanisation des pôles concernés par cette industrialisation et au rush migratoire que connurent la plupart des villes. C'est également celle où les services et l'administration ont continué à être gérés par des textes issus de la colonisation.

C'est à partir des années **70**, que les prémices d'une préoccupation urbaine sont amorcées dans le préambule du plan quadriennal **1970 - 1973**, qui a été le premier de la série des plans nationaux. Parmi les moyens de la mise en œuvre de ce plan, il était question de mesures relatives à « la décentralisation et à l'aménagement du territoire » et on envisageait de préparer

les « travaux de programmation urbaine pour les grandes villes ». Dans ce contexte, les études de plans d'urbanisme ont été lancées et ont couvert, d'abord, les grandes métropoles, puis les autres villes. Enfin, pour mener à bien les actions sectorielles et les prescriptions des plans d'urbanisme, une nouvelle procédure fut initiée grâce la mise en œuvre des Plans Communaux de Développement (PCD) et des Plans de Modernisation Urbaine (PMU) pour les grandes villes. Ces plans devaient permettre la mise en place d'un programme cohérent tenant compte des actions décidées aux niveaux central et régional.

Ces actions en fait, étaient constituées par des programmes d'investissements et d'équipements, régis par les différents ministères. Chaque ministère appliquait empiriquement son propre programme d'actions et le transcrivait sur l'espace sans coordination avec les autres secteurs d'activité. Cela a donné des incohérences fonctionnelles et spatiales, aggravée par l'absence d'instruments d'urbanisme ou par leur faible assise juridique (non opposable au tiers).

Les secteurs qui ont façonné l'espace algérien durant cette époque et qui ont été les vrais acteurs de la planification spatiale sont la grande industrie et les infrastructures, la santé et l'éducation, l'habitat. Cette approche sectorielle et très centralisée va engendrer des espaces de vie désarticulés et mal équipés et les investissements ne correspondaient pas aux besoins réels de la population. La consommation des sols se faisait d'une manière non rationnelle et non économe. Cependant, et malgré ces effets négatifs, nous assistons à une dynamique territoriale marquée par une modernisation sur le plan des réseaux, par une production du logement de masse et par des extensions selon des modèles urbains nouveaux.

Mais parmi tous les programmes de développement, ce n'est qu'avec le deuxième plan quadriennal (1974 - 1977) que l'État exprime sa grande préoccupation en matière d'urbanisme, en lançant une politique de production de masse des logements, par la création des Zones d'Habitation Urbaine Nouvelles (ZHUN) et les zones industrielles (ZI) dont la mise en œuvre obéit à des concepts purement classiques (proximité des grandes infrastructures, éloignement des centres...), mais aussi à un véritable rapport de forces exercé entre secteurs au niveau central.

La centralisation du système de planification de 1962 à fin des années 80, a eu ses Inconvénients et ses avantages. Parmi les inconvénients et sur le plan institutionnel, une trop forte concentration devient sclérosante et aggrave les problèmes car elle limite les alternatives, notamment pour les citoyens qui ne peuvent pas participer à la gestion de leur territoire. Parmi

les avantages, nous pouvons constater des transformations profondes avec modernisation sur le plan des réseaux, du logement de masse et de l'extension selon des modèles urbains nouveaux. C'est l'Etat qui sera le maître du tout planifié, grâce à des moyens financiers suffisants (recettes des hydrocarbures) et à une politique socialiste et autoritaire. Cet urbanisme sera caractérisé par la prédominance de la fonctionnalité, de la programmation (grille d'équipements), d'une urbanisation et d'un développement économique importants.

A partir des années **90** et avec l'avènement à l'économie de marché, les changements dans la politique vont permettre l'émergence de nouveaux acteurs à la fois publics et privés.

1.2. Libéralisation économique et nouvelle politique de la ville.

A la fin des années 80 et dès le début des années 90, à travers les transformations politiques et économiques du pays qui s'ouvre à l'économie de marché, des limites du « tout planifié » et de l'Etat à la fois contrôleur, programmateur, investisseur, financier et réalisateur deviennent une évidence. Certains principes majeurs de la période précédente sont peu à peu abandonnés. Il faut aussi noter la raréfaction des ressources budgétaires publiques qui enclenche le processus de limitation du rôle de l'état à celui de régulateur et de contrôleur, c'est-à-dire le rôle de l'Etat dans les pays à économie libérale.

La constitution de **1989**, qui consacra le multipartisme, donna le feu vert à une série de lois importantes, notamment celles intéressant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que les dispositions relatives à la commune et à la wilaya, qui demeure, à juste titre, les seules collectivités ayant un plan, des objectifs et des engagements, en comparaison aux niveaux national et régional où il est surtout question d'orientation et de schémas. L'Etat se limite au rôle de régulateur et contrôleur. Les nouveaux instruments d'urbanisme sont orientés vers la rationalisation de l'occupation des sols au lieu de la programmation des investissements.

La nouvelle loi de **1996**²⁵, fait apparaître des principes nouveaux relatif à la concertation et à la décentralisation, au rôle des collectivités locales et à l'association des mouvements associatifs, au développement durable et à la gouvernance urbaine. La politique de la ville est perçue comme un ensemble d'actions entre les différents partenaires, mais est aussi menée par rapport aux différents instruments existants sous le contrôle d'un observatoire de la ville.

²⁵ Loi n° 06 – 06 du 20 – 02 - 06, portant loi d'orientation de la ville.

Or, tout cela n'a pas suffi à atténuer la crise à laquelle font face les villes algériennes avec une anarchie dans la production du cadre bâti, la réduction des moyens financiers, les zones d'exclusion sociale, et les conditions de vie dans les quartiers marginalisés, le mauvais entretien des quartiers anciens, les spéculations sur les loyers et les terrains, en plus des problèmes liés à la gestion urbaine, la montée du chômage. Pour y mettre fin, d'une manière définitive, les pouvoirs publics, semblent avoir opter pour une option qui consiste à reconsidérer le traitement envisagé auparavant, grâce à de nouvelles orientations et une stratégie d'encadrement incluant, d'abord, la mission d'aménagement du territoire dans la création d'un ministère et plus récemment dans celle d'un autre, le ministère délégué à la ville.

2 Les instruments d'urbanisme

Toutes les villes sont dotées d'instruments d'urbanisme, sous forme de plans et règlements, qui définissent au minimum les grandes affectations du sol : les zonages, les grands équipements et particulièrement les voies de communication. Les instruments d'urbanisme sont définis par Maouia Saïdouni dans son ouvrage intitulé « Éléments d'introduction à l'urbanisme » comme suit :

« Outils de contrôle et d'action sur l'urbanisation. Ils englobent lois et règlements que traduisent des plans ou des documents d'urbanisme (Actuellement en Algérie : POS et PDAU) » (Saïdouni. M, 2001 Ed. Casbah, 2001, pp 160, 280.). De ce fait, on est amené à définir les différents instruments d'urbanisme qu'a connus l'Algérie pendant la période coloniale et après l'indépendance et cela afin de comprendre leurs caractéristiques et comment ils ont évolué dans le temps.

2. 1. Les instruments d'urbanisme durant la période coloniale

L'urbanisme, par extension des différentes habitations et logements y compris toutes constructions aménagés ou exécutés en Algérie est orienté et continu par la démarcation de l'être par les expériences, modes procédés des modèles français. Avant 1919, l'outil principal régissant le développement des villes était le plan d'alignement et des réserves ; dressé par une commission d'alignement et de réserves. Il se contentait de fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir, les espaces publiques, les réserves de terrain à faire pour les édifices publics et les monuments et enfin les servitudes.

Entre 1919 et 1948, on date la naissance de la planification urbaine en France et dans ses colonies²⁶, qui institutionnalise les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement. Le plan d'urbanisme s'impose comme moyen et solution indispensable pour gérer et diriger une extension, un agrandissement, un surcroît et une croissance urbaine. Vers la fin des années 1950, de nouveaux instruments réglementaires d'urbanisme sont institués et ne sont concrètement créés qu'en 1958-1959 et seront par la suite applicables en Algérie. Ces instruments sont :

- Le plan d'urbanisme directeur (PUD)
- Les plans de détail :
- Les plans d'urbanisation ou de restructuration
- Le programme d'équipement urbain et le plan de modernisation d'équipement (PME)
- Les programmes d'urbanisme et les zones à urbaniser par priorité (ZUP)

2.2. Les instruments d'urbanisme après l'indépendance

A l'indépendance, l'ensemble des lois d'origine coloniale a été reconduit (à l'exception de leurs dispositions contraires à la souveraineté nationale) par la loi adoptée en Décembre 1962. Ce ne sera qu'en 1973, qu'on exigera à toutes les institutions, qu'elles engagent la rédaction de nouveaux textes avant 1975.

- Les premiers plans de développement que connut le pays sont le 1er plan triennal (1967-1969) et le 1er plan quadriennal (1970-1973). Ces plans ont instauré une polarisation des investissements, à caractère industriel et économique.

Cette polarisation était à l'origine d'une urbanisation concentrée à outrance, surtout dans les zones côtières. C'est durant cette période, que seront créés : les bureaux nationaux et étrangers disposant d'un monopole excluant toute concurrence ETAU²⁷, la CADAT²⁸, le COMEDOR²⁹, l'ECOTEC³⁰, le C.N.E.R.U³¹ et l'ANAT³² qui ont permis par la suite l'élaboration des plans d'urbanisme directeur (PUD).

²⁶ Loi Cornudet 1919-1924 : qui institutionnalise les Plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement et introduit une mutation méthodologique importante.

²⁷ E.T.A.U : Bureau d'étude des travaux publics, d'architecture et d'urbanisme,

²⁸ C.A.D.A.T. : Caisse algérienne d'aménagement du territoire,

²⁹ Le C.O.M.E.D.O.R. le Comité d'étude de l'aménagement et du développement de l'agglomération algéroise pour Alger et les grandes villes surtout (1970-1975).

³⁰ ECOTEC le bureau national d'études économiques et techniques.

³¹ C.N.E.R.U : Centre d'études et de réalisation en urbanisme à partir de 1980.

³² L'A.N.A.T : Agence nationale pour l'aménagement du territoire à partir de 1980.

Il est à noter que, durant ces deux premières décennies de l'indépendance, on ne se souciait guère de l'espace et que l'urbanisation était le résultat de l'investissement productif des différents secteurs d'activités. Chaque secteur appliquait empiriquement son propre programme d'action et le transcrivait sur l'espace, sans réelle coordination avec les autres secteurs avec les incohérences fonctionnelles et spatiales que cela implique.

- Les principaux secteurs qui ont façonné l'espace de la ville algérienne sont l'industrie et les infrastructures, la santé et l'éducation et surtout l'habitat où l'état avait le monopole. Ce qui a engendré une consommation irrationnelle et non économique au détriment des terres agricoles.

2.2.1. Les instruments d'urbanisme avant 1990

Au début des années 70, les pouvoirs publics se trouvaient obligés de créer des réserves foncières pour pouvoir lancer les opérations d'urbanisme nécessaires. Ainsi plusieurs ordonnances et circulaires ont permis aux communes de constituer leurs réserves foncières et à partir de 1975 toutes les communes devaient être couvertes par un PUD.

Les instruments d'urbanisme qui existaient à cette époque sont les PUD qui est un instrument de programmation spatiale qui s'inscrit dans la ligne droite du PUD français, établis pour une période de 10 à 15 ans. C'est une corrélation entre les besoins démographiques et socio-économiques et l'occupation du sol selon les activités principales de la ville : industrielle, résidentielle, services et réseaux. Le PUD a un caractère programmatique et général et tient peu compte de la spécificité locale. C'est un acte purement administratif et technique où les seuls acteurs sont les pouvoirs publics, et son non opposabilité au tiers a fait qu'il soit transgressé aussi bien par les organismes publics, que par les circuits d'urbanisation informelle difficilement contrôlables pour raisons de marges de manœuvres contenues dans textes législatifs.

« La méthodologie d'élaboration du PUD est elle-même simplificatrice. Quatre phases linéaires : la première fixe les objectifs de population et de l'emploi et les capacités de l'aire d'étude, la 2ème définit les hypothèses d'urbanisation à la lumière de la première phase ; la troisième est une concertation avec les autorités compétentes pour l'adoption d'une hypothèse, la quatrième est une mise au point de l'hypothèse choisie pour en faire un instrument d'urbanisme précis » (Saïdouni. M, 2001 Ed. Casbah, 2001, pp 160, 280).

En réalité, le PUD est l'instrument de spatialisation mais les programmes de développement et d'investissement et leur enveloppe budgétaire à court terme étaient définis depuis **1974** dans le cadre : Les plan de modernisation urbaine(PMU) pour les villes d'une certaine importance ou à développement rapide. Ces plans s'inspirent des plans de modernisation (PME) et d'équipement institués en France à la fin des années 50.

Des plans communaux de développement (PCD) pour les villes de moindre importance. La mise en exécution du PUD se fait par le biais d'études opérationnelles de détail lancées pour des zones spécifiques : la ZHUN (zone d'habitat urbain nouvelle) et la Z.I (zone industrielle). La ZHUN qui n'est pas en réalité un instrument d'urbanisme a été le principal moteur de l'urbanisme en Algérie. Instituée par une simple circulaire ministérielle³³, elle est venue pour rattraper le retard en matière de logements et d'équipements au niveau de la ville.

Ainsi, presque toutes les villes du pays ont connu la création de ZHUN sur des assiettes foncières importantes. L'objectif essentiel de ces opérations est de produire un nombre maximum de logements où la qualité n'a pas été prise en considération. A partir de la fin des années 80 et le début des années 90, une prise de conscience s'annonce quant aux limites du tout planifié et que l'état ne pouvait pas être à la fois le contrôleur, le programmeur, investisseur, financier et réalisateur.³⁴

On commençait à réfléchir sur de nouveaux modes de financement et de production de logement. Les anciens instruments à caractère programmeur ont montré leur défaillance et la création de nouveaux instruments d'urbanisme s'imposait. Le signe annonciateur du changement fut la création du ministère de la planification et de l'aménagement du territoire censé coordonner les programmes sectoriels dans une approche globale du territoire.

En 1980, était créée l'agence nationale ANAT³⁵ chargée d'établir les monographies des wilayas du pays. Au même temps, sont définis des schémas d'aménagement par le biais de la loi n°87/03³⁶, le SNAT³⁷, le SRAT³⁸, le PAW³⁹ représentant les principaux instruments de la

³³ Circulaire ministérielle (n° 00 355/PU. 2/75, du 19-02-1975)

³⁴ Saïdouni. M, 2001 Ed. Casbah, 2001, pp 160, 280

³⁵ L'A.N.A.T : Agence nationale pour l'aménagement du territoire à partir de 1980.

³⁶ Loi n° 87-03 du 27-01-1987 : loi sur l'aménagement du territoire.

politique d'aménagement du territoire. Cependant, l'échelle de base, celle de la ville ne sera prise en compte qu'au cours des années **90** avec l'instauration des nouveaux instruments d'urbanisme PDAU et POS.

2.2.2. Les instruments d'urbanisme depuis 1991

Les instruments d'urbanisme sont constitués par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme par les plans d'occupation des sols. Ils sont opposables au tiers, c'est-à-dire qu'aucun usage des sols ou construction ne peut se faire en contradiction avec leurs dispositions sous peine de sanctions.

2.2.2.1 Le plan directeur d'Aménagement et d'urbanisme : Contenu, procédures d'approbation et de révision (Loi n°90-29 et D. Exécutif 91-177)

Instauré par la loi 90-29⁴⁰, le PDAU est un instrument de gestion et de prévision, il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la commune ou les communes concernées. Il concerne l'échelle de la ville et de la commune à laquelle il appartient.

C'est un instrument de planification spatiale et de gestion des techniques urbaines à court terme (5 ans), moyen terme (10 ans) et long terme (20 ans) destiné à gérer le développement des villes et des communes en proposant une urbanisation progressive et étalée dans le temps tout en préservant l'espace périurbain. Les orientations du PDAU établi généralement dans le cadre du respect des dispositions du SNAT, du SRAT et du PAW, pour la commune ou les communes concernées en matière de projets structurants d'équipements publics et d'infrastructures de base économiques. Il assure les termes de référence des différents POS.

Ses objectifs sont :

- 1/La rationalisation de l'utilisation des espaces urbains et périurbains.
- 2/La définition des termes de références des POS.
- 3/La réalisation de l'intérêt général.
- 4/La prévision de l'urbanisation future et de sa réglementation.
- 5/Protéger les périmètres sensibles des sites (naturels ou culturels) et des paysages.

³⁷ SNAT : schéma national d'aménagement du territoire.

³⁸ SRAT : schéma régional d'aménagement du territoire.

³⁹ PATW : plan d'aménagement du territoire de wilaya.

⁴⁰ Loi 90-29 : du 1 décembre 1990 et décret exécutif 91-177 qui institue un Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.).

6/Dégager les périls naturels pour les habitations humaines (inondations, glissement de terrain...).

7/La création d'un certain équilibre au sein du territoire de la commune en matière de calendrier, d'équipements et de logements.

8/Prévoir les grands projets d'intérêt général (équipements, réseaux routiers) nécessaires au développement des communes.

9/ le PDAU détermine les secteurs d'urbanisation et leur évolution dans le temps.

10/ La conduite des frontières des futurs POS et fixe les ordres réglementaires générales pour chaque secteur. « Concrètement; il fixe les emplacements des projets d'intérêt général et d'utilité publique ».

Les différents types de secteurs fixés par la réglementation sont :

A/-Le secteur urbanisé

B/-Les secteurs à urbaniser dans le court ou moyen terme (5 ans, 10 ans).

C/-Les secteurs d'urbanisation future appelés à connaître une urbanisation à long terme.

Ne devra se faire qu'après avoir consommé tous les terrains du secteur à urbaniser et seront ainsi considérés comme une zone non edificando édifice (zone inconstructibles) afin de préserver les potentialités du développement futur de la ville. Il est à noter que pour certaines communes, les secteurs à urbaniser sont consommés avant même d'approbation du PDAU ce qui nous pousse à réfléchir sur le contenu de cet instrument et les procédures de son élaboration tels que définis par la loi.

D/-Les secteurs non urbanisable.

Cet élément constitue une étape essentielle dans le projet d'élaboration du PDAU. En effet doit définir quelles sont les équipements et les infrastructures de base nécessaires à son développement, leur emplacement doit être décidé sur la base des besoins de la population locale ou celle des communes ou des villes limitrophes. Si le projet a un rayon d'influence qui dépasse le territoire communal, cela dépendra des orientations des instruments de l'aménagement du territoire (PAW, SRAT, SNAT). Autrement dit, le PDAU permettra aux collectivités locales de localiser tous les projets qui intéressent leur commune et qui ouvrent droit à l'exploitation pour intérêt général et utilité publique qui peut être comme une vente forcée Expropriation⁴¹.

⁴¹ Expropriation : procédure qui permet à la collectivité de retirer des parcelles au marché foncier même si leurs propriétaires n'ont pas exprimé leur volonté de vente et ce pour réaliser des projets d'intérêt général et d'utilité publique. A ce titre, l'expropriation peut être considérée comme une vente forcée. (Saïdouni)

Pour une meilleure inquépude du PDAU et afin qu'il soit opérationnel, les différents secteurs d'urbanisation seront divisés en zones homogènes. (Zone homogène : englobe une partie d'un tissu urbain présentant les mêmes caractéristiques urbanistiques et nécessitant le même type d'intervention). Zone à faible densité, zone à forte densité, zone d'équipement, zone d'espace vert, et loisirs ...etc. Pour chaque zone, il sera défini : le type de construction autorisées, interdites ou soumises à une autorisation spéciale, les densités et hauteurs admissibles ainsi que les servitudes d'utilité publique. Suivant le type de secteur dans lequel est située la zone homogène, l'intervention à prévoir au niveau de chaque zone sera défini par le PDAU et devra être obligatoirement respectée.

Toutes les dispositions réglementaires apportées par le PDAU sont réunies dans un document final appelé : le règlement. Ce POS qui est un document d'urbanisme en vérité la finalité du PDAU et opposable au tiers et définit toutes les conditions d'urbanisation du territoire couvert par cet instrument. Il comporte au total 14 articles à savoir :

- 1/Les droits de construire en densité d'occupation du sol (COS et CES).
- 2/Les modes d'occupation des sols.
- 3/L'aspect général des constructions autorisées.
- 4/Les servitudes d'utilité publique (à revoir avec règlement du PDAU)
- 5/La méthodologie d'élaboration du PDAU (JORA, 1991):

Remarque

Comme tout projet d'urbanisme, il n'existe pas une méthodologie type d'élaboration du PDAU. La loi 90-29 et son décret exécutif 91-178 du 28 mai 1991, définissent les lignes générales de la procédure d'élaboration d'un PDAU, cependant, la méthodologie dépend des compétences des différents intervenants.

6/Le POS prend en charge les aspects fonctionnels et formels de la ville, en définissant les règles de composition qui permettent à la ville de s'accroître d'une manière harmonieuse.

En effet, on peut définir les grandes lignes d'une étude de PDAU comme suit :

1ère étape : c'est ce qu'on appelle « le diagnostic », la récolte toutes les informations concernant le territoire de la commune (données statistiques, anciens documents d'urbanisme, orientation des schémas d'aménagement du territoire, les soucis et les préoccupations des Maîtres de l'ouvrage « la commune »). Par la suite l'analyse de toutes les données physiques, démographiques, économiques, politiques, urbanistiques relatives à son aire d'étude mission du bureau d'étude. Ces données interprètent les potentialités, les problèmes et les contraintes qui

permettent ainsi de tracer les objectifs du PDAU conformes à la réalité du terrain (urbanisme opérationnel) d'où la bonne maîtrise s'impose pour assurer la réussite de la suite.

La 2ème étape : C'est les représentations de schémas ou les propositions d'aménagement. Sur la base de la banque de données initiales collectées, permettra de monter une carte claire de la situation globale déterminant les objectifs à atteindre. Cette concrétisation de ces objectifs se fera sous forme de plusieurs scénarios ou propositions d'aménagement qui seront exposés au Maître d'ouvrage qui devra accepter une des variantes qui admettra le plus de réponses à ses exigences et aux réalités du terrain. La variante choisie, qui sera réalisée en fixant :

- Les délais d'exécution des objectifs de chaque secteur, les dispositions réglementaires (droits de construire, et activités, servitudes légales) et les périmètres des P.O.S et leurs orientations.
- Le dossier réglementaire du PDAU comporte au minimum :
- Un rapport d'orientation comportant les lignes des diagnostics, les objectifs à atteindre.
- Un règlement portant les affectations des sols les droits à construire, les servitudes légales et dispositions particulières pour certaines parties du territoire communal.
- Des documents graphiques qui se divisent généralement en deux :

1/-les cartes relatives à la commune : qui se composent d'un plan d'état actuel de la commune, d'un plan d'aménagement indiquant les secteurs d'urbanisation, les zones homogènes, un plan des infrastructures et équipements de base et un plan de servitude légale. Ils sont généralement établis au 1/25.000.

2/-Les cartes relatives aux agglomérations : pour les différentes agglomérations existantes au niveau de la commune (agglomération chef lieu et agglomérations secondaires), il sera établi des cartes spécifiques définissant les secteurs d'urbanisation, les zones homogènes, le périmètre d'intervention des POS, l'implantation des équipements et infrastructures de base, servitudes existantes ou à créer.

Les procédures réglementaires d'élaboration du PDAU : Pour qu'il puisse acquérir la force de loi et devenir un instrument d'urbanisme réglementaire opposable au tiers, la loi 90-29 et son décret exécutif fixe un assez long processus de prescription, d'adoption et enfin d'approbation.

La révision du PDAU

Il s'avère par moment que l'instrument d'urbanisme est dépassé et ne reflète plus la réalité. Cependant, la révision ne doit pas être un «échappatoire pour les autorités auquel ils peuvent avoir recours à n'importe quel moment. Le recours à la révision du PDAU pour les cas suivants qui devrait toujours soumis à la loi soumet la révision du PDAU au même long parcours de procédures de son approbation⁴² :

Le cas d'une saturation avant terme des secteurs d'urbanisation prévus

Le dépassement des objectifs prévus par le bouleversement de la situation de la commune.

D'une adaptation du PDAU, afin qu'il intègre de nouvelles servitudes ou des projets d'intérêt national ou général (actions d'urbanisme échappant au plan).

2.2.2.2.- Le Plan d'occupation des sols : Contenu, procédures

De graves lacunes apparaissant dans la maîtrise de l'aménagement de détails Dans la législation algérienne avant l'année 1990, le POS n'a pas existé réglementairement avant. Avec l'abrogation de l'instrument unique de planification et de programmation urbaine qui était le plan d'urbanisme directeur (PUD), se faisait sentir la nécessité d'un instrument d'urbanisme réglementaire permettant de créer l'articulation entre l'échelle des actes d'urbanisation à l'échelle des quartiers, de la parcelle ou de groupements de parcelles (construction, lotissement, démolition). Le POS est le plan de détail qui permet la concrétisation sur terrain des orientations du PDAU. Instauré par la loi 90-29 du 1 décembre 1990, comme son précédent est opposable au tiers et de ce fait la force de la loi. Dernier niveau de la démarche de la planification urbaine. Il dépend dans son élaboration des directives et règles du SNAT, SRAT, PAW et PDAU.

Le POS a pour objet de réglementer la multitude d'actes d'urbanisation individuelle (construction, lotissement et démolition) et de les rendre conformes aux objectifs et orientations du projet communal contenu dans le PDAU. Le plan d'occupation des sols se compose une partie réglementaire (écrite) et d'une partie graphique. Ces deux parties sont indissociables et permettront la mise en exécution de ce plan.

⁴² Saïdouni. M, 2001

1/Le règlement : c'est la finalité du POS, il englobe toutes les règles et les prescriptions à appliquer au niveau du site d'intervention. Il est composé de :

- Une note de présentation : où seront reprises les grandes orientations du PDAU concernant la commune, la ville et le site couvert par le POS. Les orientations d'aménagement, les densités fixées, les servitudes, les équipements proposés et les objectifs fixés par le PDAU pour cette partie du territoire communal.
- Un règlement composé de 15 articles, le règlement fixe les droits d'usage du sol.

Comme tout texte de loi, il doit être clair, précis et ne laissant aucune ambiguïté permettant des lectures multiples. Chaque article doit être dicté suivant les objectifs fixés par le POS pour le site concerné.

L'analyse du texte de loi qui a fixé les différents articles qui constituent un règlement de POS, permet de les classer en 4 grands chapitres :

- Le 1er ségment : comporte les articles relatifs au type d'occupation.
- Le 2ème ségment : comporte tous les articles relatifs aux conditions d'occupation.
- Le 3ème ségment : comporte les articles consacrés à la forme d'occupation.
- Le 4ème ségment : comporte les articles concernant la densité d'occupation.

Il est à noter que le POS divise le site d'intervention en zones homogènes où pour chaque zone sera appliqué un règlement spécifique (le règlement d'une zone d'équipement est différent de celui d'une zone d'habitat individuel...).

Partie 1 : les règles relatives au type d'occupation sont fixées par loi comme suit :

- Le type d'occupation de sol autorisé : où il sera défini avec exactitude le type de construction autorisé dans la zone.
- Le type d'occupations interdites : car incompatibles avec l'usage voulu et le caractère de la zone et lui portent atteinte sur le plan du voisinage, de la salubrité, de sécurité publique ou de la protection de l'environnement. **Ex** : placer une usine dans une zone résidentielle.
- Le type d'occupation de sol soumise à une autorisation spéciale : suivant les zones et leurs caractères, certaines occupations peuvent être autorisées.
- Des habitations dans une zone d'activité, avec des surfaces limitées ou des installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Partie 2 : les règles relatives aux conditions d'occupation réelles de la parcelle et la construction et sa relation avec son environnement ; Accès et voirie, Desserte par les réseaux, La réservation d'espaces libres, Les espaces verts, Le stationnement.

Partie 3 : les articles consacrés à la forme d'occupation : les prescriptions de nature morphologique pour atteindre un minimum d'ordonnement de l'espace urbain. Ces articles sont : Caractéristiques des terrains, Implantation alignement, recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (distance entre 2 constructions édifiées sur deux propriétés différentes), les limites séparatives s'étendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines dans le cas des zones d'habitat collectif, Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'aspect extérieur où sera réglementée l'échelle architecturale expression des façades, toitures ou terrasses, matériaux et couleurs, clôtures...etc.

Partie 4 : concernant la densité d'occupation. Ou le devoir de fixer les possibilités maximales d'occupation du sol pour chaque zone. Qui est exprimée par le coefficient d'occupation du sol (**COS**) et le coefficient d'emprise au sol (**C.E.S**), afin que l'intérêt général et l'utilité publique soient sauvegardés par le respect des servitudes par la limitation du droit de construire et l'utilisation de la propriété tel que les servitudes légales militaires, les servitudes liés aux ouvrages d'intérêt général pour le bon fonctionnement des modes de transport des particuliers (les servitudes aéronautiques, les lignes de chemins de fer, les autoroutes, les servitudes de cimetières, les limites de servitudes de transport et distribution de l'énergie pour des fins sécuritaires de salubrité et de confort, les exploitations spéciales, la protection de ressources et des sites naturels, servitudes de protection des fouilles archéologiques, servitudes de protection du littoral,). Ils permettront aux collectivités locales de mieux gérer l'urbanisation et de contrôler les éventuels dépassements. C'est en vérité leur principal outil de travail.

2/ Les documents graphiques :

Suivant la loi 90-29 du 01/12/1990 et le décret exécutif 91-178 du 28 mai 1991, Le POS doit comporter des documents graphiques établis soit au 1/1000ème pour les sites vierges soit au 1/500ème pour les sites urbanisés. Ces documents sont (JORA, 1991), à savoir ; Plan de situation (1/2000ème ou 1/5000ème), Plan topographique, Carte des contraintes géotechniques en plus du rapport technique, Plan de l'état de fait, Plan d'aménagement général déterminant, Les zones réglementaires homogènes, L'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et public, Le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge des collectivités locales, Les espaces à préserver, Plan de composition urbaine . L'adoption et l'approbation du POS sont les mêmes que celles appliquées par le PDAU sauf pour l'enquête publique qui dure 60 jours au lieu de 45 jours.

La révision du POS

Pour la révision, la loi définit les cas où le POS peut être révisé avant terme est si les objectifs assignés n'ont pas été atteints – réalisation uniquement du 1/3 des prévisions, si la vétusté et la ruine accélérées du cadre bâti existant l'imposent, si des phénomènes naturels imprévisibles ont détérioré gravement le cadre bâti, si après 5 ans, la majorité des propriétaires totalisent au moins la moitié des droits de construire définis par le POS en vigueur le demande, et enfin si la nécessité de crée un projet d'intérêt général le requière.

2.3. Aspect économique (L'investissement comme moteur et objectif de l'urbanisation)

Avec la fin de l'Etat investisseur, l'investissement privé devient un instrument incontournable pour le développement des villes et pour la sauvegarde de leur équilibre économique et social (offre d'emploi). En fait, pendant toute la décennie 80, l'Etat amorce un lent mais certain processus de désengagement des tâches d'investissement économique, en offrant des champs d'action de plus en plus larges au secteur privé national et étranger, c'est ainsi que dès 1982, le secteur privé est autorisé à investir dans des activités dites d'utilité économique et sociale, bénéfiques pour l'ensemble de la collectivité. Aujourd'hui, l'efficacité de la gestion locale se mesure aussi par la capacité à donner une image attractive du territoire (actions de marketing), à attirer des investissements et à leur offrir des conditions d'épanouissement satisfaisantes. C'est dans cet ordre d'idées que furent disposées, en 1993, les Comités C.A.L.P.I.⁴³ à l'échelle de wilaya, qui définissent, en prenant en compte les instruments d'urbanisme, les équipements et les opportunités foncières nécessaires aux investissements, dans le respect des ressources locales, notamment les terres agricoles. Ceci dit, il apparaît d'après les premières expériences que le rôle des C.A.L.P.I. se limite généralement à celui d'un organisme pourvoyeur de terrains, parfois déviés de leur objectif et vocation tracés initialement, alors qu'il doit notamment gérer, une politique d'investissement local plus élaborée. L'Agence (A.P.S.I.)⁴⁴ simplifie, de son côté, la procédure d'investissement.

Comme dans toute économie libérale, l'encouragement de l'investissement passe non seulement par l'accès facile à des terrains viables, mais aussi par les incitations fiscales et la simplification de la procédure. Dans cet esprit, s'inscrit la définition des Zones à promouvoir dont les difficultés imposent des efforts d'investissement et d'équipement importants ; des

⁴³ CALPI : Comités d'assistance, de localisation et de promotion de l'investissement de wilaya instauré en 1993.

⁴⁴ A.P.S.I : L'Agence de promotion et de suivi de l'investissement.

(Z.E.E.)⁴⁵, pour les activités tertiaires, productives ou touristiques et des zones franches, zones le potentiel économique, la vocation et la situation sont des atouts à mettre en valeur.

2.4. Objectif et résultats entre urbanisme et urbanisation

Pour (MAOUIA Saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme, Edition Casbah, 2001, pp 200, 223.) L'Algérie étant le pays de la rive sud de la Méditerranée qui a expérimenté, en une période historique courte, des politiques urbaines fort différentes, certainement opposées. Après l'expérience du tout planifié, la planification urbaine algérienne adopte des instruments d'urbanisme soucieux de la gestion et du contrôle d'une occupation rationnelle des sols urbains.

Mais quelle que soient les avancées que ces instruments introduisent du point de vue des objectifs, des méthodologies et des procédures, leur impact pratique s'avère limité dans l'état actuel de la pratique et de la recherche et en l'absence d'un réel débat sur la ville algérienne de demain : quelle en est l'idée ? Quelle en sera la forme ?

Les conditions culturelles, intellectuelles et professionnelles ne sont pas mûres pour une réflexion générale sur l'urbanisme algérien, sur l'idée de ville algérienne souhaitée et sur ses instruments d'application. On assiste plutôt aujourd'hui à la création de nouveaux instruments d'urbanisme spécialisés, de portée ponctuelle, qui viennent s'ajouter ou remplacer la panoplie des instruments existants, sans aucune vision d'ensemble des enjeux, sans garantie d'efficacité et sans aucun « modèle » urbain sous-jacent. La prolifération et accumulation des instruments d'urbanisme spécialisés - quelques soient les progrès par rapport à la situation antécédente - contribuent à créer une certaine confusion dans la pratique urbanistique aujourd'hui, laquelle a perdu toute capacité d'élaborer un « Projet » de ville. Les P.D.A.U. réplique des P.U.D. ainsi que la démarche ponctuelle et isolée du Grand projet urbain algérois (G.P.U.) sont autant de signes qui confirment ce constat.

Avec la fin de l'Etat volontariste et du mythe du « tout planifié », d'une part, et avec la mondialisation de l'économie et de la concurrence, d'autre part, la conception de la ville devient, avant tout, la conception d'une image à promouvoir. En cette fin du 20^e siècle, le développement technologique et les nouvelles conditions sociétales, feront que la ville ne sera plus un dispositif

⁴⁵ ZEE : Zones d'expansion économique.

de localisation fonctionnelle des activités, mais plutôt un dispositif spatial dont l'image - avec toutes les dimensions et la complexité que cette notion recouvre - est, soit attrayante, soit répulsive, pour ses propres habitants et les autres. Ceux qui font la ville algérienne (décideurs, techniciens, acteurs urbains).

Sont-ils en mesure de relever ces défis et si non, sont-ils, au moins, conscients des enjeux et investissements économiques objet de tenir et placement du phénomène et les données des faits d'urbanisation à l'avenir de nos villes?

2.5. Les instruments d'urbanisme en France

Dans ce cadre le but est de définir brièvement les instruments d'urbanisme utilisés en France, afin de les comparer avec nos instruments. En vérité, l'urbanisme en Algérie a été marqué et continue à être le résultat des expériences et des modèles français. C'est pourquoi, il est impossible de comprendre les instruments d'urbanisme en Algérie, en ignorant complètement leur source qui est la réglementation française.

D'où la nécessité de définir les deux instruments instaurés par la loi « L.O.F 1967 »⁴⁶ et qui sont : le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) qui deviendra en 1983 le schéma directeur (SD) et le plan d'occupation des sols (POS). De proposer au fur et à mesure et de dégager les points de similitude et de divergence avec les instruments d'urbanisme utilisés en Algérie.

La L.O.F 67 a été abrogée en 2000 par la loi SRU⁴⁷. Le SDAU et le POS ont été remplacés par de nouveaux instruments d'urbanisme qui sont : le SCOT⁴⁸ et le plan local d'urbanisme PLU qui remplace le POS et la carte communale. Ce qui nous amène à comprendre les causes qui ont poussé le législateur français à remplacer le SDAU et le POS et quels sont les éléments nouveaux qu'apportent ses nouveaux instruments.

2.5.1. La L.O.F 1967 : Le SDAU et Le POS

Les prévisions et règles d'urbanisme en France s'expriment par un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme SDAU et par des POS qui peuvent concerner des communes, des parties ou ensemble de communes.

⁴⁶ L.O.F 1967 : la loi de l'orientation foncière de 1967.

⁴⁷ S.R.U : la loi de solidarité et renouvellement urbain en 2000.

⁴⁸ S.C.O.T : schéma de cohérence et orientation territoriale.

1-Le SDAU définissant les objectifs d'aménagement que la puissance publique se fixe elle-même. Il a pour but de formuler l'image spatiale qui permettra d'appliquer sur le territoire une politique conforme à l'intérêt général. Il prévoit pour les vingt (**20**) ou trente (**30**) années suivant son élaboration, l'évolution de l'aire d'aménagement qu'il couvre en tenant compte du contexte régional, voir national. Le schéma détermine la destination générale des sols. Il localise : Les zones à urbaniser et leurs capacités, les zones à ne pas urbaniser (protection des richesses naturelles : forêts, agriculture, sites, ...) et enfin les principaux équipements à créer ou à aménager (routes, universités, aérodromes ...).

Le SDAU est élaboré conjointement par les services de l'état et les communes intéressées réunis au sein d'une commission qui peut aussi comprendre des représentants des principaux organismes économiques et professionnels ainsi que des personnalités qualifiées. Le SDAU a pour objectifs d'aboutir au choix d'une politique. En tant que tel, il n'aura directement aucun effet contraignant sur les particuliers. Il énonce les objectifs d'organisation et de l'espace et ce n'est que dans un deuxième temps que l'application de cette politique se traduira par l'adoption de mesures réglementaires difficiles.

2- Le POS est un plan d'urbanisme très complet. (Planel.A, 1980) Il fixe :

A/ les règles générales et servitudes d'utilisation du sol qui peuvent notamment comporter l'interdiction de bâtir. En particulier.

B/ Il détermine les zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées.

C/ Il délimite les sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs esthétiques ou historiques,

D/ Il fixe les emplacements réservés aux espaces verts.

E/ Il peut prévoir des normes de construction différentes de celles qui résultent de l'application du coefficient d'occupation des sols (COS) en raison de prescription d'architecture (implantation, destination, dimension, aspect extérieur, aménagement des abords).

F/ Il permet de protéger les zones destinées à une urbanisation future.

G/ Il fixe ainsi que les zones pour lesquels toute urbanisation doit être exclue.

H/ En particulier, il délimite les quartiers, rues, monuments, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique. Le POS est obligatoire pour les communes de plus de **10.000** habitants, les stations classées, les communes ayant subi des destructions imprévues : dans les autres communes il pourra être établi à la demande ou après

avis du ou des conseils municipaux intéressés. Mais, au fur et à mesure que la ville évolue, le POS peut être et même doit être l'objet de modifications, prévisions et mises à jour. Les compléments ne peuvent avoir pour objet que d'apporter des retouches au POS établi, et en aucun cas d'établir un nouveau plan. Ils sont réservés par exemple à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, l'inscription de nouveaux emplacements réservés par des équipements publics ou à la création de nouvelles protections. Donc en résumé le POS peut être l'objet :

- Soit d'une simple mise à jour pour que soient reportées sur le document les indications devenues nécessaires.
- Soit d'une modification, procédure qui ne remet pas en cause l'économie du plan mais lui apporte certaines adaptations.
- Soit d'une révision procédure qui reprend les règles fondamentales du plan.

Le POS est élaboré sous l'autorité d'un groupe de travail que préside le maire de la commune intéressée. Il rendra public par arrêté préfectoral à la suite d'une délibération du conseil municipal. Après avoir été soumis à une enquête publique, puis à une nouvelle délibération du conseil municipal, il est approuvé par le préfet. Il est à la disposition du public qui peut le consulter à la mairie et il est opposable, dès que rendu public à toute personne publique ou privée.

Conclusion et remarques

Depuis **1967**, ces deux instruments ont été en complément avec d'autres plans d'aménagement de détails, les outils fondamentaux de gestion et planification au niveau des villes françaises. Cependant, et avec le temps, ils ont montré leurs incapacités à résoudre les problèmes que connaissent les villes et surtout les espaces périurbains et que leurs utilisations à contribuer parfois à les aggraver. Deux facteurs essentiels ont prouvé que l'expérience de cette situation est due à :

1/ Les POS sont caractérisés par une forte instabilité (P. Baffert, 2000)

En France, les larges possibilités qu'offre la loi pour la mise à jour voir la révision du POS ont fait que ce dernier est devenu un document instable. En date du **1er janvier 1996** dans plus du quart des communes disposant d'un POS, celui-ci était en cours de révision. Dans un rapport dressé en 1992 par le **conseil d'état**, l'instabilité du POS est fortement souligné : « une réglementation qui change au gré des circonstances et des obligations inévitables propices aux contraintes particulières voit nécessairement posée la question de sa réhabilitation et de sa justification.

Pourquoi en effet, établir une règle de **droit général**⁴⁹ et absolu si c'est pour la remettre en cause à la première opportunité pertinente venue ? ⁵⁰« On assiste à une inversion des rapports entre la réglementation et les autorisations individuelles. Ces dernières ne se soumettent plus à **la règle de droit**, mais c'est elle qui évolue au gré et à la volonté des projets particuliers et spécifiques».

2/ l'intercommunalité

L'échec des schémas directeurs est aussi celui de l'intercommunalité en urbanisme par la Difficulté qu'avaient les communes de s'entendre sur un **projet urbain d'agglomération**, or la problématique de l'aménagement ne s'arrête pas aux limites territoriales des communes, notamment en **France** qui compte près de **36000** communes. (Ce problème peut se poser pour les **grandes agglomérations algériennes** composées de plusieurs communes) (**Alger, Constantine, Oran**). Devant cette situation, le législateur Français a instauré en **2000** avec la loi SRU de nouveaux instruments qui sont l'aboutissement d'une réflexion plus large fondée :

1-d'une part sur les **insuffisances** des outils issues de la **LOF** de **1967**.

2-d'autre part, sur une nouvelle conception de l'objet du **droit de l'urbanisme**. Jusqu'alors, il était essentiellement **foncier**, il devient plus **un droit de synthèse** qui doit assurer la mise en **cohérence** des différents **instruments** de la **politique urbaine**.

2.5.2. La loi de la solidarité et du renouvellement urbain 2000

Aussi la loi **SRU** dont le champ d'application est très large va développer un certain nombre d'objectifs que l'on peut résumer à trois grandes thématiques :

1/Renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales.

2/Mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

3/Conforter la politique de la ville et assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité.

Ainsi, la nouvelle loi crée trois nouveaux documents :

1/ Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui remplace le schéma directeur.

2/ Le plan local d'urbanisme (PLU) qui remplace le (POS).

3/ La carte communale.

⁴⁹ Conseil d'état, 1992 en France : Etablir une règle de Droit général.

⁵⁰ Conseil d'Etat, 1992 en France : Etablir une règle de Droit général.

2.5.3. Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

C'est un document d'organisation des aires urbaines, des agglomérations regroupant toujours plusieurs communes. Il ne se conçoit donc que dans un contexte de coopération intercommunale. Il faut que les élus définissent en commun la façon dont ces aires vont évoluer et dont va se réaliser le renouvellement urbain. Ce n'est plus l'instrument foncier.

Il se différencie des schémas directeurs en ce sens que :

A/-Il sera élaboré par un établissement public composé des représentants des communes concernées, résidence durable qui sera associée à l'accomplissement des PLU.

B/-Il fera l'objet d'un jugement et conclusion tous les dix ans.

C/-Il permettra dans tous les domaines d'aménagement urbain d'instaurer un dialogue avec les différents acteurs de ces politiques. Le périmètre est proposé par les communes mais approuvé par le préfet qui se détermine sur des critères fonctionnels et économiques. Enfin, pour inciter les communes, le législateur a mis en place une règle consistant à geler les zones naturelles tant que les communes n'auront pas décidé de créer l'établissement public chargé d'élaborer le SCOT (règle de l'extension limitée de l'urbanisation).

Le SCOT comprend :

1/Un rapport de présentation.

2/Un document d'orientation assorti d'un document graphique.

2.5.4. Le plan local d'urbanisme (PLU) qui remplace le (POS)

Il s'agit d'un document non seulement à caractère réglementaire qui dicte le choix à construire mais encore et surtout il doit avoir l'ambition qui n'existait pas dans les POS d'introduire un aspect opérationnel puisque il doit mentionner le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Ce qui justifie la suppression des PAZ⁵¹ qui était le document de ZAC⁵².

Le PLU doit respecter les orientations du SCOT et couvre l'intégration d'une ou plusieurs communes. Le PLU comprend 04 documents (Blansard. C, 2000) :

-Le rapport de présentation.

-Les documents graphiques comprennent le nouveau zonage et des espaces à statut particulier.

-Le règlement.

⁵¹ PAZ : le plan d'aménagement de zone.

⁵² ZAC : la zone d'aménagement concerté.

-Les annexes dont le contenu est assez différent de celui des plans d'occupation des sols qui resteront en vigueur jusqu'à leur prochaine révision.

Mais pour l'avis de M. **Betty JISTA**, il y a Deux modes distincts de programmation et des innovations qui a fait objet dans son observation dans le projet Lyon Confluence deux grands modes de programmation et des innovations AD'HOC au fil du projet (dans le cadre de son étude sur des cas concrets en France avec les assistants et cadres de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage). En effet, dans le premier temps, avec le groupement (AMOU)⁵³ d'assistants à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, la programmation était précise (autant que la composition urbaine), et globale. Dans un second temps, la programmation est devenue plus par parties et misant sur une programmation et une production rapide.

En citant l'exemple de La mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage du groupement (1998-1999) au cours de son entretien avec les chargés sur les travaux de groupement MELOTBOHIGAS-MOSBACH et Alii, leurs réponses était : Nous n'allons pas revenir de manière détaillée sur les travaux du groupement. Mais sur leur mode de programmation. Leur projet comprenait une programmation. Ce programme s'échelonnait sur plusieurs années allant des préfigurations aux réalisations définitives (un planning avait été proposé de 1999 à 2001).

Le fonctionnement prévu était d'inscrire tous les futurs programmes dans ce plan masse : « Il y avait le projet, et on commençait à voir comment il fonctionnait, comment le remplir »⁵⁴. Mais à aucun moment, il n'était question de revenir sur la forme urbaine qui avait été dessinée. Cette programmation précise était qualifiée de fonctionnaliste, fixée à l'avance et apparaît « trop rigide » à la MOU. Les espaces commerciaux étaient peu diffus et dissous. En est-il différent dans le projet actuel avec le pôle de loisirs ?

Le mono-fonctionnalisme marquait également la répartition de l'habitat. Le parc était une grande surface à la pointe de la presqu'île. Aujourd'hui, la MOU⁵⁵ a opté pour un parc ramifié le long de la Saône. Etaient également proposé un centre international d'exposition-musée, un immeuble de grande hauteur, la démolition de la gare d'échange de Perrache, des voies ferroviaires enterrées sous le parc surélevé...etc. La méthode de « travail en agence», permit de produire une programmation et une composition urbaine en dix mois. Ce programme prévoyait un million et deux cent mille mètres carrés de SHON. La maîtrise d'œuvre aurait

⁵³ AMOU : Assistants à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre.

⁵⁴ Entretien **Betty JISTA** avec groupement MELOTBOHIGAS-MOSBACH et Alii

⁵⁵ MOU : Maitrise d'ouvrage urbaine.

éventuellement travaillé en concordance en interne mais pas avec la MOU. Le mode de fonctionnement était essentiellement de collecter des documents de la COURLY et de les travailler en bureau d'étude. Le rejet de ce premier mode de programmation de l'AMO, semble être une tendance forte de la MOU aujourd'hui. Il est aussi possible d'analyser cette période par une faible mobilisation de la MOU à cette étape du projet, peut-être ne souhaitait-elle pas s'exposer à certains risques financiers ou politiques que peuvent représenter le démantèlement du pôle d'échange ou le déplacement de l'autoroute. Toutefois, ce mode de programmation a peut-être permis de mettre en évidence des potentialités de ce site auprès de 25 000 visiteurs de la maquette de ce projet. Après l'échec de la première expertise de MBM, un mode de programmation plus ouvert, et plus évolutif sera mis en place. Toutefois, la création de la SEM a aussi nécessité une programmation potentielle et fictive.⁵⁶

D'un autre côté, la vision de l'exemple de la nouvelle équipe qui a pour mission d'AMO était d'élaborer des cahiers de synthèse qui étaient progressivement exposés au public. De façon détaillée, les missions de la nouvelle équipe ne portent pas spécifiquement sur la programmation, mais, il s'agissait plutôt de replacer l'ensemble de la requalification dans un processus temporel, par étapes, tout en considérant certains éléments de la première programmation urbaine. L'équipe sélectionnée qui est celle de F. GRETHER- M. DESVIGNES-RFR, groupement d'architectes-paysagistes, de paysagistes et d'un bureau d'étude et d'ingénierie va évoluer en raison d'un changement de programmation. Il y a donc une différence de contenu et de contenant »⁵⁷. Le positionnement du nouveau groupement serait de prendre en compte la temporalité, l'évolution, d'introduire de la souplesse dans l'ensemble du projet. Au lieu de dessiner et de se contraindre à mettre en œuvre le dessin, l'attitude est davantage la suivante :

- une approche progressive des territoires,
- on tient compte des réalités de libération foncière,
- on donne des directives, une ossature d'espace public,
- on ne fige pas les îlots avec des voiries, des voies d'accès,

⁵⁶ Entretien Betty JISTA (Thèse de Doctorat en urbanisme soutenue par Betty JISTA le 8 octobre 2007 Etude de trois cas à travers la gestion de la programmation urbaine : Ile de Nantes- Rives de Loire, Lyon Confluence, Euro méditerranée à Marseille page 281, 284, 285).

⁵⁷ Entretien Betty JISTA avec L'équipe sélectionnée qui est celle de F. GRETHER- M. DESVIGNES-RFR (architectes-paysagistes, de paysagistes bureau d'étude d'ingénierie chargé de l'étude de programmation urbaine).

- On voit avec le temps comment la ville évolue, la ville d'aujourd'hui ne sera pas la même dans 15 ans,
- On donne au projet un peu de rigidité dans une direction, avec une certaine ambition
- En reprenant quand même des thèmes de BOHIGAS/MELOT, (« on n'a pas tourné la page et on recommence à travailler »).
- On est toujours dans l'optique de démolition du centre d'échange, mais on évolue progressivement, « par tranche ».
- On est toujours d'un aménagement d'un parc de la Saône, qui est plus petit que celui de C. MOSBACH,
- On a pour objectif de construire une ville avec une qualité de centre-ville ».

Ainsi, la programmation et la composition urbaine sont affinées progressivement selon les souhaits de la MOU et de la MOV en 2000. Les plaquettes publiques de présentation du projet reprennent des souhaits relevés dans le cadre de l'exposition :

- La disparition de l'Autoroute A7,
- La destruction du centre d'échange,**
- Le maintien de l'axe ferré Nord-Sud est perçu comme un handicap pour le projet⁵⁸.
- Les espaces verts sont plébiscités et approuvés.
- La limitation de la hauteur des immeubles, et le respect du style architectural des constructions existantes, **les tours du quartier d'affaire du Sud posent question**
- La mise en valeur du quartier de Sainte Blandine suscite des interrogations.**

Par ailleurs, le renforcement des transports en commun est vivement souhaité mais le prolongement du métro et du tramway inquiètent. L'horizon temporel du projet est d'une trentaine d'années et son coût financier inquiète apparemment une population qui craint de payer pour des améliorations dont elle ne profitera pas et de connaître des chantiers pendant plusieurs années. Cette attitude d'évolutivité du projet pour l'ensemble du projet peut laisser entendre une recherche de concordance dans le développement du projet au sein de la maîtrise d'ouvrage urbaine (qui a tenté d'inclure certaines observations de la société civile), du moins jusqu'au dépôt du dossier de réalisation de ZAC pour cette première phase du projet

⁵⁸ Étude de François GRETHER pour son maintien en 2004 (Entretien S.JOSSE, chargée d'étude, SEM Lyon Confluence, présente à la mission Perrache Confluent, 2003).

Figure 27 : Plan Pogramme 2002-2007

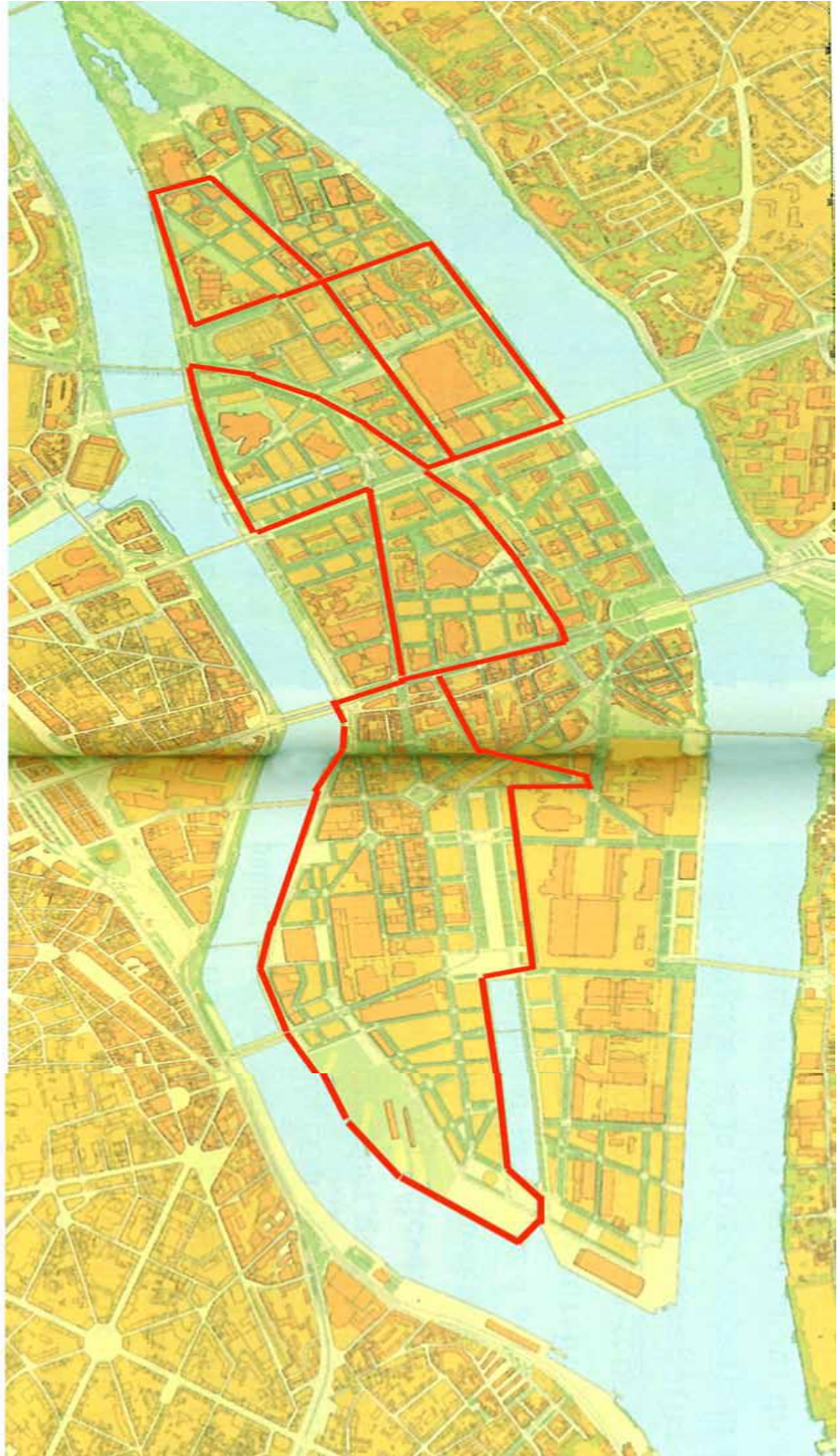


Figure n°07 : « Plan programme 2002-2007 »

Source : Ile de Nantes-rives de Loire. Plan –guide. Proposition de plan d’actions 2002-2007.
Date : 11/07/2002.

Tableau 02 : Tableau synthétique de la programmation du projet Ile de Nantes en 2005

Source : dossiers de la Mission et études de terrain			
T. 1 les programmes de l'île de Nantes			
programme	Qui ?	Programmation (m ²)	Réalisation (en 2006)
	DDE,	Ponts, vocation de transit	Constructions de ponts en cours
	ACEL	Centre directionnel CIA, ZIA	Pas
	Collectif associatif	Musée de la mémoire, histoire navale Rénovation de la Gare de l'Etat	En suspens en 2005 - réalisée avec espaces publics (A.CHEMETOFF)
	ADEAN, Ville, District, SEM NA	Rien	
	A. CHEMETOFF-JL BERTHOMIEU	- Parc de la mémoire, - avec activité muséale, - Restauration des câbles redynamiser les câbles -traversées TCSP au pont Anne de Bretagne pour le tramway -mail des équipements avec l'école d'architecture -la ville la nuit (min îlots) , Intervention sur les espaces publics Bassin de la Loire maritime, bassin de la Loire fluviale	Pas (révoqué en juin 2005) Pas (sauf dans le nouveau projet des Machines) fait fait (Direction culturelle et sports, mairie) Secteurs 1, 7 Prévu - pas entièrement. Ecole d'architecture (Barto and Barto) -non seulement en dehors du min secteurs 7 et 3 - démolitions et foncier en cours
	Mission Ile de Nantes	Pont piéton V. SCHOELCHER*	-réalisé (Barto et Barto)
	Centre commercial de Baulieu	Extension du centre commercial (multiplexe, ouverture galerie commerciale...)	- Réalisation en cours en 2004
	MO : Ouest France	Installation de bureaux (service rédaction) du journal Ouest France	-réalisé
	Ville, CU	Manifestations culturelles (depuis 1997)	Chaque année
	G3A	1 million de m ² de SHON équipements	
	AXIMA Bureaux : Siège d'AXIMA Loire-	Bureaux : Siège d'AXIMA Loire- Atlantique	
	Mission-CU-Ville MO : CU -MO : SEGECE -MO : AXIMA - Nantes Habitat	Programme 2002-2007 : 1 million de m ² : *Globalement 1/3 logements, 1/3 bureaux, 1/3 équipements publics. *4 secteurs privilégiés d'intervention pour les espaces publics (0,625/2,1 M° m ² total): - quai François Mitterrand -Prairie aux ducs -axes Est-Ouest et Nord-Sud et environnement centre-commercial Beaulieu -quartier Petite Biesse, Grande Biesse Programme : - extension centre commercial Beaulieu (7000 m ²) - bureaux AXIMA (3500 m ²) - logements (1200 m ²) - Habiter les quais (-bureaux site Gond rand (8000 m ²) - logements (200 m ²) et bureaux	- Centre commercial : réalisation en cours - travaux EP secteur 7 - prévu 2004 - prévu pour 2006 -prévu 2004
	- MO : CUN- promoteurs -MO : SCIC développement -MO : (terrains ANGUE) -MO : SOGEA -MO : Arc Promotion -MO : Crédit immobilier	(1100m ²) - bureaux (7200 m ²) - bureaux (371_m ²) -bureaux (1355m ²) - logements (13 110 m ²), bureaux (9740 m ²), commerces (24 380m ²)	prévu pour 2004 - prévu pour 2004 - prévu pour 2004 - prévu pour 2005 - prévu pour 2006

-MO : Marignan Immobilier - MO : ?, (terrain Caillaux-Avril) - MO : ? (parking des mutuelles) -MO : SRTP - Cité Biotechnologies : MO partenariale (CU ETAT CR CG44 CDC CHU Entreprises) - CU (parc de stationnement Secteur 5)	- logement (4820m ²) , bureaux (3300m ²) - logements (6700 m ²) - bureaux (3500 m ²) -Cité des biotechnologies (35 000m ²) Stationnement (400 place provisoires, 300 place définitives) - -équipements Nautiques Thématiques transversales: OPATB OPAH Point info énergie Tri, traitement rejets en Loire, et eaux pluviales - Traitement des espaces publics (Secteur 1, secteur 13, secteur 7, secteur 8) ----- soit 77 973 m ² -dont 36103 logements, 36 340 m ² en bureaux, et 8530 m ² en commerces) prévu d'ici 2007) *seconde phase : partie ouest :emprise ferroviaire, MIN, pont entre Malakoff et Hôtel de Région	-prévu pour 2006 -prévu pour 2006 - prévu pour 2006 - CB : travaux prévus pou 2005-2008
Mission-CU	Cité de biotechnologies (1999-2003)	En cours de réalisation (A.CHEMETOFF)
Elu Ville (Y.GUIN)	Une Cité des arts et des sciences	Pas réalisé, ni prévu en 2004
CU Ville MO privés	-travaux espaces publics -Passage du tramway sur l'île -Opération mixte : « Habiter les quais » -Opération centre commercial -Une crèche -logique du nord au sud - Opération extension école - programme de maisons de Ville	- place -Prévu au PDU -en cours de réalisation - en cours de réalisation -travaux d'extension en cours
FNJT	Restauration du Foyer Jeune Travailleurs	-en cours
Mission	Désamiantage du tripode	
Mission –Ville	-Extension école Louise Michel -un plateau multisports -centre socioculturels -amélioration des terrains du CRAPA (promenades pointe Est)	-en cours - en cours
MO-MOV	Travaux espaces publics : quais	- En cours
Société QUIMPERBREMOND	- implantation de bureaux - Construction d'un mémorial pour l'abolition de l'esclavage	voté au Conseil Communautaire

« Les missions des ces deux derniers services sont résumées, et évoquées pour indiquer le Rôle qu'ils pourraient avoir dans l'élaboration de programmes. »

Ce tableau montre clairement qu'en dehors de la projection programmatique, comment se gère la programmation au quotidien? De façon générale, la programmation des équipements ou de l'habitat dans l'agglomération nantaise se fait à travers des requêtes d'investisseurs, de promoteurs, ou par des projets dans le cadre de ZAC. Ces projets issus des documents traditionnels de planification et du suivi de l'évolution du territoire par les communes. Sur le territoire de la Ville de Nantes, un interlocuteur privilégié intervient : le GEPA, service rattaché au service urbanisme (URBANA) de la Ville de Nantes. Plusieurs GEPA couvrent le territoire

de la commune de Nantes. Un GEPA⁵⁹ a un rôle de proposition d'équipement ou d'aménagement, de gestion et de synthèse des projets en cours sur un territoire donnée. Ces projets peuvent être des équipements (sportifs culturels, commerce...) ou des espaces publics. Dans ce dernier cas, les GEPA ont un rôle de première proposition d'un « schéma d'intention ou de préprogramme ». Ce schéma n'a pas de valeur juridique mais il est essentiellement indicatif. Il est ensuite transféré à la Direction des Espaces Publics de la Communauté urbaine. Ce GEPA travaille également en amont avec des équipes de proximité:

- les équipes de conseil de quartiers, services consultatifs de la Ville de Nantes,
- les pôles de proximité, cellules de gestion de la propreté et d'entretien les espaces publics de la CUN⁶⁰.

Ce qui nous conduit nécessairement à évoquer les définitions des acteurs publics et leurs rôles dans l'évolution et le mouvement de la dynamique urbaine dans l'espace territorial de la ville

3 – Acteurs publics locaux et dynamique territoriale en Algérie.

L'Algérie organisée en huit régions d'aménagement, est divisée en 48 wilayas (Equivalent du département), lesquelles sont divisées elles mêmes en 1451 communes. La commune et la wilaya administrent le territoire et gèrent la ville et sont donc les principaux acteurs publics.

3.1. Les collectivités locales la commune structure de base.

Durant la colonisation, la commune a marqué une rupture profonde avec le système précolonial, caractérisé par une allégeance des tribus au pouvoir central et une soumission des citoyens aux représentants du monarque. Face au pouvoir central, la tribu représentait un acteur important de la vie politique et économique, sur le plan local. L'assemblée communale est venu se substituer au conseil des sages traditionnel et a permis aux autorités coloniales d'unifier l'espace en le modernisant ainsi que d'homogénéiser le territoire par un maillage administratif, tout en réduisant les particularismes et les régionalismes. Cette attitude a aussi été adoptée par les autorités nationales après l'indépendance du pays.

⁵⁹ GEPA : Groupement d'étude et de proposition d'aménagement.

⁶⁰ CUN : Communauté urbaine de Nante.

Après l'indépendance, la commune est considérée comme la structure de base de la gestion urbaine et territoriale. Aux collectivités locales communales sont confiées un assemblage de missions et une multitude d'attributions touchant à des domaines multiples, mais alourdissant considérablement leur champ d'action. Accompagnant l'ouverture à l'économie de marché, la dernière loi n° 90 – 08⁶¹, tout en réduisant la portée de certaines missions, notamment en matière de gestion économique directe, maintient globalement, dans les autres domaines, un volume considérable de charges d'interventions

Conformément à la loi de **1990**, la commune constitue le cadre d'expression de la démocratie locale, est l'assise de la décentralisation et le lieu de participation du citoyen à la gestion d'affaires publiques. Ses compétences portent à la fois sur l'aménagement et le développement local. En rapport avec les attributions qui lui sont dévolues par la dernière loi et en cohérence avec les objectifs des plans d'aménagement du territoire, la commune est chargée d'élaborer un plan de développement à court, moyen et long terme et de veiller à son exécution. Dans ce cadre, en relation avec ses potentialités, elle initie des actions et des mesures propres pour favoriser et impulser le développement d'activités économiques sur son territoire en encourageant et favorisant l'intervention d'opérateurs et d'investisseurs.

Sur le plan de l'urbanisme, des infrastructures et des équipements, les collectivités communales locales doivent se doter de tous les instruments d'urbanisme prévus. Ainsi la commune participe à l'élaboration des PDAU⁶² et des POS⁶³ et à leur approbation. La direction de l'urbanisme de la commune contrôle la régularité et fait face aux litiges. Elle délivre les permis de construire et de démolir, lutte contre les constructions illicites et régleme les projets futurs.

La commune est aussi chargée de la réalisation des établissements de l'enseignement scolaire et préscolaire conformément aux normes nationales et à la carte scolaire, ainsi qu'à la réalisation de tous les équipements socio collectifs (santé, culture, sports, loisirs, culte). Elle a compétence également en matière d'habitat pour créer les conditions favorisant les promotions immobilières publiques et privées et est chargée des questions liées à l'hygiène, la salubrité et l'environnement. Enfin, la commune décide des dépenses à titre d'investissement à confier aux fonds de participation des collectivités locales.

⁶¹ Loi n° 90 – 08 : Loi de 1990 du 07/04/90, relative à la commune.

⁶² PDAU : Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme.

⁶³ P.O.S : Plans d'Occupation des Sols.

En définitive, la commune, par le biais de son Assemblée Populaire Communale (APC) et sous la direction du Président de l'APC (P/APC), est une collectivité publique qui, conformément aux textes, participe à l'organisation de son territoire et à sa gestion et par conséquent est responsable pleinement de sa dynamique et de ses transformations.

Cependant, en pratique la réalité est tout autre. Les défaillances et les dysfonctionnements sont multiples et sont amputables à de nombreuses causes liées aussi bien à l'administration et à la gestion locale, qu'à l'instrumentation juridique⁶⁴.

3.2. La commune, conception inadaptée d'administration et de gestion locale.

- Une surcharge de missions entraînant des contraintes d'organisation et de fonctionnement.

Les textes successifs qui ont défini le rôle et l'organisation de la commune, lui ont toujours donné une multitude d'attributions, l'impliquant dans diverses opérations à caractère ponctuel ou permanent. Les missions communales de service public sont nombreuses, variées et complexes. A ceci s'ajoutent les missions assumées par le Président de l'APC, au titre de représentant de l'Etat et les nombreuses attributions mise à la charge des communes par d'autres textes (codes des forêts et des eaux, textes relatifs à l'agriculture, au commerce, aux transports, aux investissements publics, à la santé, à l'environnement, etc.). La commune doit donc assurer des prestations au bénéfice de la population, ou exerce des prérogatives de puissance publique avec un pouvoir de réglementation et de police.

Ces taches ont constitué un fardeau lourd à porter, d'autant plus que la commune n'y a pas été préparée, ni en moyens juridiques, techniques, logistiques, ni en visions stratégiques d'ensemble, ni en aptitudes managériales. Tant et si bien que nombre des attributions prévues n'ont jamais été réellement exercées ou exercées de façon partielle ou médiocre.

A la multiplicité et à la diversité des fonctions s'ajoutent un flou et une imprécision des taches, car les textes, la plupart du temps, use de termes vagues et incertains, tel que « la commune initie...veille...participe...etc. » Ceci ne favorise pas la lisibilité des prérogatives que chacun peut interpréter à sa façon. «Les communes elles mêmes, apparemment, ont fini par ne

⁶⁴ CNES : La ville algérienne ou le devenir urbain du pays : Document produit par Le Conseil National Economique et Social (CNES). Alger. p61. 1998.

plus distinguer l'essentiel de l'accessoire, les tâches secondaires des missions principales, à l'exercice desquelles elles sont précisément attendues, observées et jugées. »⁶⁵

Les communes, de part la surcharge des tâches et surtout de part leurs moyens dérisoires, ont d'énormes difficultés à élaborer et à mettre en œuvre des programmes d'actions globaux, cohérents, et à instituer des mécanismes durables de gestion. Pressées par les urgences, exposées à des actions dispersées, elles ne peuvent agir qu'au coup par coup, parant au plus pressé.

En définitive, les collectivités locales communales, se révèlent impuissantes à répondre à une demande et à des besoins exprimés par leur population, elle-même en progression rapide. Et devant une attitude de repli, interprétée comme étant de l'inertie, elles sont la cause de pratiques informelles utilisées par la population pour la production d'un habitat et d'activités en toute illégalité.

• Une décentralisation annoncée et indiquée mais non appliquée.

Au système politique ancien reposant sur un parti unique et des assemblées globalement issues de ce seul parti, s'est substituée une nouvelle forme de représentation plurielle et tenant mieux compte des choix populaires. Cependant, la décentralisation issue du nouveau système montre des dysfonctionnements assez graves, dus à des failles d'origine institutionnelle.

En effet, malgré la décentralisation et les pouvoirs qui leur sont conférés par la loi, les collectivités locales communales continuent à observer une attitude de soumission aux décisions et aux instructions émanant de leur hiérarchie. C'est le Wali ⁶⁶ qui décide en matière de choix d'aménagement ou d'intervention dans la gestion. Ces pratiques, n'ont pas favorisé l'émergence d'un pouvoir local, suffisamment autonome pour définir et gérer des politiques locales, en conformité avec les lois de la République. Les collectivités locales communales ne sont plus que le relais de l'Etat en matière de création d'emplois et de production de logements. Elles n'ont que des fonctions politico administratives.

⁶⁵ CNES : La ville algérienne ou le devenir urbain du pays : Document produit par Le Conseil National Economique et Social (CNES). Alger. p61. 1998.

⁶⁶ Le Wali : Chef d'exécutif du territoire de la Wilaya (Equivalent du Préfet).

• Instrumentation juridique insuffisamment et durement appliquée.

En 1966, la Charte communale propose de doter les communes d'un cadre juridique à même de lui permettre de s'émanciper (afin de se libérer ou se racheter) économiquement. En 1981, la commune se voit attribuer des compétences en matière de gestion des réserves foncières et d'élaboration de plans d'urbanisme directeurs. Enfin, en 1990, la commune est intégrée dans le processus de réformes politiques et économiques induites par la Constitution de 1989. A travers ces différents textes, les interventions de la commune couvrent aussi bien les questions d'urbanismes, d'utilisation des sols, de préservation du caractère architectural des villes, que les actions portant sur la réalisation et l'entretien des réseaux de voirie, d'eau et d'assainissement, d'éclairage public.

En réalité, et malgré ces différentes lois, les communes voient leurs pouvoirs dilués et noyés du fait de l'interdépendance et l'interférence qu'elles subissent de la part des pouvoirs centraux, l'empêchant par là de développer une stratégie de gestion et d'action locale, notamment à travers une fiscalité locale appropriée et adéquate.

• Un sous encadrement et une sous qualification du personnel communal.

En matière de ressources humaines, la commune souffre de grandes faiblesses avec notamment un sous encadrement. Les cadres, administrateurs, ingénieurs et architectes, ne représentent que 2 % du personnel, alors qu'ils sont fortement concentrés au niveau des administrations centrales. Les contraintes budgétaires empêchent un recrutement important de cadres qui ne sont pas attirés par le secteur communal qui reste caractérisé par une sous qualification et une instabilité de son personnel.

CONCLUSION.

En définitive, en Algérie, si sur le plan institutionnel la commune se retrouve omni-compétentes dans tous les domaines, dans les faits c'est tout le contraire qui est relevé. Multitude de missions non clairement définies, manque de moyens techniques et logistiques, décentralisation non effectivement appliquée, absence de stratégie et de vision globale, sclérosent leur bon fonctionnement et les empêchent de participer à la dynamique de leur territoire.

Les collectivités locales communales, malgré leurs prérogatives, se retrouvent à exercer des «opérations à résultats ponctuels et immédiats, répondant aux besoins quotidiens des citoyens sans pour autant investir dans la vision prospective des collectivités »⁶⁷. Depuis septembre 2004, par la mise en place du « Co-ville »⁶⁸, Structure de proposition et de concertation entre les élus et les administrés, la commune tente tant bien que mal de mener des actions de grande envergure. Les premiers résultats du Co-ville ont été satisfaisants, de par le mode de gouvernance auquel il a été fait appel, mais ne résolvent pas les problèmes de fond.

Dans le cadre du système considéré répandu et pluraliste actuel et de la nouvelle politique économique, l'Etat, principal responsable de la politique économique et animateur régulateur de toutes activités urbaines notamment la fonction commerciale urbaine, aura à se dessaisir des charges d'administration et de gestion des territoires communaux. Il est donc impératif que la commune reparte à la reconquête de ses fonctions et à partir de là de son territoire. Ce qui permettra aux collectivités locales communales d'assumer pleinement leurs missions sur leur espace. En plus d'assurer les services publics nécessaires à sa population, la commune devra en associant tous les acteurs et usagers concernés et en usant de la bonne gouvernance, permettre la promotion et le développement de son territoire. Cette mission, novatrice en Algérie, permettra à la commune, par des techniques modernes appropriées, de générer des richesses à partir de la valorisation de ses ressources propres pour le financement de son développement économique et social et par conséquent pour la dynamisation de son territoire. Cette dynamisation ne pourra se faire que par l'accueil des entreprises et des

⁶⁷ Chibane Nabila, Alger mai 2007: La gestion locale de la municipalité de Sidi M'hamed : entre gestion participative et politique des aménagements. Séminaire international « Stratégies pour un développement durable local : renouvellement urbain et processus de transformations informelles » EPAU.

⁶⁸ Créé par arrêté n°839 du 28 septembre 2004 par le Wali d'Alger, le Comité de coordination chargé de l'hygiène, de la salubrité publique et de la protection de l'environnement, au niveau de la wilaya, de la circonscription administrative et de la commune.

investissements qui permettront la création de ressources fiscales et la promotion de l'emploi de proximité.

La gestion de la dynamique des territoires au niveau communal ne pourra être réelle que si la commune passera du stade de collectivité locale soutien gestionnaire de l'Etat, à celui de collectivité, entreprise responsable de l'aménagement et du développement de son territoire avec les moyens et instruments nécessaires et appropriés. Seules une vision prospective dans une stratégie globale de développement urbain, assurant une cohésion entre l'évolution sociale, culturelle, économique et spatiale, pourra susciter une dynamique des territoires communaux.

En conclusion nos instruments et l'ensemble des dispositifs d'aménagement et de planification urbaine sont inspirés du modèle Français qui est loin de la réalité urbaine, sociale et économique afférente à l'espace Algérien. Puisque chaque a ses caractéristiques socioculturelles et économiques, des exemples et des cas Français qui ont fait objet de critiques et d'études propices aux crises urbaines faces aux activités commerciales et à titre d'illustration Voilà quelques uns issus de quelques ouvrages publiés afférents à quelques cas en Europe portant les différents problèmes posés liés aux commerces en tenant l'espace des tissus urbains existants et les futurs formes spatiales d'accueil du commerce comme suit :

L'Etude sur les mécanismes du développement commercial en centre ville dans les moyennes agglomérations. Il est recherché de quelle façon les tissus urbains anciens sont en mesure de répondre à la demande d'espaces d'accueil pour les formes actuelles et futures du commerce, et de quelle façon le commerce modifie les pratiques urbaines dans le centre ville. Des exemples sont pris sur **Amiens, Blois, Caen, Charleville-Mézières, Cherbourg, Dijon, Manosque, Pau et Sens**⁶⁹.

(Circulaire n°23/1991 du ministère du commerce Français) ; Il est traité du projet de ville et du partenariat pour la conception du centre de la rotonde à **Béthune** regroupant commerces et logements; de la restructuration du centre ville de **St-Nazaire** et de la concertation ville-chambre de commerce-union des commerçants ; il est étudié la logique du promoteur et les produits qu'il propose ; la DDE et son domaine d'intervention ; le commerce dans les projets

⁶⁹ BAILLY Gilles-Henri, LAURENT Philippe, GUNTZBERGER Bernard, IVERNEL David

IMHOTEP septembre 1992 : Centralité urbaine et fonction commerciale dans les villes moyennes Paris-La Défense, DAU, (étude financée par la Direction de l'architecture et de l'urbanisme) CDU 27857.

urbains de Fos-sur-Mer et Vitrolles et son intégration aux noyaux urbains existants. La dernière intervention traite de la revitalisation des centres-villes avec le schéma d'urbanisme commercial de cinq villes de l'arrondissement de Quimper.⁷⁰

Le commerce et l'artisanat, activités nécessaires au développement de l'emploi local, constituent un des volets essentiels de la politique de la ville et du développement social urbain engagée par le gouvernement. Une circulaire instaurée vise à préciser les objectifs, les moyens et les modalités de la revalorisation de ces activités dans le cadre de la géographie prioritaire du DSU⁷¹. La circulaire contient :

1. les objectifs, au niveau des quartiers, en cohérence ou en complémentarité avec d'autres quartiers ou communes ;
2. les moyens, en DSQ et hors DSQ (services des quartiers);
3. les modalités.⁷²

Le dossier aborde le marché du tourisme d'affaires, l'activité congrès (assises) installés à l'échelle locale, régionale, nationale et internationale, l'équipement, la gestion, la rentabilité et la promotion d'un palais de congrès, les chambres de commerce et d'industrie gestionnaires de palais de congrès et les apports de l'activité congrès à l'hôtellerie et aux services d'une ville.⁷³

L'île de France se trouve à la tête d'un énorme capital d'immobilier commercial après trente ans de dynamisme commercial et l'avenir devrait être marqué par une relative stabilité spatiale. Après une période de croissance et de concurrence sauvage avec baisse excessive des marges, on assiste aujourd'hui à une phase de consolidation avec l'élimination des plus faibles et la domination de la distribution sur la production. Les dépenses commercialisables décroissent dans le budget des ménages et les grandes surfaces bénéficient de la croissance. Le commerce doit être réintégré dans la ville et le vrai problème réside dans l'élargissement et la qualité des services offerts à la population. Pour l'élaboration du SDAU-région Ile-de-France. Il est

⁷⁰ Service technique de l'urbanisme RAVEL F. Groupe de travail "Villes et commerces nov. 1991 ; compte-rendu de la Réunion du 25 juin 1991 : "Le commerce dans les projets urbains des villes" Paris, STU, 39 p. CDU 26279.

⁷¹ DSU : Direction des services urbains.

⁷² Ministère de la Ville, du 23 octobre 1991; Ministère du Commerce et de l'artisanat, Circulaire relative au commerce et à l'artisanat dans le développement social urbain in Moniteur des travaux publics et du bâtiment suppl. n° 4588, 1er nov. 1991 ; pp. 366-367, non publié au JO ,CDU.

⁷³ Assemblée des chambres Françaises de Commerce et d'industrie, 1991 : Congrès et tourisme d'affaires Paris, ACFCI, 51 p., tabl. graph. IA 30149.

recommandé de prendre en compte les grandes zones commerciales périurbaines, d'orienter l'implantation des nouveaux grands pôles commerciaux périphériques, de maintenir et revitaliser l'activité commerciale des centres inter quartiers.

Les centres commerciaux se sont développés en France pour répondre à la croissance de la consommation des 30 dernières années. La conception des bâtiments et des produits a considérablement évolué en fonction de l'urbanisation et des modes de vie. On propose une analyse des centres commerciaux en France et de leur évolution⁷⁴.

Le programme d'aménagement et d'équipement de Bordeaux cherche à renforcer la position stratégique de la ville dans le réseau des infrastructures européennes, organiser le développement des pôles technologiques, affirmer l'attractivité économique de la ville et son rôle sur le plan du commerce international, accroître son rayonnement culturel. Les grands projets des années 90 à Bordeaux sont présentés dans l'étude gérée par Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (IA)⁷⁵.

Aussi la série d'enquêtes menées auprès des directeurs de sociétés d'investissement de réalisation ou de gestion de centres commerciaux permet d'évaluer les raisons qui peuvent les inciter à s'implanter ou à participer à des projets à Marne-la-Vallée, compte tenu de la présence du parc d'Eurodisney land et des opérations immobilières qui vont se développer dans les secteurs de la ville nouvelle (Présenté par l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville nouvelle de Marne-la-Vallée⁷⁶).

La ville historique et capitale du Trégor installée au confluent des rivières du Jaudy et du Guindy, Tréguier connaît depuis plusieurs années les problèmes inhérents à beaucoup de villes situées en milieu rural : vieillissement et diminution de la population, marasme du petit commerce avec les conséquences qui en découlent. La présente étude est destinée, dans le cadre

⁷⁴ Ministère d'équipement de France, 1991 ; CP 3809 CDU 32919; IA 29947; DRE 7038 (société civile d'études et de promotion des équipements de la région parisienne, SDAU Ile-de-France : étude de l'activité commerciale. Rapport final Paris, SEPROREP, 57 p., graph. cartes, tabl. Le commerce et la ville. Un volontarisme bien tempéré : les centres commerciaux Paris, Institut du commerce et de la consommation, 1991 ; 60 p., tabl. graph. ann. Coll. Connaissance du commerce et de la consommation 13).

⁷⁵ IA 29337, 1991 ; (chambre de commerce et d'industrie de bordeaux, Bordeaux 90-2000 Bordeaux, CCI de Bordeaux, 95 p., ill., cartes, bibliogr.)

⁷⁶ MV 6273, 1990 ; (centre national de la recherche scientifique ; centre d'études et de recherche sur les activités commerciales ; université de paris XII-VAL-DE-MARNE ARLES Michel, DESBOUIS Christiane, DESBOUIS Gérard Fiches d'enquête sur les atouts et handicaps du commerce en ville nouvelle : le cas de Marnela-Vallée Créteil, Université de Paris XII, 72 p., ann. (Étude financée par l'EPAMARNE, dir. A. Metton))

d'une prestation réalisée pour le STU, à fournir des éléments d'analyse et de diagnostic sur la situation socio-économique locale et à proposer des orientations de solutions possibles concourant à la revitalisation de la ville (Source CTU, CTU)⁷⁷.

En ce qui nous concerne dans notre analyse c'est Ain Fakroun qui demeure une ville cherchant un mode de programmation sans éventuels risques, certainement elle nécessite une programmation chargée de conseils, besoins et d'orientation nonobstant en partie aux mains des commerces et commerçants. Les commerces » d'Ain Fakroun sont appelés à devenir un équipement majeur du futur projet et je pense qu'il faut lui donner un caractère grand et large. Ce projet futur qui aurait aussi pour origine et de cause est la volonté politique dans le cadre l'ouverture du marché, Ain Fakroun d'une ville petite de rang et de taille vers une ville moyenne développée rapidement dans les dernières années dans la zone de l'est Algérien.

Actuellement, en particulier les commerces urbains. L'un des éléments forts de la l'évolution urbaine de la ville au détriment des espaces de loisirs et d'habitat, afin de définir le contenu de déficit urbain demandé par le président de la Commune qui est la demande en besoin urbaine, plusieurs études ont été lancées par les programmes des équipements publics relevant des différents secteurs (Education, santé, loisirs, espaces verts, sports...etc.)⁷⁸.

Cette demande exprimée avait demandé plusieurs années de réflexion pour réaliser des études préalables. Certaines études étaient de nature prévisionnelle, d'autres portaient sur les modes de vie courants, sur les loisirs de la ville, avec les spécificités culturelles d'Ain Fakroun, , l'innovation et la flexibilité de la proposition et l'offre constituent des enjeux forts pour l'avenir de la ville.

D'autres études sur le type des équipements de sports à développer ont été menées, en particulier le stade, la salle omnisport non exploitée placée dans un site en cours d'urbanisation. Qui n'est pas en complémentarité avec l'agglomération, durant cette recherche en amont de la De l'analyse de notre sujet « le commerce » et « la ville ». Ainsi, la politique menée s'est fortement inadaptée et incapable à structurer la réponse à un besoin social et urbain clair et fortement difficile sur le plan moyen matériel. De nombreuses autres demandes parmi les

⁷⁷ CTN 5469; CDU 23523, 1990 : Centre d'études techniques de l'équipement de l'ouest, PERES Michel Tréguier : analyse socio-économique Nantes, CETE de l'Ouest, 174 p., tabl. Graph. (étude financée par le STU).

⁷⁸ Entretien Auteur avec le PAPC.

besoins ont été exprimées par le président et le vice président de l'APC, quelques commerçants et autres fonctionnaires de la commune et de la daïra qui habitent la ville, sont aussi un point un interrogation sur le sort des programmes possibles ou dans le cadre de la programmation d'un tel projet ou autre. Nous pourrions apprécier que dans cette situation, la gestion urbaine se forme à la programmation des équipements publics et d'habitat et de loisirs à concurrence en parallèle aux commerces. La capacité de réaliser un tel programme ou autre semble aussi constituer l'une des fonctions à assurer un développement cohérent et dans ce sens des réunions tenues avec les commerçants sur proposition du président de l'APC et l'ex et l'actuel chef de daïra portant diverses discussions et études pour sortir d'une conclusion de leurs proposer d'établir l'idée d'un cahier des charges liant promoteur-investisseur-gestionnaire qui n'a pas vu le jour à ce moment pour de simples raisons dont on peut citer quelques unes :

- l'absence de la continuité et l'ampleur des charges et problèmes de la ville ⁷⁹
- Absence de prospective et stratégie de la communauté urbaine de la ville
- Pas de projet de recherche pour établissement d'un Cahier des charges d'examen d'un commerçant -investisseur-gestionnaire pour la meilleure conception, la réalisation et la gestion du commerce urbain à ain Fakroun.
- Absence d'étude des marchands dans la stratégie du développement des quartiers urbains de la ville et les autres services y afférents.
- Pas d'étude et si elle existe est insuffisante sur l'opinion des commerçants, habitants et citoyens, à partir d'études sociologiques et de marchés, une place publique ouverte sur la Ville, ce pose une question importante sur le rôle et les principes de l'espace urbain.
- Absence de diagnostic approfondi sur le commerce à Ain Fakroun, et une étude de l'armature commerciale de la ville ; une prospection sur l'urbanisme commercial, la distribution et la combinaison commerces et autres services urbains (parkings, sols et trottoirs, restaurants, salles des fêtes, promoteurs qui sont laissés réaliser leurs programmes d'habitats à leurs guises. Leur but final aurait tendance à favoriser les commerces à forte rentabilité et plus traditionnels.
- Egalement sans omettre aussi le rôle des concepteurs (BET) qui réalisent des études au profit des promoteurs sans aucune considération en question et afférentes aux enjeux et défis du commerce à l'espace urbain.

⁷⁹ Entretien avec l'Ex Chef de Daïra d'Ain Fakroun en 2002.

On peut avoir l'espoir toujours puisqu'il existe plusieurs possibilités et modes de sélection d'un programme immobilier ou d'équipements commerciaux, même de grande taille à Ain Fakroun, l'innovation peut venir du choix de l'offre sur le marché des disponibilités (avec le souhait de combiner sur un même site et des commerces d'Ain Fakroun, mais aussi des modalités d'installation et d'urbanisation. En fait, le choix d'associer les investisseurs, les gestionnaires et les concepteurs est une modalité possible dans le domaine de l'urbanisme commercial, mais pour un projet de cette taille, ce choix reste exceptionnel.

Ce qui nous semble évident et certain est le risque pris par les responsables, de laisser les acteurs commerciaux s'associer, et de ne pas intervenir sur les types d'investisseurs et par conséquent, le choix d'enseignes des locaux commerciaux qu'ils créent habituellement. Ce risque semble intéressant à noter dans la mesure où pour une ville de commerces et d'enjeu comparable, a choisir une toute autre modalité de gestion du processus de projet du développement avec un montage juridique qui permet d'être parmi les « investisseurs » du projet entre autre pour objectif de maîtriser la programmation du futur urbain commercial d'Ain Fakroun.

A Ain Fakroun, malgré un changement imprévu des investisseurs, on constate que la maîtrise de la programmation du commerce et services est difficile pour les acteurs urbains publics. Toutefois, à condition que ce dernier est garant de l'attribution des permis de construire, à la suite de la décision de la décision et l'avis des services de l'urbanisme et il ne faut pas oublier l'avis de la direction du commerce et concurrence des prix.

Les délais de production donnés par l'acteur urbain jouent un rôle déterminant dans les décisions prises en terme de programmation parce que l'objectif est une livraison du projet avant la fin du mandat municipal (tous les programmes ont connu un retard dans la réalisation). Aussi, il n'est pas recherché la maturation complète de la programmation du projet commerce et ville.

Le commerce à Ain Fakroun est un concept qui demeure non porteur de l'aspect innovant et créatif d'un espace urbain cohérent et agréé. Il s'est attribuée au cours du temps pour se former et s'installer sur l'assiette urbaine en l'absence de la volonté programmée, et le résultat de ce processus est innovant en terme quantitatif, mais en terme qualitatif avec la faible évolution des services malgré qu'il constitue une exception de la ville d'Ain Fakroun, sachant

bien qu' une grande partie financiers est entre les mains des acteurs privés (les commerçants de la ville), d'une autre part, qui obtient le pouvoir sur le marché foncier des terrains concernés (au moment de la vente par voie de consultation lancée par le promoteur foncier public ou privé⁸⁰ .

D'autre part le moyen de contrôle de la programmation commerciale par la maîtrise d'ouvrage urbaine est donc relativement faible, elle est essentiellement ponctuelle : au moment de la sélection des commerçants et opérateurs économiques qui sont ainsi sensés être décideur dans l'action du programme, du financement...En somme, une forme de régulation et de sélection du programme et de l'offre commerciale est laissée aux opérateurs privés sans aucune concertation ou examen large bien étudié.

Qui sont ces gestionnaires, commerçants, opérateurs économiques, fondateurs et constructeurs ?

Notre travail avait été pour objet de sélectionner quelques cas mais ce n'est finalement pas suffisant au vu de multiples contraintes qui ont entravé notre trajet parcouru. C'est désormais quelques commerçants importateurs informels lors de l'entrevue qui n'ont pas voulu s'associer. Il semblerait que pour des raisons de disfonctionnement interne de la société des commerçants en général, de ce fait le commerçant n'a pas voulu être cas, en tant qu'acteur privé et en tant que gestionnaire de l'activité commerciale.

La gestion commerciale urbaine a réagi le vice président et le chef de service technique de l'APC. La Communauté urbaine des commerçants ne souhaite pas voir des grands centres commerciaux à Ain Fakroune des garages au RDC leurs suffisent. Donc le changement du comportement du commerçant à Ain Fakroune va pas modifier l'évolution. A l'effet, des risques financiers trop élevés selon leurs avis donc ils ont tendance à être aux dépends de surfaces commerciales classiques et certains s'associent à des cultures assez diverses.les locaux de commerces restent encore à 2008 et prévoyait de surfaces :

- Un local de commerce lié à une construction à un seul niveau « RDC » à l'intérieur du quartier Setha Est et Ouest.
- Des commerces au RDC des villas de 400 m2 et plus aux sorties de la ville
- Des grandes surfaces soit disant d'alimentation générales qui se développent au milieu des quartiers de la ville.

⁸⁰ Entretien établi par l'auteur avec des citoyens de la ville 2005.

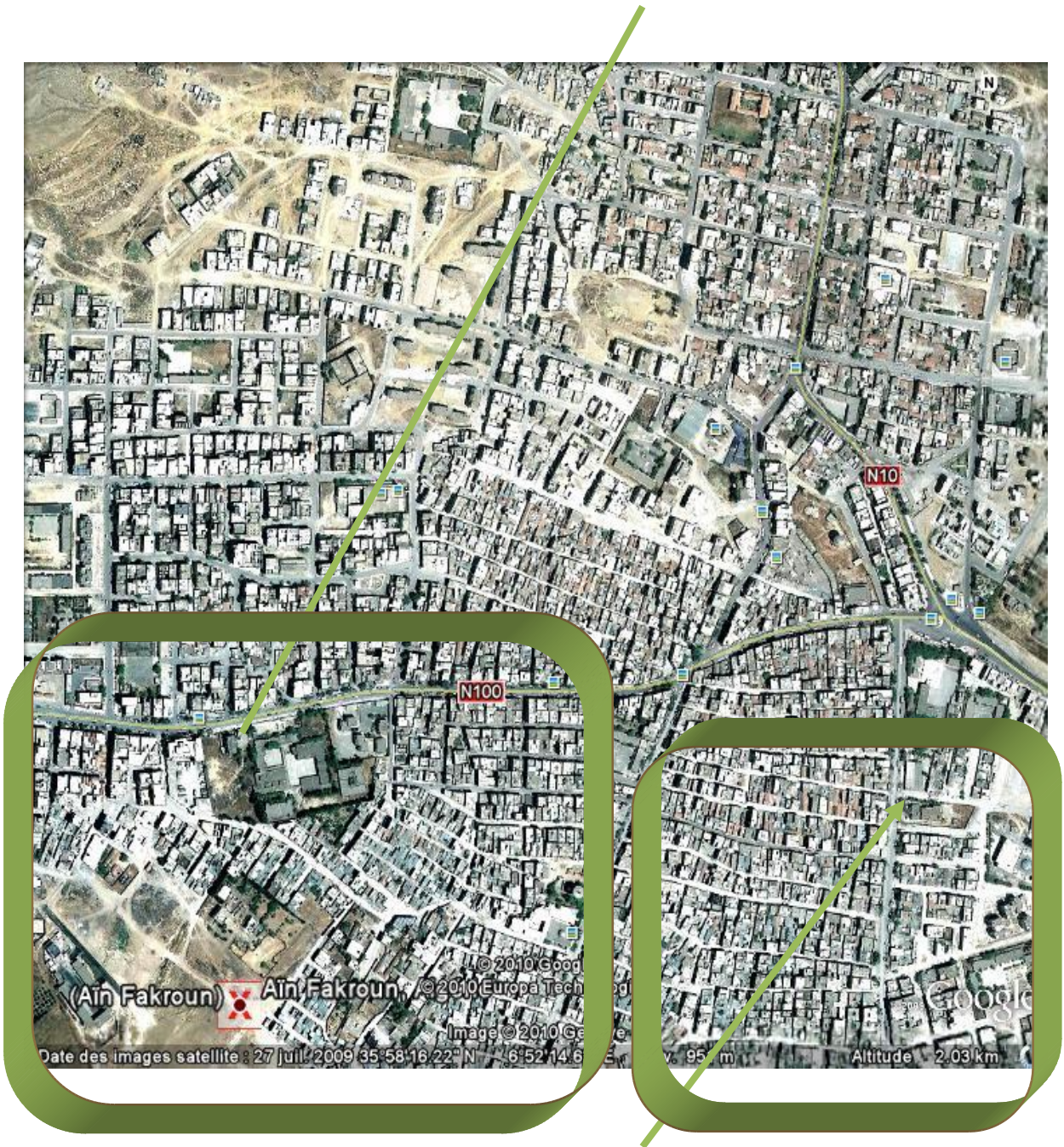
- Le commerce en restauration ouvert spontanément, la plus importante se situe dans l'ancien centre urbain de la ville qui reste insuffisante. Les autres semblent attractifs en pleine nuisance et pollution urbaine souvent connue lors du stationnement des clients gênant la circulation par manque d'espace.
- Des boutiques multiples de commerces à distances très minimales à Setha (vestimentaires beaucoup plus que d'autres cosmétiques et autres...)

Voilà donc en général le concept dominant « shopping » de la ville d'Ain Fakroun (consommer sans s'amuser, sans se distraire, ...etc.) sur un nombre de commerces de presque de plus de 200 locaux allongés sur le tronçon de la RN100 allongeant Setha Est et 180 locaux allongés toujours sur la même trajectoire à Setha Ouest en l'absence d'un hôtel, centre de culture, placette publique conséquente alors lieux de loisirs n'en parlant plus, tout ça sur une étendue de plus de quatre (04) km², l'aspect commercial domine sur tous les autres aspects.

Sur le plan architectural diversité entre l'original (classique avec une immense toiture en tuile recouvrant des villas de grande hauteur laisse à donner l'impression de grande résidence ou hôtels non prévu ni dans le POS ni dans les orientations prescrites, prévu au plan directeur des d'urbanisme de la commune).

Le variable architectural si compliqué et ambigu est innovant par certains aspects techniques au vu du procédé de toiture construit de même sur la plan conception. Un Amas de commerces qui s'ouvrent sur un espace public, peut-être à l'image de la gare des chemins de fer prévue à quelques centaines de mètres pas loin de Setha qui demeure non achevée avec la présence de quelques ossature de l'ancienne gare ferroviaire coloniale à la sortie de la ville vers Ain Kercha sur la RN100.

Allongement des commerces à Setha Est sur RN 100



Allongement des commerces à Setha Ouest sur RN100

Allongement des commerces à Setha sur R.N100 et 10 à Ain Fakroun

Figure n°08 « Source auteur via Google earth » en 2009

Chapitre III:

L'activité commerciale et son action sur la croissance urbaine

Introduction

Le commerce désigne les échanges de biens et de services, renvoie à une réalité où les rapports humains et l'économie se déroulent principalement dans un cadre de proximité géographique, désigne l'activité qui fait circuler les marchandises, à plus ou moins longue distance. Une marchandise est un produit de l'activité humaine, destiné à être échangé via l'achat et la vente, proposée à la vente sur les marchés (Souk) ou les fêtes, foires et les cérémonies. Donc il implique des transactions passées d'individus à individus, agissant pour compte propre ou représentant un tiers ou une entreprise⁸¹.

1. Définition du commerce

Le commerce est un équipement constitue pour la ville un élément essentiel non seulement pour satisfaire la demande de biens et de services des habitants mais essentiellement pour animer la vie urbaine « Equipement est un ensemble de structures servant aux activités urbaines hors logement. L'équipement d'une ville se compose des commerces et services, des équipements collectifs d'intérêt général, des lieux de production et de stockage et des espaces verts et de loisirs. Par extension, le jargon urbanistique englobe sous le vocable équipement ce que nous appelons ici les infrastructures.». ⁸²

« Le commerce appartient au squelette de la ville. Il est à la fois cause et conséquence de l'extension urbaine. Il suit le développement de la ville et structure en même temps son espace urbain. Il reflète le niveau de son développement économique et joue un rôle essentiel dans son fonctionnement » ⁸³

Le commerce urbain est strictement lié au développement d'une ville. L'étude menée par Dr. A. Lekhal sur les petites villes de l'est algérien a montré l'importance de cet élément qui constitue une des branches d'activité tertiaires qui confèrent aux petites villes une place préemptoire dans le domaine économique.

« Les structures commerciales jouent un rôle essentiel dans l'animation du circuit de distribution des produits de première nécessité et de service; dont la population locale et extra locale ont besoin. La prépondérance du circuit est d'autant plus grande qu'on a affaire à des centres urbains disposant d'une variété d'activités plus large. Ainsi les petites qui offrent une

⁸¹ <http://fr.wikipedia.org/wiki/urbanisation>.

⁸² Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme. Ed. Casbah 2001

⁸³ Beaujeu. G, Dolobez. J, 1977

combinaison d'activités plus diversifiée dont le recours est périodique ou occasionnel jouent naturellement un rôle plus actif car leur compétence en la matière de desserte est de portée plus étendue. Celles jouissant au contraire d'une diversité d'activités restreinte à base de produits banales de type alimentaire dont le recours est quotidien ne jouent qu'un rôle limité dans la desserte de leur population résidente et celle qui se trouve dans leur proche voisinage»⁸⁴

De ce fait, la présence des constructions commerciales parmi les autres épreuves d'étude et d'analyse est d'une portée capitale. Sans connaître les caractéristiques des structures commerciales, la manière dont elles s'organisent et la subdivision des produits et prestations offertes aux clients, acheteurs, consommateurs, il est impossible de saisir exactement ce qui signifie la pensée sur le concept de la ville. Le vocable commerce pour nous est si intime et familier, son emploi usuel que les dictionnaires les plus réputés n'en donnent que des définitions banales et schématiques. Cependant, en réfléchissant sur tout ce que peut recouvrir ce thème, il apparaît nécessaire de l'explicitier. Nous présentons la proposition de l'interprétation suivante : « le commerce, c'est la transmission d'une possession moyennant contrepartie ».

La notion de transmission, est une action qui consiste à faire passer d'un propriétaire à un autre, amène à s'interroger sur la nature juridique (personne physique ou morale) et économique (producteur, consommateur ou intermédiaire) des opérateurs et sur le mode de transmission (directe entre acheteur et vendeur, ou par l'entreprise d'un ou plusieurs mandataires). Cette opération s'accompagne presque toujours d'un ou plusieurs changements de personnes mais aussi d'un changement de lieu.

Le mot acquisition désigne, en principe, tout ce que l'on peut détenir en propriété. Mais l'action commerciale change la nature de cette propriété en la faisant passer de la catégorie de ce qui n'a qu'une valeur d'usage à celle qui prend une valeur d'échange. Ce sont ces propriétés cessibles qui constituent la base de l'activité commerciale. Elles comprennent les biens immobiliers ou mobiliers (produits bruts, articles plus au moins manufacturés, la monnaie pouvant appartenir à l'une ou l'autre de ces catégories), l'énergie humaine, monnayée de longue date en tant que force de travail ; enfin l'information (idées, éléments de documentation, services d'organisation).

⁸⁴ Lekhel.A, 1996

Ce qui engendre le commerce c'est, dans tous les cas, une **différence**, une inégalité qu'elle soit réelle ou supposée. L'un possède ce que l'autre n'a pas, et cela suscite une possibilité d'échange qui peut ou non passer par l'intermédiaire monétaire.

Au commerce doit aussi intervenir le **désir**.

Il faut que le producteur consente à vendre tout ou une partie de sa production et, inversement, que les consommateurs aient le dessein d'acheter : Sans cette volonté, ce désir de faire une opération positive, le mécanisme commercial ne se déclenche pas.

Ce sont ces manifestations que l'on tente de susciter directement ou artificiellement par les manipulations de prix, l'accroissement du pouvoir d'achat, les foires et expositions rutilantes, les publicités tentatrices.

Mais pour corriger ces deux moteurs des circuits commerciaux, intervient la Distance, si la différence est forte et le désir puissant, l'intensité des échanges sera maximisée en cas de faible éloignement, dans le cas contraire, la distance pourra intervenir comme en cas de faible éloignement ; dans le cas contraire, la distance pourra intervenir comme un correctif important.

2. Classification des activités commerciales

Suivant deux approches que les activités commerciales sont classées à savoir ;

2.1- Approche géographique, classification des activités

La répartition des activités commerciales dans l'espace n'est pas uniforme. Leur apparition, leur localisation et leur évolution dépendent des caractéristiques de l'unité géographique dans laquelle elles se trouvent.

A l'échelle régionale comme à échelle urbaine, le nombre d'établissement de certaines activités est proportionnel au nombre d'habitants.

Alors que d'autres se développent sans commune mesure de la taille géographique, puisqu'elles sont destinées à couvrir des espaces territoriaux plus larges.

Cette différenciation entre les activités commerciales a permis à plusieurs auteurs⁸⁵, d'aboutir à la classification que nous décrivons ci-dessous. Cette classification repose sur deux définitions fondamentales:

⁸⁵ Lembis Neves, S. 1982 et, Lekhal A. 1982

A- Les activités peu sensibles à la concentration démographique

« Ce sont des activités qui ne croissent pas en relation directe avec la population. Leur rôle est soit de couvrir des surfaces de dimensions voisines qui peuvent contenir des populations très variables en nombre, soit de desservir en grande partie une population locale ».

B- Les activités Sensibles ou très Sensibles aux variations de la répartition démographique

« Celles-ci croissent selon une fonction plus au moins directe de la distribution de la population leur rôle est de répondre aux besoins des concentrations localisés en résidence, le plus souvent en provoquant des déplacements de population. Ce sont des activités à distribution banale dont les répartitions spécialisées créent des pôles d'attraction ».

Partant de ces deux définitions fondamentales, les deux auteurs ont établi une classification qui présente la ventilation des commerces selon :

A- les activités peu sensibles à la concentration démographique

On y distingue deux types

A .1- Les activités à forte spécificité régionale

Le développement de ces activités ne dépend pas de la taille de la population résidente. Leur essor est lié aux activités spécifiques de leurs régions.

Dans le cas des petites villes Algérienne : Akbou, El Kseur, El Milia,..... (Lekhal 82), la vannerie, huilerie, rôtisserie, sont des activités à spécificités régionale qui obéissent à des facteurs locaux :

Pratiques culturelle des régions (figuiers, oliviers..) nécessitent certains produits : couffins, cordes, chapeaux...Produits domestiques (nattes,...)

Activités de production liées aux cultures locales : (huilerie)

Activités liées à la présence d'autres activités : (les rôtisseries dans les souks).

A .2- Les activités à spécificité générale

Ces activités n'ont pas de relation directe avec les particularités de la région. Elles apparaissent et se développent selon les possibilités qui s'offrent à elles. Leur principal rôle est de desservir une population locale en produit de base.

L'appariation des menuiseries et moulins dans ces villes est indépendante des critères démographiques. Elle obéit à la demande.

B- Les activités sensibles ou très sensibles aux variations démographiques

Deux catégories bien distinctes :

B .1- Les activités d'attraction liées à la concentration démographique.

B .2- Les activités liées à la taille des localités.

L'évolution et la variation en même temps de ces activités est proportionnelle aux paramètres démographiques. On peut citer l'alimentation et la restauration. Cette catégorie d'activités obéit à la sensibilité et l'excitabilité de la variation et le changement du dynamisme démographique.

C- Les activités de couvertures

Elles se caractérisent par deux aspects :

C .1- La distribution : Le croisement d'un nombre d'établissements avec la taille des localités laisse apparaître une dispersion significative. Si la distribution présente une régularité spatiale, elle est alors indicatrice d'une bonne couverture.

C .2 - La concentration : Lorsqu'il s'agit d'activités banales liées à la taille démographique, la concentration des établissements confirme la notion de couverture.

2.2- Approche géoéconomique, classification des activités :

Une approche géoéconomique (Lekhal A. 1982) nous permet de classer les activités par Grandes Branches des commerces qui sont groupés en :

- Commerce pur
- Artisanat
- Service

Cette classification met en relation l'espace et les types d'activités ou chaque branche commerciale regroupe un ensemble d'activités de mêmes caractères.

1)- Les Activités de Commerce pur : On entend par « Commerce Pur », toute activité commerciale de type alimentaire, vestimentaire, équipements domestiques ou autre activité associant la production, la répartition, ou les prestations de services.

2)- Les Activités Artisanales : Cette deuxième rubrique regroupe deux catégories :

a)- Les activités artisanales de production : ce sont toute activité dont les biens sont issus d'un processus de création puis de production ou fabrication dont la fréquence ne nécessite pas d'importants équipements ou de technologie perfectionnée.

b) - Les Activités artisanales de réparation, d'entretien, et de service : Dans cette catégorie nous pouvons citer les coiffeurs, les réparateurs, les pressings, les vitreries.

3)- Les Activités commerciales de services : Ce groupe d'activités est destiné essentiellement à assurer des services sans recourir à des travaux manuels. Concernent les bureaux d'auto-école, les bureaux d'informatique, hammams, cafés, taxiphone...etc.

3. L'urbanisme commercial

Au cours du temps, la demande des consommateurs s'est modifiée. De nouvelles formes de commerce sont apparues, l'exemple de la France peut nous servir de cas de figure référentiel pouvant expliciter ces mutations, c'est ainsi qu'en **1958** la première chaîne commerciale SUMA, fut implanté à Strasbourg à l'Est de la France, suivie en **1963** par la création d'une nouvelle chaîne commerciale CARREFOUR à Saint Geneviève des bois, et finalement la création du premier centre Commercial à Paris II en **1969**.

L'apparition de cette nouvelle gamme commerciale n'est passée sans silence, dans la mesure où elle a agité les craintes et inquiétudes des petits commerçants, dont le pouvoir concurrentiel s'avère insignifiant par rapport aux firmes commerciales. Pour agrémenter au trouble possible que pourrait engendrer cette nouvelle gamme commerciale et dans l'optique d'une meilleure organisation, l'État Français a été forcé de définir et d'élaborer un cadre juridique qui régit et garantit la fonction commerciale en promulguant des lois et en accordant des subventions et délivrant des autorisations d'activités.

Notre objectif est de tenter dans ce qui suit d'en faire découler et essayer de ressortir les orientations et les directions essentielles de la réglementation qui régissent l'Urbanisme Commercial.

3.1. Définition et enjeux

Certaines questions pertinentes s'imposent ; Comment réorganiser des commerces et des activités commerciales dans les quartiers en difficulté ?

Quels projets d'aménagement, opération complexe de programmation, d'investissement et de gestion, peuvent contribuer à restructurer l'appareil commercial de ces quartiers ?

A ce titre et Après avoir considéré en quoi des politiques sectorielles visant l'aménagement de l'espace ont rencontré la question des équipements commerciaux et l'ont prise

en compte, l'étude relate le traitement réservé à l'activité commerciale moderne comprise comme une activité privée à incidences spatiales. Seules les activités commerciales de détail ont été examinées⁸⁶. L'urbanisme commercial est la science de l'aménagement commercial des villes (ensemble des mesures administratives, techniques, économiques et sociales) ayant pour objectif d'harmoniser le développement des ensembles commerciaux, à la fois au centre des villes (zones piétonnières) et à leurs périphéries (centres commerciaux). Au cours de cette même période, la surface de vente des grandes et moyennes surfaces, installées en périphérie des villes a plus que doublé.

Le développement du commerce périphérique (en dehors des centres-villes) a été renforcé par divers facteurs : évolutions sociodémographiques et modifications des modes de vie : développement des déplacements en automobile, travail féminin, dépeuplement des centres-villes. Croissance rapide de l'urbanisation, notamment en proche banlieue (habitats collectifs). Les liens qui unissent le commerce de détail et l'espace public semblent a priori indissolubles compte tenu du fait qu'une prospérité commerciale dépend de la visibilité et de l'accessibilité. Cependant le commerce moderne a su inverser ce rapport, aidé en cela par les préceptes de l'urbanisme moderne.

Après une typologie des formes commerciales, qui n'est pas issue uniquement de la différenciation des commerces en fonction de leur taille, leur gestion ou technique de vente, mais essentiellement de leurs rapports à la ville, sont analysées les dispositions spatiales que prennent les différents commerces en fonction du tissu urbain. Enfin, le rapport du commerce à la ville est analysé en termes de gestion, à savoir l'expression juridique de leur rapport dialectique⁸⁷.

Dans le même temps, les centres-villes sont caractérisés par des phénomènes ne favorisant pas les activités commerciales : le manque de place, les difficultés d'accès pour les clients et les livraisons, le prix élevé des emplacements commerciaux, constituent des contraintes majeures conduisant certaines activités commerciales à s'implanter en des lieux plus accessibles : en périphérie des villes.

⁸⁶ MONEDIAIRE Gérard, L'urbanisme commercial, Paris, PUF, 1994. - 127 p., bibliogr., coll. Que sais-je ? n° 2895, 18 Emme rencontre nationale des agences d'urbanisme, 5-6-7 novembre 1997 - Belfort-Montbéliard - CDU 30177 ; IA 35314 ; DRE 7908.

⁸⁷ THEVENART Claire, Commerce et espace public, Grenoble, IUG, 1994 ; 163 p., cartes, phot., bibliogr. (DESS urbanisme-aménagement, dir. D. Hamelin, IUG B2361

Etude sur les mécanismes du développement commercial en centre ville dans les moyennes agglomérations. Il est recherché de quelle façon les tissus urbains anciens sont en mesure de répondre à la demande d'espaces d'accueil pour les formes actuelles et futures du commerce, et de quelle façon le commerce modifie les pratiques urbaines dans le centre ville. Des exemples sont pris sur Amiens, Blois, Caen, Charleville-Mézières, Cherbourg, Dijon, Manosque, Pau et Sens⁸⁸.

Ceci dit que La périphérie a perdu de son attrait: environnement général peu attractif et parfois dégradé, urbanisme mal contrôlé et insécurité croissante, implantations commerciales trop nombreuses dans certaines régions, ensembles commerciaux sans personnalité. Malgré la complémentarité réelle qui existe entre centres-villes et périphérie: les consommateurs continuent d'apprécier l'aspect fonctionnel (prix, choix, commodité) offert par les grandes surfaces périphériques mais sont aussi attirés par les points de vente en centre-ville, car ils offrent contacts humains, convivialité, animation.

La vitalité des centres-villes et l'équilibre avec la périphérie ne sont pas les seuls enjeux de l'urbanisme commercial : Depuis les années 60, un très grand nombre de magasins situés dans les petits villages ont disparu. La disparition de ces points de vente de proximité entraîne souvent des difficultés d'approvisionnement pour les personnes les plus âgées et contribue à accélérer la " désertification " des campagnes.

3.2. Les acteurs de l'urbanisme commercial

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, issu de la loi «Barnier» relative au renforcement de la protection de l'environnement, est entré en vigueur au 1er janvier 1997. Egalement appelé «amendement Dupont», ce nouvel article régleme l'urbanisation aux abords de certaines voiries. Son objectif est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.

Cet ouvrage, dans sa première partie, s'adresse donc aux responsables des différentes collectivités publiques (communes, Etat), pour les sensibiliser aux enjeux induits par

⁸⁸ BAILLY Gilles-Henri, LAURENT Philippe, GUNTZBERGER Bernard, IVERNEL David IMHOTEP, septembre 1992 : centralité urbaine et fonction commerciale dans les villes moyennes Paris-La Défense, DAU ; non pag. Cartes (étude financée par la Direction de l'architecture et de l'urbanisme, CDU 27857

l'amendement Dupont et tracer quelques pistes méthodologiques. La deuxième partie, plus technique, propose en aide aux techniciens, quelques repères sur :

- La concertation avec les différents acteurs,
- La composition urbaine en liaison avec la voirie
- La transcription réglementaire du parti d'aménagement.⁸⁹

En fait ; L'urbanisme commercial est une préoccupation importante des pouvoirs publics, car le commerce et l'artisanat sont des facteurs essentiels pour le développement équilibré des villes. Parmi les acteurs principaux qui interviennent dans l'urbanisme commercial nous retenons :

- Les collectivités locales (communes, régions) : Elles définissent les plans de circulation et de stationnement, les possibilités d'implantation,
- L'état et les administrations publiques: Ils établissent les lois, les autorisations, les règlements, les mesures d'aide aux entreprises, etc.
- Les commerçants (indépendants ou regroupés) : Ils contribuent par leurs choix et leurs actions à dynamiser le commerce de centre-ville ou de périphérie,
- Les promoteurs immobiliers: Ils conçoivent et financent des projets commerciaux,
- Les grandes entreprises de la distribution (associée ou intégrée) : l'implantation de ces commerces modifie le paysage commercial (et par conséquent urbain) d'une commune et d'une région.

3.3. Les domaines d'intervention de l'urbanisme commercial

En vertu de la préoccupation de l'urbanisme commercial considérablement importante ; la définition des domaines et espaces d'intervention s'aperçoit inévitable, car les activités commerciales urbaines sont des indicateurs utiles pour la croissance équilibrée des villes. Parmi les axes importants qui interviennent dans l'urbanisme commercial nous avons :

3.3.1. L'organisation du paysage urbain

Avec l'apparition de nouvelles gammes commerciales de type géant, l'organisation du paysage urbain s'est complètement modifiée donnant naissance notamment à un nouveau type de desserte. A partir d'une étude de cas, la RN 6 à l'est de Lyon, cet ouvrage se propose de

⁸⁹ Centre D'études Sur Les Réseaux, Les Transports, L'urbanisme Et Les Constructions Publiques Entrées de ville et article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement Lyon, CERTU ; Paris la Défense, DAFU, 1997 ; 79 p., ann. ill., bibliogr. CDU 35459

contribuer à la connaissance de ces acteurs économiques, avec comme objectif de favoriser le partenariat entre les pouvoirs publics et les agents économiques pour améliorer l'aménagement de l'espace.

Au cours des séminaires «Entrées de ville» organisés par le CERTU, il est apparu qu'il y avait de la part des acteurs publics une relative méconnaissance des usagers (fréquentant les commerces situés en périphérie de nos agglomérations), comme des acteurs économiques. Pourtant les stratégies d'implantation ou de délocalisation contribuent largement au développement de ces espaces économiques périurbains et parfois à leur dégradation⁹⁰.

3.3.2. Les rues et les espaces piétonniers

Redonner vie aux centres-villes : réhabilitation des quartiers aux immeubles vétustes, préservation des noyaux historico-culturels des cités, développement de l'activité commerciale. La prise en compte des intérêts du commerce - "acteur négligé de la politique de la ville" - est une nécessité. Face à un échec urbanistique et architectural, à un mécanisme de peuplement problématique et à une identité façonnée par la crise économique, la nécessité d'une politique publique de la ville s'est imposée. Néanmoins, la politique de la ville, à l'issue d'un développement inauguré dans les années 1970 et dont la chronologie est retracée, reste une réponse insuffisante pour le commerce. De ce fait, le commerce, cible privilégiée des délinquants, fautifs, blâmables et punissables, se retrouve négligé. Il est pourtant l'un des derniers acteurs privés présents dans les quartiers en difficulté, où son importance est démontrée par des exemples locaux : Le Havre, Sartrouville, le quartier des Dervallières à Nantes, le quartier des Minguettes à Vénissieux. C'est pourquoi le commerce doit être au centre d'une collaboration de tous les acteurs, comme on le constate dans les opérations de la fondation agir contre l'exclusion (FACE) et dans les actions de L'ANPE. Par ailleurs, les projets doivent également s'appuyer sur d'autres secteurs de la vie économique, à savoir les transports, le bâtiment et les services⁹¹.

L'île de France se trouve à la tête d'un énorme capital d'immobilier commercial après trente ans de dynamisme commercial et l'avenir devrait être marqué par une relative stabilité spatiale. Après une période de croissance et de concurrence sauvage avec baisse excessive des

⁹⁰ Centre D'études Sur Les Réseaux CRTU, sept. 1977 ; 70 p : Les Transports, L'urbanisme Et Les Constructions Publiques Bordere Florence Commerces de moyenne surface en périphérie. Le cas de la RN 6 Est, agglomération lyonnaise Lyon, CERTU. dir. J.-C. Galléty, CDU 35631

⁹¹ INSTITUT DU COMMERCE ET DE LA CONSOMMATION ; 95 p 1996, Quel avenir pour le commerce dans les quartiers en difficulté ? Postface de J. Périlliat Paris, ICC, coll. Connaissance du commerce et de la consommation, CDU 34363

marges, on assiste aujourd'hui à une phase de consolidation avec l'élimination des plus faibles et la domination de la distribution sur la production. Les dépenses commercialisables décroissent dans le budget des ménages et les grandes surfaces bénéficient de la croissance. Le commerce doit être réintégré dans la ville et le vrai problème réside dans l'élargissement et la qualité des services offerts à la population.

Pour l'élaboration du SDAU-région Ile-de-France. Il est recommandé de prendre en compte les grandes zones commerciales périurbaines, d'orienter l'implantation des nouveaux grands pôles commerciaux périphériques, de maintenir et revitaliser l'activité commerciale des centres inter quartiers. (SOCIETE CIVILE D'ETUDES ET DE PROMOTION DES EQUIPEMENTS DE LA REGION PARISIENNE SDAU Ile-de-France : étude de l'activité commerciale. Rapport final

Paris, SEPROREP, 1991 ; 57 p., graph., cartes, tabl. CDU 32919; IA 29947; DRE 7038).

3.3.3. Les ensembles commerciaux

Un « ensemble commercial » regroupe plusieurs types de points de vente, spécialisés ou non, indépendants ou succursalistes, des établissements de prestations de services (banques, agences de voyage, restaurants...et diverses bibliothèques, salles de spectacles...).

Les premiers centres commerciaux, Parly 2 et Saint-Laurent-du-Var, ont été créés en **1969**. Depuis, ces centres se sont considérablement développés:

Selon le Conseil national des centres commerciaux (C.N.C.C.), en **1992**, il existe 55 centres commerciaux (dont environ **30** centres régionaux) regroupant **26 000** points de vente et réalisant **25%** du chiffre d'affaires du commerce de détail.

Ce qui nous conduit à tenir La surface de vente d'un local commercial est considérée comme une donnée importante pour différencier les formes de l'urbanisme commercial :

3.3.4. Le local commercial

C'est une sorte de construction en bois, donnant pignon sur mur.

Le Kiosque : Un terme d'origines turc, on y vendait les journaux, et même les fleurs, sur la rue.

Les boutiques : Aux alentours des bâtiments et aux abords des routes, et géré par un seul propriétaire.

La Supérette: Pas de Supérette à AIN FAKROUN.

Le marché : Une surface couverte ou en plein air, où se monte le commerce de marchandise, c'est une forme de commerce assez répandue, au sein de pays en voie de développement.

Le super marché : Pas de super marché à AIN FAKROUN.

L'hyper Marché : Un local commercial d'une grande superficie, elle peut aller de 2500m² à plus de 10.000m², renfermant une grande gamme de produits variés, à un prix bas, généralement il s'implante à la périphérie des grands ensembles d'habitations.

Les locaux populaires : La superficie varie entre, 1000m² et 5000m², c'est une invention ancienne à un prix raisonnable.

Les grands magasins : La superficie de 2500m², à plus de à des milliers de mètres carrés, l'implantation de ces magasins se faisait au sein des grandes villes, et ce n'est que 20 ans plus tard, que des succursales, ou antennes ont été installés dans la périphérie de ces villes afin de répondre à aux besoins occasionnels des habitants.

Le centre commercial régional : L'implantation de ce genre de centre commerciaux est très spécifique, situé généralement aux abords des grands ensembles d'habitations, aux abords des grandes voies de circulation, doté de grandes surfaces pour le stationnement des véhicules.

Le centre commercial régional : C'est des surfaces de vente très importantes, on y expose un seul genre de produits, elle peut être léguée par une société ou par un ensemble de sociétés, mobiliers, électroménagers,...etc. A rappeler que la surface de vente est une partie du local destinée aux clients. Que la surface commerciale, est l'ensemble des surfaces du local, on a la surface de vente, de stockage, bureaux, et services divers, qui représentent deux fois la surface de vente (moins de 1,5 fois pour les supers marchés, et 2,5 fois pour le grand magasin).

En outre ; Autre Définition selon Le Conseil et Services Droit du Patrimoine France – Audit d’Opération⁹² comme suit :

Fonds de commerce : Ensemble de biens composé d'éléments corporels (matériel, outillage, mobilier, etc.) et incorporels (enseignes, clientèle, droit au bail, etc.) réunis pour Holding animatrice de groupe : Société détenant des participations majoritaires dans d'autres sociétés et donnant l'impulsion industrielle et Commerciale à ses filiales sous contrôle.⁹³

Immeuble d'entreprise : Immeuble affecté à l'exploitation d'une entreprise agricole, artisanale, Commerciale ou industrielle.⁸¹

Joint venture : Entreprise commune créée par deux ou plusieurs sociétés partenaires en vue de développer un marché local, de bénéficier d'un réseau.⁸¹

Local commercial : Local exploité pour l'exercice d'une activité COMMERCIALE. La location de ce type de local entre de plein droit dans le champ d'application du statut des baux commerciaux.⁸¹

Local d'habitation : Local destiné au seul logement des personnes physiques à l'exclusion de toute activité professionnelle, COMMERCIALE ou non. La location de ce type de local entre dans le champ.⁸¹

Local professionnel : Local affecté à l'exercice d'une profession non Commerciale (par exemple étude de notaire(s), cabinet d'avocat(s) ou de médecin(s), etc...).⁸¹

Marchand de biens : Personne physique ou morale qui fait profession d'acheter des immeubles* pour les revendre. Le régime marchand de biens est avant tout un régime fiscal spécifique en matière Et en général en urbanisme est un équipement urbain.⁸¹

⁹² Source : Selon, «<http://www.bruno-bedaride-notaire.fr/fr/l/-/local-d-habitation / lexique - juridique - et - fiscal - de - Bedarrides - notaire - d'affaires.html>».

⁹³ Selon, «<http://www.bruno-bedaride-notaire.fr/fr/l/-/local-d-habitation / lexique - juridique - et - fiscal - de - Bedarrides - notaire - d'affaires.html>».

Conclusion

La croissance illimitée et non commandée qu'ont connu les villes à travers le monde, a poussé les décideurs à instaurer des instruments qui ont pour objectif essentiel de réglementer les espaces urbanisés, et de protéger les espaces naturels. En Algérie, l'application de ces instruments est un fait récent. Depuis leur instauration en 1980, le (POS) et le (PDAU) tentent de résoudre les Problèmes de la croissance urbaine, des espaces périphériques et de favoriser un développement correct et cohérent de l'ensemble des communes à l'échelle nationale. Jusqu'à une date récente, les instruments de planification urbaine en France et en Algérie étaient similaires même si pour des raisons culturelles, et même politiques, ils pouvaient être appliqués autrement. Le (POS) français n'est autre que le (PDAU) algérien et le (POS) algérien (comme plan de détail) présente beaucoup de points en commun avec le plan d'aménagement de zone (PAZ).

Cependant, les éléments qui ont poussé le législateur français à revoir ces instruments ne peuvent s'appliquer pour nos instruments et ce pour **3** raisons essentielles :

1/ Le contexte est différent : en effet, la France compte **36.000** communes contre **1.500** en Algérie. Le problème de l'intercommunalité ne se pose pas à l'échelle du (PDAU) comme c'est le cas en France (POS), mais à l'échelle de l'aménagement du territoire (PAW, SRAT, SNAT).

2/ Les communes en Algérie sont plus des communes rurales relativement en France ou généralement le périmètre de la commune est celui de la ville elle même.

3/ Le problème de l'instabilité du (POS) posé par le (**LOF 67**) ne se pose guère vu que les causes la révision du (PDAU) sont beaucoup plus complexes.

Au vu de la définition du Synonyme d'urbanisme Commercial. Qui est une Terminologie résultant de la loi n° **93-122** du **29 janvier 1993** en France, depuis remplacée par celle d'aménagement commercial afférent à l'équipement commercial, par la loi 288-776.⁹⁴ Selon, « Le lexique - juridique - et - fiscal - de - Bedarrides - notaire - d'affaires. » défini comme suit : « Ensemble des règles gouvernant l'implantation ou l'extension des surfaces de vente au public mais aussi des hôtels et des établissements cinématographiques. Ces règles consistent à soumettre à une autorisation préalable, l'implantation de tels magasins par une commission départementale d'aménagement commercial visant des critères variant suivant le type d'activité liés à l'environnement commercial ».

⁹⁴ La loi 288-776, du 29 janvier 1993, source : «<http://www.bruno-bedaride-notaire.fr/fr/l/-/local-d-habitation/lexique-juridique-et-fiscal-de-Bedarrides-notaire-d-affaires.html>»

Ce qui évoquera la question urbaine en face à l'évolution du commerce urbain, les commerces en Europe sont généralement construits à distances des habitations et ces dernières sont assurées de garages pour les véhicules. Est-ce un modèle intéressant pour le cas de notre ville typiquement Algérienne pour les libérations des trottoirs et de diminuer les nuisances sonores produites par le commerce?

Les grandes surfaces commerciales ou les zones de commerce sont des phénomènes sont des phénomènes urbains intéressants à analyser, A-t-on besoin de suivre ce modèle? Est-ce qu'il nous convient? Inévitablement la réponse à ces questions est nécessaire pour affirmation ou? mais chose est sûre est la petite ville d'Ain Fakrouncette zone commerciale est entrain de concourir les grandes villes et consomme beaucoup de foncier, le contact social, la proximité, le manque de stationnement n'est qu'un prétexte parmi tant d'autres pour les nouvelles extensions, fièvres à hautes températures et hyperthermies rapidement réalisées dans cette atmosphère disant urbaines, privées de toutes lucidités, sagacités, clairvoyances, jugées avec finesse, puisque prendre en charge un problème d'urbanisme est une culture avant tout et en même temps une histoire aussi. Là est l'essence même d'une ville : le lieu d'échange par excellence.

Cependant, ceci ne nous empêche pas de réfléchir sur la mise en œuvre du (POS) et (PDAU) en Algérie de se poser des questions sur leur efficacité et leur capacité à résoudre les problèmes que vit la ville. En effet, comme il a été mentionné ci-dessus, le problème de l'instabilité du (PDAU) ne se pose pas en Algérie, on assiste plutôt au phénomène inverse. Les instruments d'urbanisme sont contraints, dépassés et ne reflètent pas les réalités du terrain.

Je donnerai l'exemple du (P D A U) de la commune d'Oum El Bouaghi, (P D A U) de la commune de Constantine, (P D A U) de la commune d'Ain Beida et le (P D A U) d'Ain Fakroun réalisés à partir de 1993 et approuvés en 1998. Cet instrument se trouvait déjà dépasser avant la date de son approbation..., les terrains dégagés par le (PDAU) comme des terrains non urbanisables sont occupés à plus de 70% par des constructions illicites, les terrains destinés à l'urbanisation à moyen et long terme sont consommés avant même l'achèvement du moyen terme. Certains grands projets qui ont complètement modifié l'image globale de la ville ne sont même pas portés sur le plan, etc. ...

Le nombre de communes est considérable, par malheur, les pouvoirs publics continuent à utiliser nos instruments d'urbanisme déjà dépassés jusqu'à ce jour ? De ce fait La question qui se pose: pourquoi nos instruments d'urbanisme sont aussi figés ?

La réglementation a précisé les cas dans lesquels le (PDAU) et le (POS) peuvent être révisés, seulement l'expérience a montré que d'autres situations peuvent se poser et réglementairement il n'existe aucune loi ou article qui prévoit ces cas.

Le deuxième point qu'on aimerait soulever, c'est le caractère purement foncier du (PDAU). En effet, cet instrument dans sa finalité se limite à dégager des affectations pour des terrains (urbanisables, ou non urbanisables). Cet élément a fait que lors de son élaboration, seules les directions chargées de l'urbanisme au niveau de la ville (DUC, APC) s'intéressent à son élaboration, les autres secteurs ne se sentent pas impliqués du fait que leurs soucis ne sont pas soulevés au niveau de l'étude.

Donc, le (PDAU) en tant qu'instrument de gestion et de planification destiné à promouvoir la commune ne remplit son rôle qu'en partie, du fait que d'autres éléments qui sont nécessaires à la commune (transport, l'économie, l'investissement ...) ne sont pas traités du tout ou traités à la légère.

Le (PDAU) comme l'a bien souligné Claude Blansard dans sa communication sur la (SRU, 2000), en parlant du (POS) :« il doit être un document de synthèse »⁹⁵ Pour atteindre cet objectif, le (PDAU) comme le (POS) doivent être élaborés dans une politique de déplacement au service du développement durable. Le législateur français impose aux communes de procéder à un projet d'aménagement et de développement durable, avec un travail sur les équipements d'accompagnement et les espaces publics, ainsi que l'équivalent d'un programme de référence pour les quartiers anciens et ce dans le cadre des (PLU, SRU 2000).

Il est vrai que le contexte est différent, dissemblable et autre, mais nos instruments et nos dispositifs d'aménagement et d'urbanisme doivent répliquer et répondre aux nouvelles données et l'offre et la présentation d'une procédure de renouvellement urbain et une nouvelle reconduction urbaine à l'échelle de nos villes. Qui nous laisse à poser certaines questions pertinentes en matière du rôle des intervenants et nature des interventions appelées à être présentes dans chaque actions engagée ou à engager sur le territoire urbain.

⁹⁵ C.Blansard, 2000

Faut-il redéfinir aussi, les rôles et fonction des conseils des collectivités locales et la mise en place d'un plan de suivi d'autorisations d'urbanisme ou d'équipement commercial ?

Faut-il établir que L'acte « agréer » des professions libérales dans le cadre de l'activité commerciale dans les milieux urbains doivent conclure à la rigueur une convention avec l'administration d'urbanisme et fiscale, qui doivent leur apporter une assistance technique qui s'avère nécessaire à prendre comme modèle avant tout engagement sur site urbain. Chercher les conditions techniques et urbaines pour l'adapter au fonctionnement de la ville à organiser par des agents habilités, sans toutefois désobéir à des orientations et situations de la construction et d'urbanisme visant une promotion de la propriété foncière destinée à la pratique du commerce dans le cadre des relations partenariales commerçants – administrateurs. Par lequel, ces commerçants s'engagent :

- A établir ou apporter des pratiques faisables et adaptables aux besoins exprimés par les clients, habitants, en matière de propriété commerciale pour assurer aussi un développement urbain durable?

- A accompagner les commerçants, non expérimentés qui s'engagent dans une démarche partenariale par la réalisation d'un pré rapport et pré relation propriété commerciale (fiche signalétique et de suivi), à réaliser par des techniciens habilités en la matière?

- A établir former les personnels intellectuel et les experts aux enjeux de la propriété commerciale urbaine, face à aux défis de la modernisation de l'économie qui porte à améliorer l'accompagnement des investisseurs et commerçants vers un premier emploi?

- A établir une démarche qui peut aller jusqu'à la création d'action commerciale?

- Quelle offre globalement à proposer à l'attention des commerçants urbains, pour une meilleure création et innovation pour diriger, gérer autour des axes faibles, moyens et forts d'activités commerciales? Autrement dit comment : créer, implanter, développer et orienter, surveiller, collaborer et protéger le confort, la fonctionnalité et l'équilibre de l'espace urbain commercial face à cette accélération et croissance des services en rapport avec l'espace urbain?

- Egalement y'a-t-il un suivi de fouille et de recherche régulière, des quartiers urbains abritant les activités commerciales sur divers axes urbains jours et nuits découverts de pris en charge donnant un éclairage public différent sur les problématiques entrepreneuriales, des aménagements différents, des façades différentes, des hauteurs différentes, Chaque construction

constituée d'une référence d'art d'architecture inconnue faut-il des conseillers en architecture urbaine pourquoi pas prévoir des binômes conseillers/ demandeurs de conseils techniques et d'avis techniques professionnels?

- Au vu de la sécurité, environnement, loisir, santé, habiter, services comme forme de sensibilisation du sens du développement durable et les bons gestes citoyens et commerçants avec les bonnes pratiques dans les domaines de l'environnement urbain, de la santé urbaine et de la sécurité du cadre urbain. Est-ce qu'il s'agit peut être d'une préparation à monter une disposition d'outils de communication organisée clé en main?

Toujours dans le même sens relevé précédemment est-ce possible dans un but de réduire les charges et coûts, de la gestion urbaine? Remarqué par des témoignages des citoyens habitants et clients visitant ces endroits de commerce sur les axes à grande activités commerciales, au sommaire :

1 : Quand et ou et comment faire des achats sur un levier d'espace urbain très exigü et face à des économies imposées?

2 : Quelle est la culture à donner et la marge bénéficiaire surtout les salariés pères de familles nombreuses?

3 : Comment doit on organiser une chasse au gaspillage aussi nous dit un client de Constantine ?

- Faut-il établir, réviser et revoir la possibilité de retirer encore dans le cadre d'une autre vision plus profonde de la règle du droit général portant les actes administratifs créateurs de droits de domaines « Immobilier et ses principes généraux » et leurs destinations?

Nonobstant, ca, va de soi que des études juridiques et fiscales préalables s'imposent afin de prendre en considération l'aspect urbain, urbanité et civilité pour arriver à définir les modes opératoires sans dissocier l'objectivité en tenant de la bonne conduite et gestion urbaine qui représente le premier privilège de l'urbanisme?

Face à surtout, dernièrement et présentement connue par cette accélération des programmes de constructions et d'investissements publics lancés dans le cadre des quinquennal (**1999 – 2004 et 2005 – 2009 et 2010 – 2014**) et d'une autre part les constructions ; celles des privés. Ces agissements et manières de lutter contre l'exclusion sociale faisant suite baptisant Exemple : ces programmes considérables de logements lancés en réalisation pour la résorption de l'habitat précaire ?

Cette conception de la règle de droit général nécessite-elle une simplification, une clarification en plus, ou un allègement de procédures? Faut-il vraiment des réformes rectificatives substantiellement de la propriété commerciale dans le bail de locations et leurs dérogations avec ses particularités relevant des conditions d'exercice et pratique de l'activité commerciale urbaine particulièrement dans ces moments cruels relatifs aux expansions des tissus urbains? Au détriment de la qualité et de l'esthétique urbaine face à la flambée et l'augmentation infinie et instable des prix de l'immobilier au niveau des villes soit elles petites ou grandes villes « Ain Fakrounou Sétif », y a-t-il des rapports de la **TVA Immobilière** avec ?

Ou peut être depuis l'adoption de la loi d'orientation foncière, cette stratification législative qui a simplifié progressivement au cours du temps les cessions du foncier urbain par le biais des agences foncières locales reconduites après à une agence foncière de wilaya sous la responsabilité d'un conseil administratif présidé par le premier responsable de la wilaya, cette modification a été apportée au vu du contexte et l'ampleur des difficultés aussi des implantations des équipements publics et les programmes d'habitat à travers les territoires fonciers urbains des communes par l'administration qui semble tirer des conséquences sur les cession gratuite des terrains au profit des programmes de constructions destinés à l'investissement public.

Ces actes de commerce et leurs adaptations consistent ils dans leurs fonction et leurs pratiques liées à l'urbanisme de facto des dispositions de réglementations d'urbanisme en vue de modifier ces projets qui doivent être traités à base des besoins de la société moyennant peut être par une activité et technique de gestion des affaires d'autrui et d'entremise dans les transactions « Commerciales ou Immobilières », « Encouragement et approbation administratif pour la construction, la reconstruction, l'extension, le changement d'utilisateur ou d'utilisation de locaux ou d'installations servant à des activités notamment en commerce urbain»?

Au vu des principes généraux d'actes d'urbanisme créateurs de droits et des conditions de fond et de forme dans lesquelles l'usage de l'espace peut s'opérer (Aménagement ou édification d'immeubles à usage d'habitation, par une commune ou par un aménageur privé après l'acquisition du sol à bâtir également ; Les conditions dans lesquelles s'appliquent le régime des marchands de biens et comment se combine le régime de l'octroi du foncier non bâti ou immobilier avec celui des marchands de biens, ainsi que les passerelles existantes entre les deux régimes, au regard des opérations de reventes pratiquées en parallèle) ; Quelle est aussi le développement à consacrer quant à la définition des obligations de l'Aménageur (Architecte, ...)

entre personne morale de droit public ou privé qui va être chargé de l'aménagement des zones d'urbanisme à court, moyen et à long terme en matière de surveillance, protection des paysages urbains, entretien des monuments et patrimoines historiques et aussi veiller à la bonne délivrance des autorisations d'urbanismes certaines autorisations d'urbanisme (Certificat d'urbanisme, permis de construire ou d'aménager) ?

Faut-il aussi développer une garantie et autant de précisions sur le champ d'application et répondant aux pratiques en parallèle en compagnie de l'examen des modalités de fonctionnement propres aux instruments d'urbanisme et d'aménagement dans un espace affecté à l'exploitation d'une activité commerciale, industrielle, ou artisanale sans statut et sans dérogation permettant tout engagement de ces activités, à exercer par les commerçants (fonctions libérales) tout en assurant une certaine rigueur de stabilité nécessaire au développement du commerce urbain au profit du cadre général urbain de la ville qui convient préalablement de défendre et protéger les meilleures conditions et confort utiles à la vie urbaine laquelle est capitale et non facultative ?

Entre Urbanisme et Construction au regard du maintien de l'harmonie urbaine, il y a comme même un mécanisme de suivi et mise en place d'autorisation d'urbanisme quant aux équipements commerciaux aucune harmonie n'existe relativement à la fiscalité des études d'urbanisme ? Aussi ou est le montage éventuel d'opérations commerciales qui ne peuvent pas être contraire au droit de l'urbanisme ? ou sont les conditions qui définissent les droits et obligations des propriétaires de lots ou immobilier au regard toujours du maintien de l'ordre d'aménagement qui a pour objet normalement de diviser en possession ou en jouissance et usage, en vertu des transformations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, une ou plusieurs propriétés foncières immobilière en vue d'implantation de locaux de commerces? Cette division qui devrait être opérée soit par un permis d'aménager, soit par une déclaration préalable suivant le nombre de locaux de commerces issus de la division. Malgré qu'ils ne se contentent pas et ne contiennent pas de règles de construction dont son contenu ne peut pas être contraire au droit de l'urbanisme?

L'inexistence de rapport de présentation ou documents graphiques à caractère permanent élaborés par l'ensemble des services de la commune d'Ain Fakrounnon dotée et empruntée d'un plan d'Urbanisme de la localité « qu'on appelle PDAU » fondé pour définir les

modalités d'application des règles générales d'urbanisme. Et aussi afin de suivre et repérer l'occupation spatiale Commerciale, industrielle ou artisanale sur le territoire de la commune à jour, ici on suggère une carte de la commune portant le commerce à certifier conforme ou non conforme à la réglementation générale de la construction et de l'urbanisme « Certificat de conformité, certificat d'urbanisme, clauses commerciales, coefficient d'occupation des sols, habitat et loisirs, développement durable, compatibilité, par rapport aux phénomènes de la concurrence déloyale, constructions irrégulières, copropriétés horizontales ou parties communes, problèmes de jonction et de distance entre une construction « abritant les locaux de commerce » et la limite séparative de propriété qui doit être respectée en vertu des documents d'urbanisme, le gabarit et l'enveloppe des bâtisses selon leurs volumes et leurs lignes de leurs enveloppes,... » ?

A ce titre et selon la définition proposée par la commission mondiale sur l'environnement et le développement, il s'agit du « Développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. » Le développement durable prend en compte les impacts environnementaux et sociaux de l'activité des principaux agents économiques. Le droit de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que l'information et la participation des citoyens, participent au mouvement de développement durable. Notamment L'urbaniste ou aménageur dans le sens le plus large, peut on juger utile et indispensable qu'il doit être spécialiste du droit de l'environnement et de l'urbanisme, du point de vue juridique, au cœur de ce sujet ?

Qui nous mène à conclure que la procédure à la modification du règlement d'urbanisme visant à modifier ou à adapter un règlement d'urbanisme sans le bouleverser « Interdisant d'une manière purement technique urbaine au propriétaire d'une maison d'y exercer une activité commerciale ou industrielle afin d'assurer la tranquillité des propriétés et domaines voisins. ». Cette procédure se distingue de la révision qui modifie substantiellement le contenu et les orientations et objectifs arrêtés à l'égard de la prise en considération comme objectif un urbanisme commercial, procédure visant à transformer ou à jumeler un règlement d'urbanisme commercial. Cette procédure se distingue par un ensemble de règles dirigeant l'implantation ou l'extension des surfaces de vente au public mais aussi des restaurants et des endroits commerciaux. Ces règles consistent à soumettre à une autorisation préalable, l'implantation de tels magasins par une commission territorialement compétente d'aménagement commercial

visant des critères variant suivant le type d'activité liés à l'environnement commercial dans les limites des zones nécessaires à l'activité commerciale⁹⁶ « voir la **loi d'aménagement commercial** en France » et au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins à répertorier en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services. Il présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacement des personnes et de marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. Il fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement. Il doit prendre en compte les programmes d'équipement de l'état, des collectivités locales et des établissements publics « Selon définition du Schéma de cohérence territoriale en France ».

Ce qui nous attire en plus un autre aspect et phénomène important au niveau de la ville d'Ain Fakroun qui est le phénomène lié à la Pratique qui consiste à balancer physiquement la destination d'habitation d'un local avec la destination commerciale d'un autre local illicitement au code de la construction et de l'habitation, applicable aux villes de notre pays il faut aussi voir l'aspect démographique qui est pour plus de 70.000 habitants à Ain Fakroun et dans les autres villes tel que Ain Mlila, réglementant le changement d'usage des locaux d'habitation à usage commercial. Cette question est assez complexe à réaliser en pratique tant au plan du droit de l'urbanisme qu'aux autres plans à caractères purement socio-économique (Système de zonage par les plans d'urbanisme à la définition du mode d'occupation des sols habitations, locaux commerciaux, locaux d'activité, zone de redynamisation urbaine à savoir zone urbaine confrontée à des difficultés particulières pour des raisons économiques et commerciales et ouvrant droit à certains avantages fiscaux, zone droite urbaine qui est une zone urbaine sélectionnée parmi les quartiers de plus de 800 habitants particulièrement défavorisés au regard de leurs caractéristiques économiques cas de la cité précaire « El Hirech et autres situées à la périphérie urbaine, etc....).

Suite aux derniers événements qui se sont produits en Tunisie et en Lybie durant le

⁹⁶ La loi n°288-776 du 4 août 2008, d'aménagement commercial en France.

premier semestre de l'an 2011, et surtout la situation socio-économique instable que vivent les populations Tuniso-libyenne a fait en sorte que la ville d'Ain Fakroun soit favorisée encore en plus pour bénéficier de la nouvelle clientèle étrangère adjacente et proche de notre pays pour en faire de cette localité une infrastructure commerciale à une échelle du grand Maghreb (à titre illustratif une moyenne de 40 tunisien visiteurs/jours).

Ce lieu est devenu le fief de tous les clients de l'intérieur comme de l'extérieur de notre pays, pour l'Achats de vestimentaires et un peu de tous offres commerciales répondant à un certain nombre de caractéristiques ou modèles précisés par cette nouvelle clientèle, qui va participer éventuellement encore par le développement d'une valeur à rajouter aux qualités des produits, une fort possible installation d'une nouvelle dimension d'une culture commerciale pour redimensionner et redéfinir les détails, caractéristiques de l'offre vestimentaires qui ne cesse pas d'arrêter, mais le principe de ce Souk entre les deux parties (Marchand et client) est d'arriver à vendre le maximum possible des quantités du maximum de prototypes de produits.

Compte tenu de cette évolution du commerce, « il est nécessaire de relativiser les choses » comme Il est à signaler que l'objectif visé par les commerçants (Ces travailleurs indépendants) est d'augmenter le gain ; qui demeure soumis à l'**IRG**, l'impôt généré par cette activité, est enfin pour encourager la création de l'emploi, l'encouragement à l'investissement et du travail indépendant, que l'état fait d'efforts considérables ces dernières années à travers les contenus des lois de finance⁹⁷(Ex : **Loi de finance 2011**) en contrepartie la mis en œuvre d'un système simplifié, avec des procédures claires et beaucoup plus compréhensibles pour l'ensemble des agents économiques, ce système qui demeure l'un des plus simplifiés au monde, a indiqué un des responsables relevant du secteur des finances « Monsieur Abderrahmane Raouya » le directeur général des impôts dans un article publié dans le quotidien ⁹⁸ par l'affirmation pour la première fois, les recettes fiscales ordinaires dépassent les la fiscalité pétrolière.

A travers ce développement de l'activité commerciale connue à Ain Fakroun, avec ses secteurs urbains commerciaux existants, la ville est appelée à de nouvelles expansions et orientations vers plusieurs zones (Sud Ouest, Sud Est et Nord Est à la sortie de la ville sur la

⁹⁷ Loi de finance 2011 portant l'objectif primordial est d'assurer la stabilité du système fiscal.

⁹⁸ Source : Liberté du 23/10/2010.

RN10), qui sont ouvertes à l'investissement du capital privé focalisée par l'attraction de l'activité commerciale.

Eventuellement, ces nouvelles dotations propices à ces nouvelles zones et secteurs urbains favorisent la multiplication d'accueil de clientèle plus qu'avant qu'actuellement ceci nous montre l'attente du grand rôle et l'ampleur des prédispositions à jouer par les acteurs urbains publics et privés (Direction d'urbanisme, direction de l'environnement, direction du tourisme, APC, direction de commerce, ...et opérateurs économiques privés) pour la concrétisation du rôle de l'accompagnateur dans le cadre de l'action du dessin du schéma d'aménagement urbanistique, commercial, environnemental et touristique de la ville, qui reste bien entendu un complexe étendant sur une assiette foncière à plus de 460 Hectares à gérer en l'absence d'hôtels pour l'hébergement des clients venant surtout de l'extérieur du pays.

Deuxième partie

Étude pratique

Chapitre IV : Genèse, historique et caractéristiques de la ville d'Ain Fakroun.

Chapitre IV : Présentation de la ville d'Ain Fakroun, sa croissance et planification urbaine

Chapitre VI : Activité commerciale et dynamique urbaine

CHAPITRE IV:
Genèse, historique et caractéristiques
de la ville d'Ain Fakroun

1. Genèse, historique et caractéristiques naturelles de la ville

1.1.1 Historique de la ville d'Ain Fakroun

1.1.1 Du recul urbain du haut Moyen Âge

L'insécurité généralisée, D'après **Henri Pirenne**, les réussites musulmanes, à partir du VIII^e siècle, font de la Méditerranée un "lac sarrasin" « organisé » et mettent fin au grand commerce entre l'Orient et l'Occident. Cette baisse des échanges provoque le déclin des villes Européennes à partir du VIII^e siècle. Les invasions du IX^e siècle entraînent une rupture dans la vie



Figure n°09 Le Départ De La Ville Vue De L'intérieur Vers Le Sud

urbaine. Les villes qui subsistent se replient sur elles-mêmes, parfois dans d'étroites enceintes, et n'assurent plus que les fonctions de chef-lieu de diocèse et évêché (cité) ou de castrum défensif durant cette période violente.

1.1.2 Cité à l'époque (Le petit centre d'agglomération autour du fort pilote)

Durant le haut Moyen Âge, le réseau des cités Hérité de l'Empire romain s'est maintenu tout en changeant tout à fait de fonction. La cité est devenue la demeure de l'évêque (appelé le défensor civitatis), chef-lieu et centre de pouvoir du haut responsable. Elle demeure un lieu de consommation de produits rares et luxueux, un lieu producteur de modèles culturels, relayé par des promenoirs suburbains. Ses enceintes fortifiées lui confèrent un rôle militaire vital en ces temps de troubles.⁹⁹



«Figure n°10 L'entrée Du Fort à El Ferroukh Pièces Trouvées dedans au Fort d'El Ferrouk et Double Pressoir »

⁹⁹ D'après « Henri Pirenne » (dans son ouvrage « la ville au Moyen Âge, l'essor des villes, le commerce une société nouvelle, un paysage original, foire et marché, l'artisanat, la ville en crise » page : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,19).

À partir du XI^e siècle, on assiste en Afrique du nord à l'égard d'Europe à un processus de renaissance des villes. Après les conquêtes musulmanes du VIII^e siècle et les invasions normandes du Xe siècle, une période de relative



Figure n°11 « A General Map Of The Roman Empire
Voir le Nord d'Afrique "Est. d'Algérie" Source Gallica.Bnf.Fr »

prospérité favorise l'essor du grand commerce et engendre un développement urbain. Les villes Européennes prennent progressivement une certaine autonomie, voient leurs statuts juridiques se diversifier et leur population croître et affirmer sa fonction sociale.

1.1.3 Système foncier

Définit le territoire Algérien comme suit ; La plus grande partie des autochtones a emprunté le mode de vie, les particularités du régime foncier. Les formes collectives de propriété, et en tête la forme tribale¹⁰⁰. Dans la première moitié du VIII^e siècle, l'arrivée de l'Islam en Algérie, mais sans influence sur les institutions locales; mais: Au milieu du XI^e siècle, servilité volontaire de l'un des chefs Algériens au Kalifa de Bagdad; L'absence de rapports amicaux de la part des autochtones provisoirement arrêtée à la fin du XI^e siècle aida à la fondation d'un empire maure unique, la possibilité de se soumettre progressivement tous les pays de la côte nord d'Afrique parmi lesquels l'Algérie. Dans leurs contestations intérieures, les autochtones se tournèrent souvent vers les milices et les récompensèrent de leur appui par la cession, en toute propriété, de territoires importants, à la condition qu'elles se soumettent désormais à l'obligation militaire à leur profit.

C'est ainsi que dès la fin du XII^e siècle, on trouvait de nombreux espaces occupés dans la partie côtière de l'Algérie actuelle, que l'on nomme le Tell. Au moment du XIII^e siècle, ou la France par son roi se fixe à Paris avec sa cour et une administration centrale de plus en plus élaborée. Paris devient capitale du royaume.

En parallèle La population urbaine Algérienne est très minoritaire, mais,

¹⁰⁰ Selon KARL Marx : dans son ouvrage « Le Système Foncier en Algérie »

paradoxalement, les habitants des villages « Cantons et petites villes » sont mieux connus que ceux des campagnes. La raison en est simple : c'est en milieu urbain que résident et travaillent, depuis le XIII^e siècle, les écrivains et les artistes ; c'est là que se trouvent les écoles coraniques, ainsi que la majorité des medersas ; y sont également rassemblés les artisans, qui accueillent les apprentis. C'est donc de la ville que provient l'essentiel des images et des textes qui donnent à voir le monde de la ville : miniatures de manuscrits, photographies à partir du **XV^e Siècle**, textes littéraires, apprentissage, etc.

De nombreux témoignages nous informent sur la vie des habitants du Sud Constantinois dans les villes, les risques qu'ils courent, la misère à laquelle ils sont parfois confrontés, mais aussi leurs œuvres et leurs réalisations, la place qu'ils tiennent dans la société. On voit aussi la propriété tribale est transmise de génération en génération. Elle ne se modifia qu'à la suite des changements suivants:

1. Fractionnement (graduel) de la tribu en plusieurs branches.
2. Inclusion de membres appartenant à des tribus étrangères.

Donc: détachement des pâturages tribaux de parcelles d'importance secondaire (par la superficie) et en certains endroits remplacement de la propriété tribale par la propriété de voisinage, autrement dit, communautaire. Le système foncier développé chez les autochtones, il s'est éloigné davantage du type primitif de la propriété tribale. Certes, chez eux également: la responsabilité collective pour les droits et prestations en nature; il n'est pas rare de trouver l'achat, sur les fonds de la communauté, de bœufs, chèvres et moutons, dont la viande est ensuite répartie entre les familles composantes.

1.1.4 L'autonomie judiciaire et administrative du système foncier

L'autonomie judiciaire et administrative des tribus leur était également connue; on voit apparaître chez eux comme arbitres dans des procès de succession les conseils tribaux; les autorités tribales peuvent seules accorder à quelqu'un la permission de s'établir parmi les habitants; aucune personne étrangère à la tribu n'est admise sans leur autorisation à acquérir de la propriété; Ce sont les mêmes dirigeants qui répartissent les terres en friche en propriété entre des personnes qui les avaient rendues cultivables et les avaient travaillées trois années de suite.

De plus: pâturages et forêts sont chez les autoctones sous régime d'exploitation communautaire; en ce qui concerne la terre labourable, il existe encore le droit de préemption des parents et alliés, l'achat tribal ou communautaire, le droit d'héritage de toute la communauté sur les biens laissés par l'un de ses membres; ce dernier droit est réglé différemment selon les "Kanoun" – règlements coutumiers – des différentes branches familiales.

Ordinairement, les biens de la famille sont gérés par le plus âgé, après élection par tous les membres de la famille. Il achète et vend, loue des terres, préside à l'ensemencement et à la récolte des céréales, conclut des accords commerciaux, paiement pour la famille et encaisse les paiements qui lui sont dus; ses pouvoirs ne sont nullement illimités; pour tous les cas importants, en particulier pour l'achat et la vente de biens immeubles, il est tenu de consulter tous les membres de la famille.

A part cela, il peut disposer sans entrave des biens familiaux. Si sa gestion paraît préjudiciable aux intérêts de la famille, elle a le droit de le destituer et de nommer à sa place un nouvel administrateur. Le ménage de la famille indivise est entièrement entre les mains de la femme la plus âgée (voir chez les Croates) ou de la plus qualifiée pour le diriger, chaque fois élue par tous les membres de la famille; il n'est pas rare non plus que les femmes se succèdent dans cette fonction.

La famille fournit à chacun de ses membres les instruments de travail, une arme à feu, les capitaux nécessaires au commerce ou à l'artisanat. Chacun de ces membres doit consacrer son travail à la famille, c'est-à-dire qu'il doit remettre tous les revenus tirés de ce travail entre les mains du chef de famille, sous peine d'expulsion de la famille. Pour ce qui est de la propriété individuelle, elle se limite pour les hommes – en ce qui concerne les biens meubles – aux habits; pour les femmes aux vêtements de tous les jours et à la parure qu'elles reçoivent en dote (Ou plutôt en cadeau) le jour du mariage; exception seulement pour les vêtements de luxe et les colliers de prix: ceux-ci demeurent propriété commune de la famille et ne peuvent faire l'objet que d'un usage de la part de l'une ou l'autre des femmes.

En ce qui concerne les biens immeubles reçus par l'un des membres, en donation ou héritage, ils sont considérés comme sa propriété individuelle, mais c'est la famille entière qui en a la jouissance. Si la famille n'a que peu de membres, les repas sont pris à une table commune

et la fonction de cuisinière revient à tour de rôle à tous les membres féminins. Les mets une fois prêts sont servis à chaque membre par la maîtresse de maison (le chef de famille Femme). Lorsque les effectifs sont nombreux, on partage chaque mois les provisions, à l'exception de la viande, répartie crue entre les membres de la famille, à intervalle indéterminés, après chaque achat et abattage de bétail. Lors de la répartition des provisions, le père de famille observe une stricte égalité entre les membres. Ensuite: existence de la vendetta (Vengeance et punition) comme institution: chacun peut être rendu responsable, c'est-à-dire payer de sa vie, le meurtre perpétré par un autre membre de la famille.

La famille indivisible chez les autoctones étant une union à la fois des personnes et des biens, reste phénomène bien vivant. A leur mort, les pères de famille ordonnent à leurs enfants de demeurer sous le régime de l'indivision. Cependant, dans la pratique, la séparation et le partage ne sont pas rares; à en croire la sagesse populaire, ce sont les femmes qui en seraient les principales responsables; dicton d'autoctones: "Trop parler au lit mène les familles au partage". Le partage des biens de famille est régi habituellement par les mêmes règles que le partage des héritages. On prend souvent en considération non seulement le degré de parenté, mais l'importance du bien apporté au patrimoine commun par une personne privée.

L'égalité des parts n'est observée que pour le partage des provisions annuelles, du grain, céréales, foins, etc. Plus courante que le partage est la sortie de la communauté, qu'aux termes du droit coutumier tout membre peut revendiquer. Dans ce cas, il lui est attribué la part qui lui serait revenue par héritage légal, idem pour l'ensemble du bien individuel qu'il a mis à la disposition de la famille.

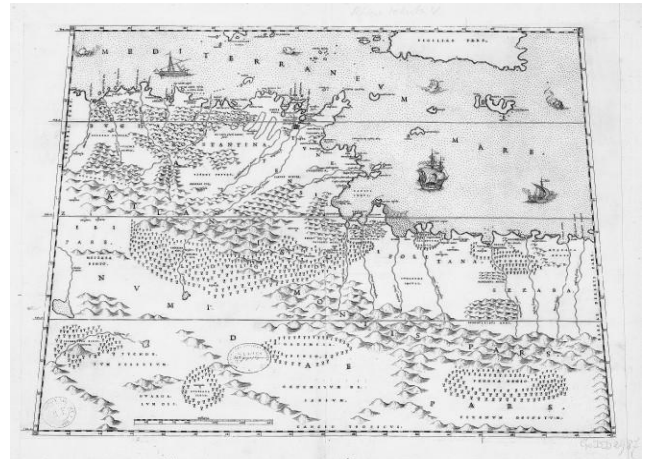
Après le départ d'un de ses membres, la communauté familiale continue à vivre comme avant, à l'état indivis. Donc, si la propriété individuelle du sol est connue d'autoctones, ce n'est qu'à titre d'exception. Là comme partout, elle apparaît comme le produit du lent processus de décomposition de la propriété tribale, communautaire et familiale. La dégradation des formes collectives du statut foncier, résultant ici comme partout ailleurs, de causes internes, fut considérablement accélérée, chez les habitants et autoctones, par le passage Turc de la fin du **XVI**e siècle.

Conformément à ses lois, le Turc laissa en règle générale le pays aux mains des tribus

qui l'avaient; mais une partie importante des terres non cultivées, qui appartenait jusque-là aux tribus devint propriété domaniale.

1.2 Plan de Constantine après 1830 date d'occupation des Français

De ce fait, chaque point, port, centre d'agglomération a une histoire et un chemin de développement urbain ce qui va permettre de démarrer notre donnée relative aux facteurs de l'évolution de la ville d'Ain Fakrouncas de notre étude comme suit :



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

Figure n°12 « Plan de Constantine après 1830
"L'est de l'Algérie" Source Gallica.Bnf.Fr »

1.2.1 Les multiples facteurs de développement des villes

En plus de l'instabilité politique, certainement le facteur économique, suite à l'infinité des interventions, dans le temps et dans l'espace, ayant chacune une fin distincte des antérieures. De la même façon que les conditions naturelles et la géographie, l'histoire a contribué à fabriquer profondément l'espace Est en Algérie pas généralement d'une manière continue mais suite à une transmission de ruptures correspondant aux nombreuses occupations du pays depuis l'antiquité jusqu'à nos jours; tout allait comme si tout dominateur avait pour but l'effacement des organisations spatiales antérieures et de les remplacer par la sienne en attendant qu'il ne soit à son tour transformé par le prochain occupant. D'ailleurs, à chaque période la région subit un partage de l'espace qui répond aux désirs de son concepteur. Avec l'accession à l'indépendance, la région Est semble prendre en considération son maillage territorial avec l'avènement de trois découpages administratifs successifs (**1963, 1974 et 1984**) dans des conditions de stabilité; mais il y a lieu de voir si toutes ces interventions ont contribué à affaiblir les inégalités spatiales héritées depuis l'ère coloniale.

Cette partie de notre analyse qui est relative au tissu urbain et à l'urbanisation est non moins importante que la première puisque c'est par rapport à la distribution des centres de peuplement que le tissu urbain objet d'étude sur ce croisement territorial est matérialisé sur l'espace Est qui représente un système urbain constitué d'une armature de base de la trame spatiale. Le fait urbain en Algérie est un processus complexe dont l'histoire a été déterminante. Comme pour ce qui est de l'évolution des territoires, l'urbanisation ne s'est pas produite comme

un processus homogène ayant une évolution linéaire qui s'est accompli au fil du temps, elle s'est accomplie suite à une transmission de ruptures relatives aux différentes occupations depuis l'antiquité jusqu'à nos jours. Il s'agit donc de voir, par l'intermédiaire de cette étude, comment le tissu urbain de la ville d'Ain Fakrouns'est formé au fil du temps et d'inspirer les phases où il a été le plus accentué. Il s'agit également de déterminer la raison de son évolution et si les raisons de son essor sont d'ordre économique ou correspondent à une autre logique. Sachant que le processus d'urbanisation accélérée s'est essentiellement déclenché après 1962, cette dynamique se concentre t-elle au niveau des régions polarisées où la colonisation s'était fortement implantée ou s'agit-il des prémices d'un rééquilibrage spatial ?

Le dernier point est le réseau de communication par l'entrée des trames routière et ferroviaire. Les hommes bougent beaucoup dans l'espace et le mouvement pousse ces derniers à concevoir des voies d'échange entre les différents points de peuplement. De même que le réseau de transport est un indicateur important du degré de développement économique des états ; les plus avancés économiquement sont ceux qui disposent les réseaux de transport et d'échange les plus évolués et les plus denses. Mais la réalisation des voies suit en général la distance la plus courte entre deux points dans le souci d'un moindre coût économique pour les pouvoirs publics et d'un moindre effort pour les usagers; on ne va pas acheter très loin ce qu'on a tout près au même prix¹⁰¹. De même que les tracés des voies sont souvent dictés par les conditions topographiques et les conditions économiques; les déviations positives ou les tracés maximisant sont ceux qui relient le plus de points de peuplement pour collecter le plus de charge et de fardeau. Aussi, toute action humaine sur l'espace repose sur la capacité des hommes à déplacer ou à se déplacer et par conséquent à changer, à transformer, certainement à élever l'espace qui était à l'origine "Isotrope". En fonction de la morphologie terrestre, les hommes tentent de s'organiser, d'organiser l'espace, d'avoir des liens d'échange, de générer des flux avec l'éternel souci de maîtriser les distances. La nature sociable de l'homme, sa curiosité exploratrice ou par besoin économique, incitent celui-ci à se déplacer et à produire des voies ou encore des formes d'organisations spatiales autour de ces voies qui sont les instruments privilégiés de l'espace humain. De la même manière que les précédents tissus, ce réseau de voies est essentiellement hérité de la période coloniale avec une masse appréciable mais se trouvant inégalement réparti sur l'espace. Sa concentration correspond aux régions où la colonisation était fortement implantée que ce soit au niveau des routes ou au niveau des voies ferrées.

¹⁰¹ R. Djamel, 2001, page 09.

Bien que beaucoup d'efforts fussent consentis durant les dernières décennies, ce réseau est-il mieux réparti dans l'espace ou continue-t-il à connaître plutôt des développements inégalitaires favorisant les pôles de croissance par rapport aux traditionnelles régions marginalisées ? Si des efforts de densification du réseau de communication ont été accomplis, se sont-ils orientés vers les routes ou ont-ils favorisé le réseau ferroviaire ?

C'est à dire, nous n'allons pas nous contenter de décrire la région Est ou se situe notre cas d'analyse « la ville d'Ain Fakroun », avec les autres cas et localités de la même région spatiale en nous appuyant sur l'évolution des différents réseaux qui la constituent. En d'autres termes, nous ne favoriserons pas la démarche analogique. Mais d'une manière globale, car, aujourd'hui l'habitude et le caractère descriptif de l'aménagement spatial ne satisfont plus les aménageurs et urbanistes : le rôle de l'urbaniste est de concevoir un plan d'aménagement.

La démarche analogique qui se base sur la collecte des informations, l'observation analytique, le classement et la cartographie et enfin l'explication des répartitions des faits spatiaux, est fondée sur l'observation précise et claire de la réalité. "C'est une approche dont l'expression spécifique, outre la description détaillée, est le plan ou la carte, moyen de représentation de l'ensemble des données observables, et les éventuelles orientations qu'elle ait trait au milieu physique, à la population et ses utilisations de l'espace, agricoles, urbaines, industrielles, commerciales et aux flux qui lient ces espaces entre eux"; l'urbanisme serait de cette manière une discipline synthétique reposant sur un inventaire des faits partant d'hypothèses implicites. Cette analogie ou ressemblance citée dans le sens de montrer comme exemple celle de l'armature urbaine empirique à la loi du rang par la taille ou Rank size. Notre contribution se veut logique, aussi modeste soit-elle, afin de participer à avoir une vision de l'ensemble que de se retarder sur les détails. Il s'agit de la démarche liante et démonstrative ¹⁰² dont l'objet est la recherche des objectifs est également d'élaborer peut-être dans l'avenir des règles ou même avoir des visions sur la normalisation qui caractérisent l'organisation de l'espace par les hommes. C'est une démarche qui ne collectionne pas les faits observés pour les mettre par la suite en relation et essayer de les comprendre et par la suite les développer.

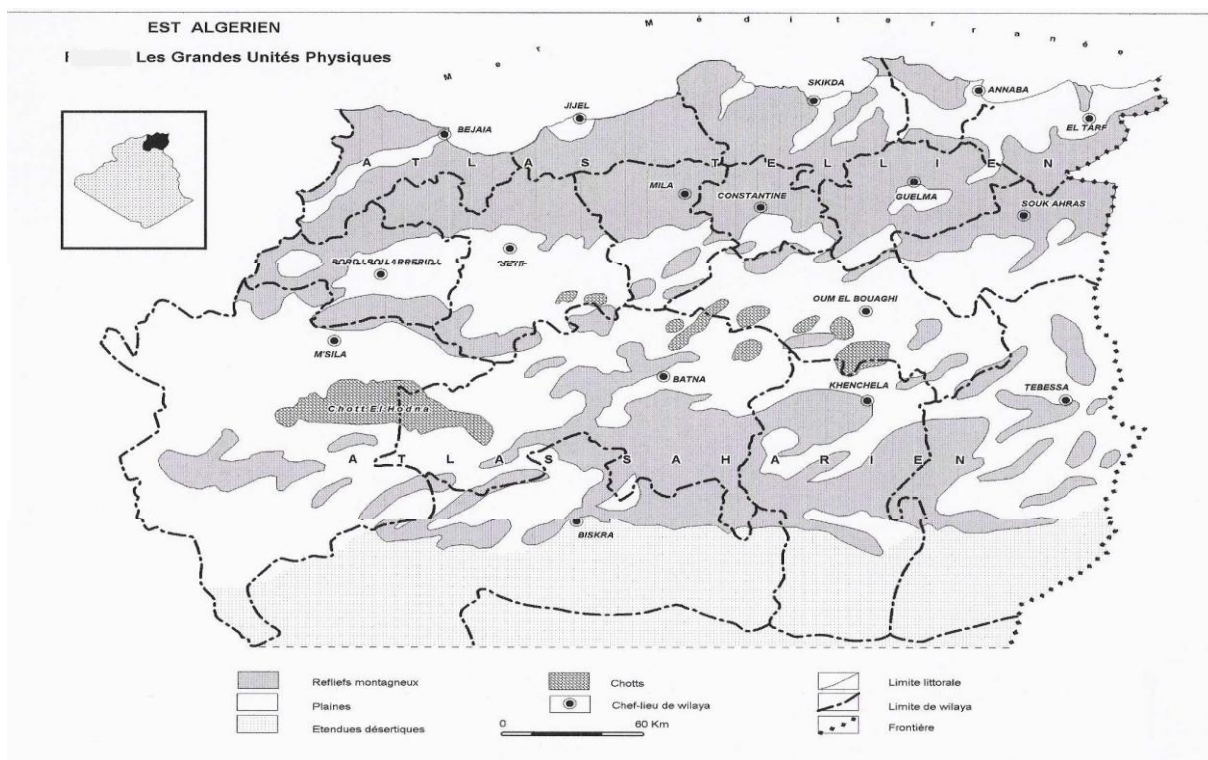
Ces dernières périodes, la conception de la ville a été en bonne partie remise en question. Les fractures et ruptures dues aux différentes invasions n'ont pas été vraiment constatées et les marchands ne sont pas forcément des étrangers en recherche d'aventures utiles : ce sont souvent des serviteurs issus de l'entourage du pasteur chargés d'écouler les surplus

¹⁰² La démarche déductive néo-positiviste privilégie la théorie pour atteindre des règles générales d'explication par une démarche déductive; insistant sur la rigueur scientifique, elle utilise l'observation pour tester la théorie.

agricoles ou d'anciens paysans ayant pris goût à cette activité commerciale, d'abord régionale, puis internationale. Les marchands généralement de l'est Algérien, précisément les localités du nord des Aurès ou sud constantinois proviennent de la ville de Constantine même ou d'un rayon de plus de kilomètres alentour.

Des bourgs neufs ou des faubourgs marchands se créent sur les lieux d'échanges (marchés) et à proximité des vieilles cités ou des points fortifiés. Bientôt une enceinte réunit ces deux noyaux urbains en une seule unité, dont les habitants portent tous le nom de bourgeois (Les noms des grands fermiers colons et Algériens alliés ; appelés Ouekkefs et Kuids) et bénéficient des institutions communales en plein développement.

La grande ville prospère sur les axes commerciaux actifs, mais aussi au sein des plus riches terroirs agricoles, en Algérie du Nord-Est et dans les environs. Il est à partir de ce convenu de prendre en compte une multitude de facteurs et de processus dans le développement des villes. Dans certains cas, la ville gallo-romaine a demeuré (notamment dans les régions méditerranéennes) et a été le noyau à partir duquel la ville moyenâgeuse « médiévale » s'est



meublée (voir figure 13).

Figure n°13 « les grandes unités de L'est de l'Algérie'' Source Thèse de Doctorat Djamel Raham 2001, page 13 »

1.2.2 Les surplus agricoles

La reprise de l'essor urbain dès la fin du **Xe** siècle ne peut donc plus être uniquement attribuée à la reprise du grand commerce au Nord Algérien et au Sud Est (le nord Africain en général). Une grande partie du mouvement part des campagnes porteuses d'un départ agricole, d'une crue appréciée d'hommes et de surplus commercialisables venues de leur propriété, de leurs territoires importants riches en vastes pâturages. Ceux-ci restèrent, du peuplement humain actif à nos jours, donc la possession indivise des tribus nomades qui les parcouraient; qui deviennent de plus en plus abondants. Dans tous les cas, le **XIe** siècle voit la diversification des fonctions des villes, leur naissance ou leur expansion.

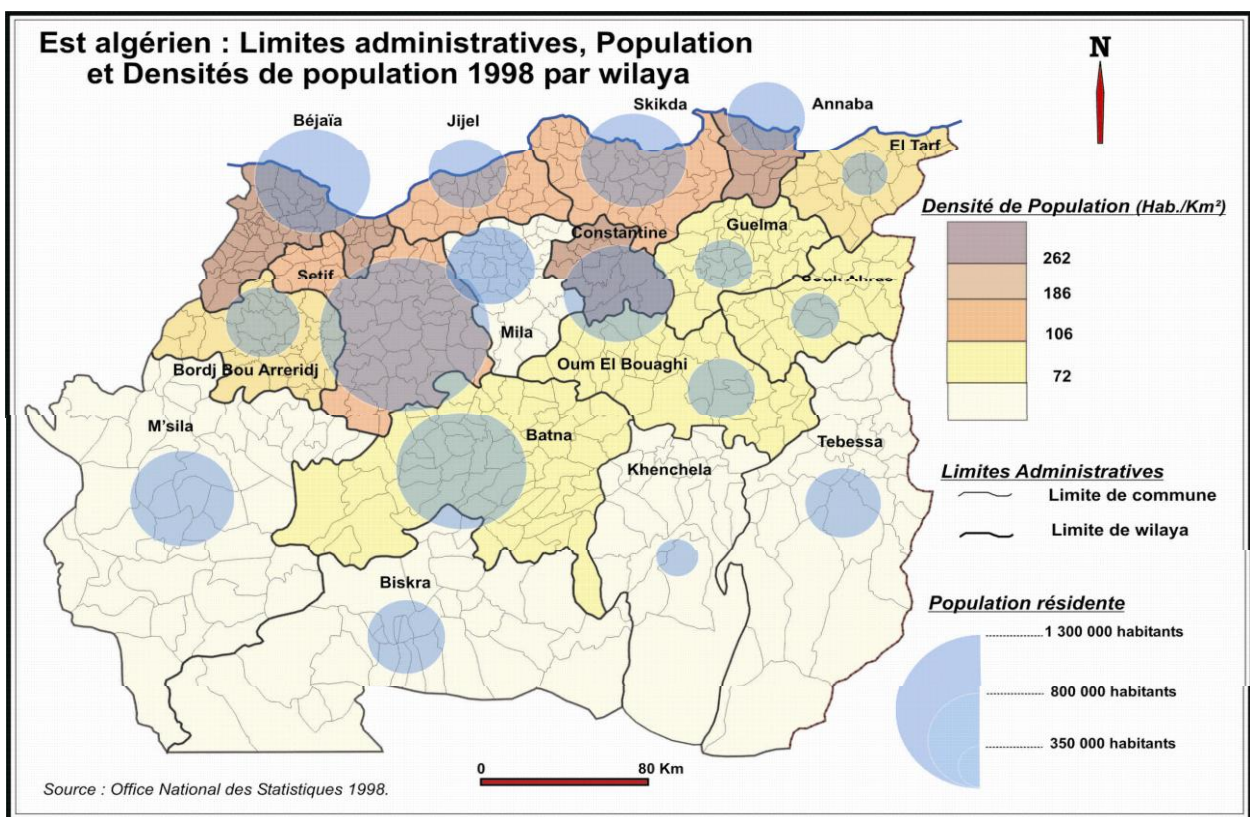


Figure n°14 : limites administratives, population et densités de population 1998 par wilaya
Source thèse de doctorat Djamel Rahem 2001, page 14

1.2.3 Trois types de ville

Dans l'Occident médiéval, les réseaux urbains reposent sur trois types de villes. À la base, un grand nombre de **petites villes** (quelques **milliers d'habitants**) vivent du **marché hebdomadaire**, des travaux agricoles et de quelques activités artisanales. Au-dessus, les capitales de région et du chef « évêché » regroupent des marchands et des artisans plus nombreux, mais aussi des agents du chef « Rois » ou du prince et de l'évêque pour les cités secondaires secondées

par les sous Chefs. Enfin, au sommet, les grandes agglomérations proposent une gamme diversifiée d'activités commerciales, artisanales, industrielles et financières à une échelle internationale. Constantine rivalise avec Bonne « Annaba », Boujie « Bejaia », et les villes Européennes du Nord Méditerranéen, seules villes avoisinants et à dépasser les 100 000 habitants à la fin du XIIIe siècle. Selon (Source BNF histoire de l'Algérie et D'après « Henri Pirenne »).¹⁰³ Se placent sous le protectorat de la France plusieurs îles dans le but d'élargir les liaisons commerciales et de la commercialisation des produits entre le nord d'Algérie et le sud Européen¹⁰⁴.

1.2.4 La crise économique latente devient violente en 1846-1847

À la suite de récoltes désastreuses qui accroissent le mécontentement et provoquent notamment des violences en Alsace contre les juifs, qui sont nombreux à passer en Suisse. L'interdiction d'une manifestation réformiste, le 22 février 1848, provoque l'émeute. Celle-ci devient une révolte le 23, que sa victoire le 24 transforme en Révolution au terme des "trois glorieuses". Louis-Philippe abdique le **24 février 1848**, la République : Est proclamée et un gouvernement provisoire (dont Lamartine et Louis Blanc sont membres) est constitué. Une assemblée constituante est élue au suffrage universel le **23 avril**. Dominée par les républicains modérés, l'Assemblée, après avoir réprimé une révolte ouvrière (23 au 26 juin) consécutive à son décret de dissolution des ateliers nationaux (voté le **30 mai**, publié le **21 juin**), prit tout son temps pour élaborer une constitution républicaine, de 116 articles, promulguée le **4 novembre 1848**¹⁰⁵ («L'esclavage ne peut exister sur aucune terre française»). Le pouvoir législatif est délégué à une Assemblée unique, comptant **750** membres, y compris ceux représentant l'Algérie et les colonies. "Sont électeurs, sans condition de recensement et de charge (cens), tous les Français âgés de vingt-et-un-an, et jouissant de leurs droits civils et politiques".

1.2.5 La division du territoire et le statut juridico-administratif du territoire

Le chapitre VII de la Constitution ("de l'Administration intérieure") que précise "La division du territoire en départements, arrondissements, cantons et communes est maintenue. Les circonscriptions actuelles ne pourront être changées que par la loi". Ainsi que "Le territoire de l'Algérie et des colonies est déclaré territoire français dans L'article **109** dit, et

¹⁰³ Source BNF.Fr selon le code officiel géographique : (Histoire d'Algérie, « sommaire dossier réalisé par Gérard Lang» Et d'autre part « Henri Pirenne ».)

¹⁰⁴ Voir traité du 4 novembre 1842 et de Futuna (traité du 13 novembre 1842).

¹⁰⁵ L'article 5 de la constitution de 1848 abolit la peine de mort en matière politique : L'article 6 stipule : "L'esclavage ne peut exister sur aucune terre française»

sera régi par des lois particulières, jusqu'à ce qu'une loi spéciale les place sous le régime de la présente constitution".

Dès le 9 décembre **1948**, un arrêté modifie l'ordonnance du **15 avril 1845**. Chacune des trois provinces (**Alger, Oran, Constantine**) est alors divisée entre un territoire civil, érigé en département, et un territoire militaire. Régime municipal Par ailleurs, en application organisé par une ordonnance royale du **28 septembre 1847**, six (**06**) Communes sont créées en Algérie (**Alger, Blidah, Oran, Mostaganem, Bône et Philippeville**) par une ordonnance du **31 janvier 1848**, De cette disposition étaient les Départements de l'Algérie française de **1848 à 1962** le **24 mai 1930**¹⁰⁶.

1.2.6 Processus historique des événements territoriaux et actions urbaines engagés à travers le Département de Constantine, ses communes et cantons

Le Département de Constantine ses cantons et ses communes en **1930** comptait une population au nombre de 1 208 355 habitants (en 1954), d'une Superficie de l'ordre de 87 578 km² (avant 1957) et 19 899 km² (après 1957). C'est que L'insurrection du Nord des Aurès de **1879** n'était que le prolongement d'autres résistances qu'a connues la région depuis que le colon a foulé la terre d'Algérie. Compte tenu de la situation générale dans laquelle elle est intervenue et des conditions dans lesquelles elle s'est déroulée qui avaient jeté la peur et la panique dans l'esprit des Français, les obligeant à prendre toutes sortes de mesures pour y mettre un terme.

Les causes de l'insurrection relèvent de plusieurs facteurs parmi lesquels la dégradation des conditions sociales, politiques et économiques qui eurent des incidences directes sur les Algériens lesquels vivaient une situation dramatique en raison de la famine, des épidémies et des lois scélérates dont le Code de l'indigénat, parallèlement à la propagation de la misère et la cherté de la vie.

1.2.7 La localité de la ville d'Ain Fakroun (rapport établi par (M A HAUET, 1873)

La localité de la ville d'Ain Fakroun que l'on peut définir comme une subdivision tribale appelée par la suite village ; est une conséquence de la politique coloniale d'appropriation des terres agricoles algérienne. Notamment célèbre par la loi dite « SENATUS CONSULT » de

¹⁰⁶ Source Wikipedia google.fr.

1863, par laquelle la puissance coloniale a aboli la propriété collective des terres d'une part et autorisait l'appropriation des terres par les colons.

Ici, il est si indispensable d'énoncer une ligne sur les voies de communications départementales et les chemins vicinaux de grande communication ainsi la façon dont elles sont organisées sur la base du rapport établi par (M A HAUET) lors du conseil général du département de Constantine dans sa cession de **1873**.

En plus d'un siècle, l'espace d'Ain Fakrouna connu une action en matière de caractérisation opérationnelle coloniale sur son sol faisant partie des projets réalisés à partir des années 1870 dans cette localité qui implique les futures extensions de colonisation qui a pour but toujours de faire de ce village comme support et fondation, noyau commercial par la construction des projets de routes et chemins de communication de toute une armature urbaine et interurbaine de ce territoire fertile et riche souvent par les terres et produits agricoles.

A ce titre une partie du compte rendu rapide relatif à la « visite des routes départementales et les chemins vicinaux de grande communication, dans le but de l'établissement d'étude et de dresser un tableau du personnel nécessaire à leur entretien et de présenter un travail complet de leur réorganisation » témoignant l'existence déjà d'une armature urbaine primitive et démodée à travers villages et villes dans le temps présenté par « M A HAUET » (source : BNF rapport du membre du conseil de wilaya de constantine et quelques passages de l'ouvrage « voies et chemins de communication » page 43,44,45,46,47,...) comme suit au moment de la présentation du rapport au conseil sur le chemin et la voie réalisée liant Constantine à Oum El Bouaghi passant par Ain Fakroun:

Le chemin de communication est à l'état d'entretien jusqu'au 39' kilomètre, à Sigus. Sur les 7 premiers kilomètres, la pierre en approvisionnement, au doit être en tas réguliers, est éparse sur les accotements mal entretenus, et exposée au piétinement des nombreuses bêtes de somme qui parcourent cette route. Sur les 7 kilomètres suivants, on a fait récemment un rechargement de la chaussée. A Sigus, un pont en bois menace ruine ; on a dû, pour ne pas interrompre la circulation, exécuter et entretenir une déviation provisoire pour passer l'Oued à gué. Il était facile de prévoir la ruine du tablier, et il eût été plus économique de procéder de suite à son remplacement que de faire une déviation.

On voit, sur ces **14** kilomètres, des ponceaux qui ont des couronnements ayant en plan la forme circulaire, ce qui n'est nullement justifié. De Sigus à **Aïn-Fakroun**, le chemin est empierré sur quelques kilomètres, à l'origine, puis les terrassements sont exécutés, et la pierre cassée est en cordon sur la plateforme jusqu'à **Aïn-Taxa**. Au-delà, les terrassements sont faits en partie seulement. Sur cette section, d'une vingtaine de kilomètres, tous les ouvrages d'art sont faits ou Commencés ; **7** ou **8** ponts attendent leur tablier. Les culées sont exécutées jusqu'au niveau du sommier des poutres: il reste à maçonner la partie des murs en retour correspondante à la hauteur des tabliers.

Dans ce trajet de Sigus à **Aïn-Fakroun**, les voitures suivent actuellement la ligne droite dans la plaine. D'**Aïn-Fakroun** à Moulaher, on passe où l'on peut, à travers champs. Des travaux de terrassements sont en cours d'exécution au col appelé «montée de Moulaher». De **Moulaher** jusqu'aux approches d'**Aïn-Beïda**, sur une quarantaine de kilomètres, la route n'est pas faite ; on passe dans une plaine à pentes peu sensibles. Avant d'arriver à **Aïn-Beïda**, la route est empierrée et en parfait état d'entretien sur **05** ou **06** kilomètres ; il y a des pierres en approvisionnement.

Sur tout le parcours de Constantine à **Aïn-Beïda**, on ne rencontre pas de village, mais seulement l'ancien bordj de Sigus, le bordj d'**Oum-el-Boaghi**, et, entre les deux bordjs, les deux (**02**) fermes d'**Aïn-Fakroun** et de **Moulaher**, établies par des colons qui ont acheté le terrain aux Arabes à deniers comptants, malgré les difficultés que présentent ces sortes de transactions. Tous les terrains traversés sont cultivables. Des charrettes circulent entre Constantine et **Aïn-Beïda**. A la sortie d'**Aïn-Beïda**, la route est seulement amorcée comme empierrement. A mi-chemin, entre **Aïn-Beïda** et la **Meskiana**, l'**Alfa** commence à paraître, on traverse des terrains d'une assez grande étendue, recouverts de ce textile.

En partant de là **Meskiana**, essai de colonisation composé de quatre ou cinq fermes et d'un moulin à farine, le chemin est construit en plaine, sur **4** à **5** kilomètres, et en assez bon état. Il y a de la pierre approvisionnée pour la construction de quelques hectomètres. Au-delà, on traverse des champs d'alfa, Le terrain est peu accidenté jusqu'au pied de la côte d'**Allouffa**. Ce passage présentera quelques difficultés lors de la construction de la route. D'**Allouffa** (**Bordj** appartenant à un particulier), on descend sur une chaussée empierrée récemment jusqu'à **Aïn Hamadja**. Cet empierrement peut avoir une quinzaine (**15**) de kilomètres de longueur.

De cette manière était la volonté du rapporteur de présenter aux membres du conseil du département (conseil de wilaya), selon le rapport : j'aurais voulu Messieurs, pouvoir mettre sous vos yeux, pour vous permettre de suivre la lecture de ce rapport, une carte qui en aurait été le complément indispensable, qui m'aurait permis d'abrégé, qui m'aurait permis d'abrégé qui aurait eu l'avantage de vous donner beaucoup de renseignements que j'ai dû passer sous silence, et surtout de vous faire connaître d'un coup d'œil l'ensemble des routes; mais il aurait fallu, pour mener à bonne fin ce travail, disposer des archives de l'administration des Ponts-et-Chaussées, ce qui aurait donné lieu à des froissements d'amour propre, que tout me commandait d'éviter, Là Seule carte routière que vous possédez, est une carte militaire, dite des étapes, sur laquelle on a indiqué grosso-modo les parties de chemins construites et celles en lacune, de façon à satisfaire seulement une curiosité passagère et superficielle.

Un service chargé de l'étude et de l'établissement des routes; qui a eu des dessinateurs souvent peu occupés, aurait pu dresser facilement au fur et à mesure de l'exécution de ses travaux, en s'aidant des cartes très-bien exécutées du dépôt de la guerre, une carte départementale pleine de renseignements utiles pour vous, pour l'administration et pour le public qui, lui aussi, a bien le droit de connaître la situation du pays.

Sur cette carte, ainsi faite, on indiquerait exactement les ponts construits, Ses passages de rivière guéables, les parties de routes ayant des chaussées empierrées, celles qui sont à l'état de terrassement mais carrossables, celles qui ne sont fréquentables qu'à cheval, et aussi celles, assez nombreuses, qui n'existent que comme sentiers arabes, qu'on ne peut suivre qu'avec l'assistance d'un guide. A l'aide de renseignements puisés près de l'administration, il serait possible de figurer sur cette carte les terrains conquis par la colonisation, les forêts exploitées, les mines, les établissements industriels, etc. C'est là un document d'une utilité qui ne saurait vous échapper, et sur l'établissement duquel je prends la liberté d'appeler votre sérieuse attention. L'administration des Ponts-et-Chaussées ou le service départemental, si vous le créez, peuvent faire cette carte à très-peu de frais, et la tenir au courant chaque année, sans dépense nouvelle.

Après l'exposé sur la situation des routes que je viens de vous lire, exposé forcément incomplet, je ne me livrerai ni à des théories ni à une dissertation sur les méthodes d'entretien. Les routes d'une région ressemblent peu aux routes d'une autre région; l'origine d'un chemin n'a quelquefois aucune analogie avec l'autre extrémité du même chemin ; il est donc difficile

d'émettre, au sujet de l'entretien des chaussées, des principes généraux. Une route ne peut être convenablement entretenue que lorsqu'on a fait une étude sérieuse complète, de toutes les Causes qui contribuent à son usure et à sa détérioration, et de tous les moyens à employer pour la Conserver en bon état : qualité des matériaux, reconnaissance des carrures, etc.; ce ne peut être le résultat d'une seule visite.

On voici une vieille construction la maison cantonnière réalisée par les colons juste à 04 ou 05 Km à la sortie de la ville d'Ain Fakroun, occupée par la garde communale aujourd'hui, citée vaguement dans ce rapport comme suit :

L'emploi des cantonniers, préconisé partout, et qui, dans les parages habités, donne les meilleurs résultats, présente ici des difficultés d'application sur les points isolés où le personnel est essentiellement mobile, ou on ne trouve, pour accepter ces postes, que des ouvriers nomades appartenant à cette catégorie de travailleurs appelée l'armée roulante.

Il faut, sur ces points, faire exécuter à la tâche le plus de travaux possibles, tels que curage de fossés, emploi de matériaux, etc., et ne laisser à foire à la journée que les travaux comme les rabattages des bourrelets, l'ébouage et l'écoulement des eaux, dont il m'a semblé qu'on ne se préoccupe pas assez sur certaines routes.

En ce qui a rapport et liaisons aux études (maitrise d'œuvre) et à la construction des routes, je ne puis davantage émettre des considérations qui dépasseraient les limites imposées à ce travail. Cependant, je dois, au sujet des études diverses de tracés, faire quelques observations qui, je l'espère, ne resteront pas sans résultat pratique. Il est à désirer que chaque fois qu'on fait des opérations de plan et de nivellement, on repère par des bornes ou une maçonnerie fixe uniforme les points principaux comme position et comme altitude. Cela aura des avantages incontestables:

Premièrement, lorsqu'on construira une route étudiée quelques années auparavant, on évitera, à l'Agent chargé de l'exécution des travaux, d'avoir à refaire quelque fois complètement le projet et à être, par suite, exposé, comme cela a pu arriver déjà, à exécuter un projet qui ne ressemble pas de tous points à celui approuvé par l'administration.

Deuxièmement, ces repères reportés sur la carte dont je parle plus haut, donneront, à la longue, le nivellement du pays, serviront pour des études ultérieures et ne seront pas sans utilité dans le cas de délimitation de terrains, ici, où les points fixes font si souvent complètement

défaut pour les opérations de cette nature. La dépense à faire pour la mise en place de ces repères ne grèverait pas beaucoup les frais d'études et serait, d'ailleurs, compensée par le temps qu'on gagnerait lors de l'application des tracés sur le terrain.

Il serait bien utile aussi que des plaques indicatrices du nom des routes fussent mises à la sortie des villes et villages. Je n'en ai vu qu'une à Jemmapes. Il est une observation d'un autre ordre que je crois aussi ne pouvoir me dispenser de faire. Il me paraît opportun de procéder, dans un délai rapproché, et après enquête, à une révision générale du classement des routes, de façon à bien déterminer leur importance respective.

Il y avait dans le département :

06 routes départementales,

13 chemins vicinaux de grande communication première catégorie.

19 chemins vicinaux de grande communication deuxième catégorie.

En ce qui concerne le volet financier de cette opération de réalisation de cette armature urbaine et interurbaine qui montre bien l'intérêt économique de la colonisation sur la zone Est de notre pays exactement entre les chemins vicinaux allongeant Constantine et Ain Beida c'est à titre d'illustration du fonctionnement de cet aménagement qui a pour objectif d'assurer la commercialisation des richesses produites par ces localités « villages et villes » y compris le village d'Ain Fakroun, en voila Dans son rapport, lors de la session de l'assemblée de la préfecture (l'APW actuellement).

Le service des Agents-Voyers ne nécessitera pas une aussi forte dépense, même en ajoutant à la somme prévue plus haut les frais exceptionnels pour études, copies de dessins et de pièces écrites à Faire exécuter à la tâche quand besoin sera. Donc, même en se plaçant au point de vue étroit de la dépense à faire pour le personnel, il y a encore avantage pour le département à créer un service spécial. Comme il est impératif de montrer une illustration sur le mode réflexion porté par les colons gestionnaires du territoire dans le temps concernant le secteur de la construction du Bâtiment urbain portant les modalités et la politique de gestion du secteur bâtiment fixant les conditions d'exercice toujours dans le même rapport sous l'intitulé suivant :

1.3 Les Premiers bâtiments départementaux (Localité Ain Fakrouny concernée)

Quant aux nouveaux bâtiments à édifier, par ordre d'importance (l'intérêt des colons): La mise au concours des projets était le meilleur système à prendre, et la construction doit s'exécuter par l'architecte choisi sous le contrôle des Agents du service départemental qui sont, en outre, chargés de préparer les programmes complets de concours. Si les constructions à établir sont de peu d'importance (ouvrages simples sur le plan purement technique), tels que lavoir, marché, maison d'école, gendarmerie, etc., etc. ; il existe dans les albums des types en nombre assez considérable pour qu'on n'ait qu'à soumettre à votre approbation la copie de l'un d'eux.

Le travail de projet consiste alors simplement dans une adaptation du type adopté pour chaque cas spécial. C'est une besogne qui peut être faite par le service départemental chaque fois que vous le jugerez convenable.

C'est Ainsi que la tribu des Segnias, propriétaire légitime de plus de **250.000 ha** s'est vu dépossédée des vergers des rives fertiles, ces terres que les autochtones nommaient «Ain Fakroun» ou « Ifker ». Une colonie s'y installa et en 1870 fut fondé Ain Fakroun au lieu dit «Ain Fakroun». La colonie devint assez vite une agglomération s'étalant sur une superficie approximative de 10 ha qui regroupait quelques habitations prestigieuses de colons, des écuries et étables, ainsi que les habitations des autochtones réduit essentiellement au méteil et à l'élevage, le tout sous un schéma général en damier caractéristique des implantations coloniales de l'époque. C'est une ville agricole et pastorale.

En **1952**, à Ain Fakroun la population avoisine les **2000** âmes essentiellement des Algériens. C'est une agglomération rattachée administrativement à la ville voisine d'Ain M'Lila ex-Commune Mixte. À l'indépendance, la ville est promue en **1963** au rang de commune relevant du département de Constantine. Elle regroupait **4** grands douars à savoir : douar Ouled Ahmed, douar Ouled Mouia, douar Ouled Bou Abdallah issues de la tribu des Beni Mahboub et douar Ouled Aziz, Ouled Mhaouèche, Ouled SiMoussa, Ouled Nacer et Drid.

En **1974**, le territoire de la commune s'est agrandi notamment au sud avec l'intégration de Mechta Houara partie limitrophe à Henchir Toumghani. Le découpage administratif de 1974, la commune est rattachée à la wilaya d'Oum El Bouaghi. En 1991, elle sera promue daïra comprenant les communes de Ain Fakroun et Boughrara Saoudi Ex Boulhilet, avec un territoire d'une superficie de près de **23.530 ha**.

Conclusion

L'étude d'Ain Fakroun est entamée par une analyse de la dynamique urbaine de la ville, à travers l'histoire et de ses caractéristiques naturelles. Dans l'étude objet de ce chapitre, seront abordés, la dynamique urbaine de la ville de sa création en **1870** à nos jours. Elle a pour objectif de comprendre comment le tissu urbain d'Ain Fakroun a évolué et quels seraient les facteurs qui ont régi cette évolution. Ceci afin de dégager les axes de croissance de la ville et d'apprécier le rôle du commerce dans cette croissance.

Un développement urbain hors un urbanisme durable est un projet qui nécessite une réflexion à la mesure de la déontologie et des principes dépendant des activités urbaines à savoir l'activité commerciale qui appelle à :

- Une association de la fonction commerce urbain avec la société quant à ce projet.
- Le champ d'action de l'activité commerciale qui est beaucoup plus complexe.
- Les commerçants: relations vendeurs et clientèle.
- L'identité, l'organisation des pratiques dans l'espace urbain et dans le temps et mettre aussi frein au moteur d'urbanisation motorisée par le commerce?

- Quel dispositif faut-il Lancer pour assurer une union entre urbaniste ; agent opérationnel d'urbanisme avec la chambre de commerce et d'industrie à l'échelle de la ville et les tissus urbains, afin de faciliter les processus d'innovation et pour créer davantage de richesse sur un territoire urbain d'une ville?

Faut il ici ou peut être est un devoir de créer des services ou doit on veiller à protéger cet intérêt major qui représente la cheville ouvrière du développement face à l'évolution continue des actions commerciales urbaines représentant une fonction urbaine dominante, même si elle est de droit dans notre société par ses pratiques qui nous paraissent simples aussi il faut voir ses conséquences qui ne sont pas simples sur le mode de vie « fiction et déontologie » et le cadre bâti urbain anormal congestionné entièrement par la charge des commerces « tissu urbain à l'abandon de l'intérêt urbanistique durable gestionnaire des exercices des activités commerciales urbaines»?

En fait, il est ainsi indispensable et ce à travers les pratiques des acteurs dans la ville, leurs obligations, leur responsabilité qui font l'objet d'un ensemble de règles issues de textes issus de la loi, à la jurisprudence adéquates, rectiligne et parallèle aux faits des exercices d'activités commerciales dans l'urbain, faut-il redéfinir les attributions des notaires ? Exemples : Création ou acquisition d'une ou groupe de société de commerce dans le cadre code du commerce chargée de donner l'impulsion et l'essor du développement économique en préservant un développement urbain cohérent dans notre ville élané sur la base des études préalables pour permettre de définir le mode opératoire en fonction des objectifs prédéfinis dans le règlement général de l'acte de l'urbanisme qui regroupe un ensemble de capitaux primordiaux dans la structure détentrice de l'économie urbaine et de la ville (occupation du sol, définition juridique, technique, financière, et discalé de la propriété?)

Qui sait le nombre de contrats de locations et de baye-location des locaux urbains et le nombre de statuts de sociétés de commerce rédigés par les notaires et la registre de commerce aussi qui sait, l'étude préalable de la spécificité des résultats des acquisitions, des ventes, sans tenir compte de leurs impact des éléments sur l'évolution urbaine et ses qualités propices aux conforfs urbains qui est par déontologie un droit du citoyen de la ville?

Seront étudiés par la suite les caractéristiques du site : topographie, géologie et géotechnique. Ces éléments ont très utiles, tant pour l'orientation du développement urbain de la ville que pour l'élaboration des différents outils de planification urbaines notamment les instruments d'urbanisme.

CHAPITRE IV:

Présentation de la ville d'Ain Fakroun,
sa croissance et planification urbaine

1. Situation géographique

Ain Fakroun est le chef lieu de la commune et de la daïra située à l'ouest de la wilaya d'Oum El Bouaghi, limitrophe de la Wilaya de Constantine au nord et de Guelma au Nord Est. Distant de d'environ 70 km environ de la ville de Constantine (chef lieu de la wilaya), et de 36 km de la ville d'Ain Mila. Elle est située sur l'un des



« Figure n° 15 : situation d'Ain Fakroun, Source DPAT OEB »

axes routiers les plus importants du pays, la route national RN10 reliant Alger à Tébessa (voir. Figure n°15). Les villes les plus importantes de la région sont situées dans un rayon de trente km et la route national RN10 reliant Alger à Tébessa.

1.1 Géographie d'Ain Fakroun

Relief : Ain Fakroun occupe le bassin des Ouled Mahboub, situé sur les hauts plateaux entre le nord des Aurès et le sud du haut plateau constantinois. À une altitude moyenne de 1030 m au dessus du niveau de la mer.

Le relief de Ain Fakroun est presque sans aspérités, avec une pente n'excédant que rarement les 5%. La plaine est cependant bordée de quelques collines. Au Nord djebel Diss (1212m) et djebel Lehzamet (1156 m), à Sud Est Drâa Ouestania (840), au Sud djebel EL Ferroukh (1000m) et à l'Ouest les collines de Douars de la tribu d'El Alma dont l'altitude varie entre 500 et 1000 m)

1.2 Relief d'Ain Fakroun: (Source : Monographie DPAT 2009)

Le territoire d'Ain Fakroun est constitué en majorité par de hautes plaines entrecoupées de chaînons calcaires. Les plaines et collines occupent **63,8 %**, les montagnes **17,3 %**, les plateaux et autres **18,9 %**. Le climat est de type continental, froid et pluvieux en hiver, chaud et sec en été, avec une pluviométrie comprise entre **350** et **500 mm/an**. On enregistre de fortes amplitudes thermiques (**0°** en hiver à **44°** en été).

Principales montagnes (Tableau n°03 source : DPAT OEB)

Montagne	Altitude (M)	Le Site
Guerioun	1729	Ouled Gacem - Ain M'lila
Fortas	1477	Ouled Gacem
Oum Kechrid	1208	Ain Fakroun
Hanout Kebir et Seghir	1155	Ain Kercha

2. Évolution administrative d'Ain Fakroun après l'indépendance

La ville de Ain Fakroun n'a cessé de prendre de l'importance sur le plan administratif depuis l'indépendance, ainsi d'agglomération secondaire au lendemain de l'indépendance, elle est actuellement chef lieu de Daïra. Administrativement rattachée à la wilaya de Constantine depuis l'indépendance, elle fait partie de la Wilaya de Oum El Bouaghi depuis 1974. À travers les différents découpages administratifs, la ville de Ain Fakroun a connu une évolution permanente tant dans son statut administratif que des limites administratives de son territoire dont voici une chronologie succincte.

2.1 Organisation administrative

À l'indépendance en **1962**, Ain Fakroun n'était qu'une agglomération secondaire relevant de la commune d'Ain Mlila (ex- commune mixte) relevant du département de Constantine. (cf. figure n°1). En **1963**, à l'occasion du premier découpage administratif de l'Algérie, Ain Fakroun est promue commune comprenant **07** Douars – douar Ouled Ahmed, douar Ouled Mouia, douar Ouled Bou abd Allah et douar Ouled Aziz (cf. figure n°2). En **1977**, suite au découpage administratif de 1974, le territoire de la commune s'est élargi en englobant plusieurs Mechtas.

En 1974, se verra rattachée administrativement à la nouvelle Wilaya de Oum El Bouaghi et son territoire sera amputé de Constantine. En 1991, Ain Fakroun va connaître sa situation actuelle, est promu chef lieu de Daïra relevant de la Wilaya de Oum El Bouaghi elle comprendra 02 communes Ain Fakroun et Boughrara Saoudi et totalisera un territoire de **571 km²** soit **57100** ha (Source direction de la DPAT d'OEB) (Voir. figure n°15).

Daïra	Communes (06)
▪ Ain Fakroun	Ain Fakroun/ Bougrara Saoudi / Ain Kercha / Henchir Toumghani / Harmelia / Sigus

Ain Fakroun a été particulièrement lésée par ces changements de statut et de tutelle administrative. En effet les financements des programmes de relance économique des communes passaient obligatoirement par la wilaya qui dispose d'un échéancier pour leur mise en exécution. Avant 1984, la priorité a été donnée aux communes importantes ou promues daïra (Sigus, Ain Kercha, notamment). Après 1984, c'est la ville d'Ain M'Lila qui polarisera les investissements. D'ailleurs, ce n'est qu'à partir de sa promotion Daïra qu'Ain Fakroun bénéficiera d'un programme public conséquent.

2.2. Étude démographique

Tableau n° 04

Évolution de la population d'Ain Fakroun entre 1954 et 1998, (source DPAT et RGPH 1998)

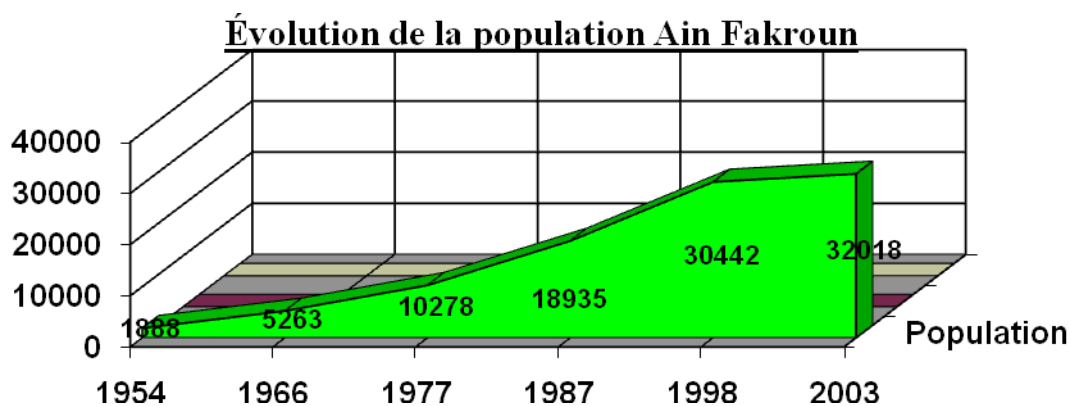
Année	Population	croissance réelle	croissance annuelle	taux de croissance
1954	1888	/	/	/
1966	5263	3375	281	8,92
1977	10278	5051	456	6,27
1987	18935	8657	866	6,3
1998	30442	11507	1046	4,41

Tableau n° 05

Évolution du taux de migration vers Ain Fakroun entre 1954 et 1998

Période	Population à l'année de référence	taux de croissance	croissance réelle	taux de croissance national	population théorique	migration nette
1954- 1966	1 888	8,92	5 263			
1966 - 1977	5 263	6,27	10 278	3021	7 450	2 828
1977 - 1987	10 278	6,3	18 935	3,08	13 920	5 015
1987- 1998	18 935	4,41	30 442	2,7	23 583	5 059

(Source : DPAT-RGPH 1998, A. LEKEHAL - thèse de Doctorat)



(Figure n° 16 Source Monographie DPAT et A. LEKEHAL – thèse de Doctorat)

Tableau n° 06 Evolution de la population entre 1977/2009
(Source : Monographie DPAT 2009)

Communes	Population 1977	Population 1987	Population 1998	Population 2008	Estimation de la population au 31/12/2009
Ain Fakroun	26700	34974	47237	55282	57135
Bouhrara.Saoudi	3800	4260	3658	4169	4308
Ain Kercha	13900	18992	27255	32377	33462
Henchir toumghani	12800	19001	18775	23159	23935
Harmelia	5800	6625	7122	8036	8306
Sigus	11700	12987	14944	17598	18188
El Amiria	8800	9548	9795	10416	10763
Total	83500	106387	128786	151037	156097

Tableau n° 07 Estimation de la population par dispersion au 31/12/2009
(Source : Monographie DPAT 2009)

Communes	ACL	AS	ZE	Total
Ain Fakroun	50 440		6 695	57 135
Bouhrara.Saoudi	1 734		2 574	4 308
Ain Kercha	31 599		1 863	33 462
Henchir toumghani	9 487		14 448	23 935
Harmelia	2 023	705	5 578	8 306
Sigus	12 144	2 848	3 196	18 188
El Amiria	/	4 650	6 113	10 763
Total	10 7427	8 203	48 670	156 097

ACL : Agglomération chef lieu
AS : Agglomération secondaire
ZE : Zone éparses
HCL : Hameau chef lieu

Tableau n° 08 Répartition de la population par sexe au 31/12/2009

(Source : monographie DPAT 2009)

Communes	Population			% Féminin
	Masculin	Féminin	TOTAL	
Ain Fakroun	28 716	28 419	57 135	49.74
Bouhrara.Saoudi	2 265	2 043	4 308	47.42
Ain Kercha	16 959	16 503	33 462	49.32
Henchir toumghani	12 217	11 718	23 935	48.96
Harmelia	4 212	4 094	8 306	49.29
Sigus	9 214	8 974	18 188	49.34
El Amiria	5 419	5 344	10 763	49.65
Total	79 002	77 095	156 097	49.10

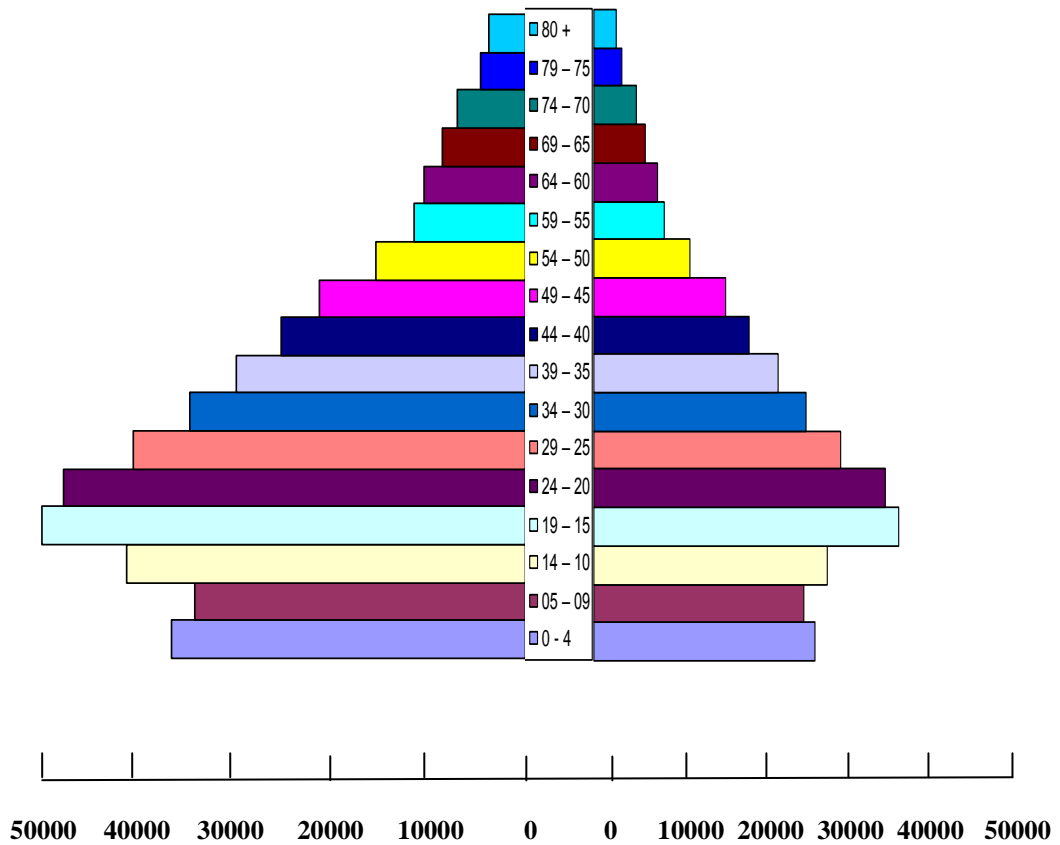
Tableau n° 09 Superficie et densité (Source : monographie DPAT 2009)

Communes	Superficie	Population 931/12/200	Densité Hab/Km2
Ain Fakroun	264	57 135	216
Bouhrara.Saoudi	307	4 308	14
Ain Kercha	154	33 462	217
Henchir toumghani	102	23 935	235
Harmelia	148	8 306	56
Sigus	210	18 188	87
El Amiria	162	10 763	66
Total	1347	156 097	115,88

Tableau n° 10 Pyramide des âges 2009 (Source monographie DPAT 2009)

HOMME

FEMMES



2.3. EMPLOI

Tableau n°11 Population occupée par communes

Communes	Population	Population active de 16 à 60 ans	Population occupée		Chômeurs	
			Nbre	Taux%	Nbre	Taux%
Ain Fakroun	57135	18965	16391	86.43	2574	13.57
Bouhrara.Saoudi	4308	1416	1238	87.43	178	12.57
Ain Kercha	33462	10896	9293	85.29	1603	14.71
H- toumghani	23935	7306	6169	84.44	1137	15.56
Harmelia	8306	2759	2355	85.36	404	14.64
Sigus	18188	6400	5406	84.47	994	15.53
El Amiria	10763	4463	3941	88.30	522	11.70
Total				85.54		14.46

Tableau n°12 Répartition de la population occupée selon l'activité

Communes	Population occupée	Branche											
		Agriculture		Industrie		BTPH		Administration		Services		Commerce	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Ain Fakroun	15665	5547	35,41	1048	6,69	3317	21,17	5753	36,73	2072	12,64	1560	9,52

2.4. Répartition des exploitations agricoles qui sont exposées aux extensions urbaines

Tableau n° 13

Communes	Nombre				Superficie (ha)				Nombre d'agriculteurs			
	E.A.C	E.A.I	F.P	E.Pr	E.A.C	E.A.I	F.P	E.Pr	E.A.C	E.A.I	F.P	E.Pr
Ain Fakroun	2	40	1	843	466	1072	722	13158,26	17	40	17	1822
Total	2	40	1	843	466	1072	722	13158,26	17	40	17	1822

Source : DSA

- E.A.C : Exploitation Agricole Collective
- E.A.I : Exploitation Agricole Individuelle
- F.P : ferme pilote
- E.Pr : Exploitation privé

2.5. Zones d'activités et de stockage au 31/12/2009 (Source : DMI)

Tableau n° 14

N°	Zone	Superficie globale (Ha)	Superficie affectée (Ha)	Superficie bâtie (Ha)
12	Zone d'activité à Ain Fakroun	12,45	6,24	1,30

3. Evolution du commerce à l'échelle d'Ain Fakroun (Source : Direction du commerce) par rapport aux autres communes de la wilaya.

Registre de commerce : Répartition des inscriptions par secteur d'activité au 31/12/2008

Tableau n° 15

Communes	Industrie	Artisanat	Commerce de gros	Commerce de détail	Import	Services	Total
O E B	995	29	194	1550	180	1153	4101
A. Zitoune	22	01	03	16	06	30	78
A.Babouche	97	04	06	234	06	142	489
Ain Diss	02	00	01	15	02	21	41
Ksa Sbahi	51	02	06	154	05	93	311
Ain Beida	537	56	106	1432	30	1061	3222
Berriche	33	03	03	138	00	127	304
Zorg	06	00	00	05	00	07	18
F'kirina	33	02	02	89	00	67	193
Oued Nini	07	01	00	31	00	17	56
Meskiana	113	13	12	345	03	240	726
Belala	01	00	00	07	00	03	11
R'hia	02	00	00	04	00	05	11
B. Chergui	01	00	00	07	00	06	14
Dhalaa	44	04	03	98	00	62	211
Djazia	01	00	00	07	00	02	10
A.Fakroun	152	28	97	975	1180	822	3254
B.Saoudi	03	00	00	15	06	26	50
A.Kercha	157	05	46	655	36	290	1189
H. tomghani	49	01	10	207	08	174	449
Harmelia	07	01	00	54	02	45	109
Ain M'lila	458	54	331	2327	750	1228	5148
O.Gacem	07	00	03	26	11	31	78
O.Hamla	52	06	12	136	21	89	316
Sigus	119	08	08	236	07	158	536
El Amiria	15	01	00	36	00	56	108
S.Naaman	99	06	06	356	08	208	683
O.Zouai	05	00	00	23	00	69	97
B.Chouhada	45	04	03	105	04	62	223
Total	3113	229	852	9283	2265	6294	22036

Source : Commerce 2008.

**Registre de commerce : Répartition des inscriptions par secteur d'activité au
31/12/2009**

Tableau n°16

Communes	Industrie	Artisanat	Commerce de gros	Commerce de détail	Import	Services	Total
O E B	1076	41	211	1624	187	1276	4415
A. Zitoune	21	01	03	18	07	27	77
A.Babouche	103	04	04	259	06	148	524
Ain Diss	01	00	01	16	02	21	41
Ksa Sbahi	56	02	05	161	05	98	327
Ain Beida	568	65	111	1568	35	1125	3472
Berriche	36	03	03	156	00	135	333
Zorg	04	00	00	06	00	08	18
F'kirina	34	03	03	95	00	69	204
Oued Nini	07	01	00	32	00	17	57
Meskiana	130	17	17	378	02	291	835
Belala	02	00	00	07	00	03	12
R'hia	02	00	00	04	00	04	10
B. Chergui	01	00	00	13	00	06	20
Dhalaa	50	05	03	111	01	68	238
Djazia	01	00	00	06	00	02	9
A.Fakroun	178	40	104	1059	1230	845	3456
B.Saoudi	04	00	00	15	06	27	52
A.Kercha	176	05	52	687	39	309	1268
H. tomghani	52	02	13	230	08	178	483
Harmelia	07	01	00	68	02	44	122
Ain M'lila	492	60	344	2452	664	1300	5312
O.Gacem	09	00	03	37	12	30	91
O.Hamla	53	06	13	148	23	96	339
Sigus	123	10	09	256	06	166	570
El Amiria	15	01	00	38	00	56	110
S.Naaman	99	07	08	408	06	204	732
O.Zouai	05	00	01	28	00	68	102
B.Chouhada	47	04	03	113	04	68	239
Total	3352	278	911	9993	2245	6689	23468

Source : Commerce 2009.

**Registre de commerce : Répartition des inscriptions par secteur d'activité au
31/12/2010**

Tableau n°17

Communes	Industrie	Artisanat	Commerce de gros	Commerce de détail	Import	Services	Total
O E B	1137	40	237	1655	189	1397	4655
A. Zitoune	21	01	04	21	07	28	82
A.Babouche	103	05	03	258	05	148	522
Ain Diss	01	00	02	16	03	20	42
Ksa Sbahi	60	02	06	173	05	103	349
Ain Beida	660	69	126	1741	36	1210	3842
Berriche	36	01	03	168	00	140	348
Zorg	05	00	00	12	00	08	25
F'kirina	35	03	03	112	00	70	223
Oued Nini	05	01	00	37	00	18	61
Meskiana	138	15	24	415	01	307	900
Belala	02	00	00	00	08	03	13
R'hia	04	00	00	04	00	03	11
B. Chergui	01	00	00	14	00	06	21
Dhalaa	56	06	03	124	01	73	263
Djazia	01	00	00	08	00	02	11
A.Fakroun	205	49	109	1101	1151	887	3502
B.Saoudi	04	00	00	15	06	30	55
A.Kercha	179	06	55	662	35	316	1253
H. tomghani	53	03	13	248	08	182	507
Harmelia	08	01	01	85	02	43	140
Ain M'lila	526	59	365	2608	698	1349	5605
O.Gacem	11	00	04	43	12	36	106
O.Hamla	56	06	17	163	26	104	372
Sigus	125	11	09	277	06	180	608
El Amiria	16	01	00	43	00	58	118
S.Naaman	100	09	10	437	05	202	763
O.Zouai	06	00	01	36	00	67	110
B.Chouhada	46	04	03	118	04	65	240
Total	3600	292	998	10594	2208	7055	24747

Source : Commerce 2010.

4. Croissance et planification urbaine

Pour la réalisation de cette partie d'étude, la principale difficulté rencontrée a été le manque de documents et de statistiques. Nous avons exploité les rares plans et cartes disponibles à l'A.P.C d'Ain Fakroun, la D.U.C et l'étude de PDAU réalisée par l'URBACO. Nous avons recoupé ces informations avec les différents recensements et complété avec des recherches personnelles auprès d'habitants de la ville.

La ville d'Ain Fakroun est une création relativement récente, celle-ci remonte à la fin du 19^{ème} siècle. Ain Fakroun est en fait une conséquence de la politique coloniale de désagrégation des structures sociales traditionnelles, d'appropriation des terres agricoles algérienne, avec la promulgation de la célèbre loi dite « Senatus Consult » le 22 Avril 1863 – loi par laquelle la puissance coloniale a aboli la propriété collective des terres tribales d'une part et autorisait leurs expropriation au profit des colons –, qui officialisera la disparition des tribus au profit des douars.

4.1 L'application du Senatus Consulte 1863-1870

En effet, l'application de Senatus Consult de 1863 Sénatus-Consulte du 22 avril 1863 relatif à la constitution de la propriété en Algérie, dans les territoires occupés par les Arabes est définie et fixe la modalité et le système de la propriété des sols occupés par les tribus de l'Algérie dans ses articles comme suit :

Il sera procédé administrativement et dans le plus bref délai:

- 1°) à la délimitation des territoires des tribus;
- 2°) à leur répartition entre les différents douars de chaque tribu du tell et des autres pays de culture, avec réserve des terres qui devront conserver le caractère de biens communaux;
- 3°) à l'établissement de la propriété individuelle entre les membres de ces douars, partout où cette mesure sera reconnue possible et opportune.
- 4°) Des décrets impériaux fixeront l'ordre et les délais dans lesquels cette propriété individuelle devra être constituée dans chaque douar. Un règlement d'administration publique déterminera:
 - a) Les formes de la délimitation des territoires des tribus;
 - b) Les formes et les conditions de leur répartition entre les douars et de l'aliénation des biens appartenant aux douars;
 - c) Les formes et les conditions sous lesquelles la propriété individuelle sera établie et le mode de délivrance des titres.

La Synthèse L'application du Sénat us Consulte 1863-1870

Le « Vieux » Sénat us a touché 373 tribus où 667 douars ont été constitués intéressant 2.129.052 Algériens il a porté sur 6.883.811 hectares se répartissant comme suit:

Terres «Melk» (propriété privée).....	2.840.591 ha
Terres «Arch» (propriété collective de la tribu).....	1.523.013 ha
Terres de parcours communaux (parcours et pâturages).....	1.336.492 ha
Domaine de l'état (héritées du Beylik Turc).....	1.003.072 ha
Domaine du public (routes et espaces publics)	180.643 ha

4.2 Quelques notes et mémorandums

Il y avait deux Sénatus-consulte : « **Le premier** » de 1863 et « **Le second de 1887** » « Le Sénatus-consulte du **22 avril 1863** » avait pour but essentiel de clarifier la situation foncière de l'Algérie en déclarant, d'abord, les tribus propriétaires des territoires dont elles avaient la jouissance permanente et traditionnelle, à quelque titre que ce soit, en constituant ensuite, au profit des intéressés, une propriété individuelle de contestation.

Pour cela, il fallait procéder en premier lieu à la délimitation sur le terrain des territoires revendiqués et régler les litiges survenus entre tribus prétendant s'approprier les mêmes zones. Ce travail fait, la constitution de nouvelles circonscriptions administratives, les Douars, peuplés de 3 à 4 000 âmes, qui se substitueraient aux tribus, dont la structure variable et l'importance très inégale (400 âmes à 30 000 âmes) posaient problèmes. C'était, transposé peut être abusivement en Algérie où le contexte était tout différent, le vieux réflexe centralisateur et unificateur qui avait fait éclater, en **1790**, nos provinces en départements. Le territoire de ces Douars était ensuite répertorié selon la situation juridique des terres :

Melk (propriété privée)

Arch (propriété collective de la tribu)

Terres communales (parcours et pâturages)

Terres domaniales (héritées du Beylik Turc).

4.3 La loi foncière du 26 avril 1887

dans son article 2, ordonna la reprise des opérations. Ce fut le "Nouveau" Sénatus-consulte, par opposition aux dossiers constitués antérieurement à 1871 et que l'on regroupe sous le nom de "Vieux" Sénatus-consulte. Le mouvement s'est poursuivi, En **1956** sur un total de **793**

tribus, il ne restait plus que **huit** tribus à étudier, **une** dans l'Algérois, sept en Oranie. Le travail avait été achevé dans le Constantinois dès **1911**.

La vision que porte sur les tribus l'étude des dossiers du Sénatus-consulte est donc fort différente, selon qu'ils reflètent la situation de 1865 ou celle de 1948. En règle générale, le "Vieux" Sénatus-consulte est le plus intéressant. D'abord parce qu'à cette époque les tribus n'ont pas été touchées par la colonisation, à quelques exceptions près. Ensuite parce qu'il est permis de penser que leurs structures internes n'avaient guère évolué depuis 1830. La compétence des Bureaux Arabes et la tradition orale encore vivante fournissent de précieuses indications, même sur la période turque.

Inversement, les opérations du "Nouveau" Sénatus-consulte, exécutées en fonction de préoccupations purement foncières, s'effectuent dans une société en pleine évolution, traumatisée par l'affrontement des cultures. Les traditions s'estompent et les enquêteurs n'accordent qu'un intérêt relatif aux histoires de l'ancien temps. Ils offrent néanmoins une base solide pour toute étude de caractère socio économique.

Nous espérons donc que ce travail, qui nous a posé parfois des problèmes délicats du fait de l'homonymie de tribus mal identifiées, sans parler de ceux découlant d'orthographe fantaisistes et de changements d'appellations survenus au cours des ans, sera utile aux chercheurs et aux historiens de l'Algérie, malgré son caractère incomplet que nous sommes les premiers à déplorer.

4.4 La loi du 15 septembre 1807

C'est la loi du **15 septembre 1807** Qui donna naissance au cadastre en France. Napoléon voulait en faire à la fois un instrument juridique, pour établir la possession du sol, et un outil fiscal qui permettait d'imposer équitablement les citoyens aux contributions foncières. Les plans Napoléoniens ont été une référence pendant plus d'un siècle. La loi du 16 avril 1930 en ordonna la rénovation générale en raison de la mise à jour des plans liée à la transformation du paysage foncier. Tache considérable qui se poursuivit jusqu'en **1970**.

Cette loi a dépossédé la tribu des **Ouled Mahboub**, propriétaire légitime de plus de **180.000 ha**. Les terres fertiles, ces fameuses terres que les berbères nommaient «AIN FAKROUN» «**IFKER**». Une colonie s'y installa et vers **1870** fut fondé au lieu dit «AIN FAKROUN» apprécié très probablement par la magnificence de ses vergers, sa topographie

idéale et sa généreuse nature. La colonie devint assez vite une petite agglomération s'étalant sur une superficie approximative de 10 ha qui regroupait quelques habitations prestigieuses de colons, des écuries et étables, ainsi que les habitations des autochtones réduits essentiellement au Khemas (méteil au 1/5^{ème}) et à l'élevage. L'agglomération rurale initiale (qui constitue actuellement le noyau originel de l'actuelle ville) était conçue selon un plan en damier dans le plus pur style des implantations coloniales de l'époque sur l'axe de la route reliant Oum El Bouaghi à Constantine (Actuelle **RN 10**). L'agglomération se développera vers les Sud dès sa création, ceci pour deux raisons essentielles :

1 – La propriété foncière des terres situées de part et d'autre de la route nationale. En effet, alors que les terres situées au Sud de la route (les moins fertiles et les moins irriguées par l'Oued EL Maleh au contraire de Oued EL Hirech) ont été affectée aux autochtones¹⁰⁷, celles très fertiles au Nord de l'agglomération ont été accaparées par le plus important colon de la ville qui réalisa le long de la **RN 10** (la rive Nord) un important domaine, constitué d'une résidence coloniale luxueuse (dont les jardins aux plantations et jeux d'eau sont une référence pour les anciens de la ville), des étables et des écuries. Cette résidence constituera une barrière à toute urbanisation. Après l'indépendance, les terres appartenant aux colons, seront intégrées aux domaines agricoles autogérés. Cette présence interdira toute construction au Nord de la **RN 10**.

2 – Le passage de la voie de chemin de fer au Sud Ouest de l'agglomération et la réalisation de la gare. Celle-ci exercera une certaine attraction sur l'agglomération.

Les données recueillies auprès des services de l'APC et de la Wilaya nous ont permis de retracer l'évolution urbaine de la ville et ce depuis 1870 jusqu'à la date d'élaboration de son plan directeur d'aménagement et d'urbanisme en 1994.

4.4.1 Période : 1870 – 1954

Créations de l'agglomération de GUETTAYARD Président d'A.P.C par l'implantation de colon au lieu dit Ain Fakroun, le long de la route reliant Ain Fakroun à Constantine et Ain Fakroun à Oum El Bouaghi et Ain Beida. Cette première agglomération se limitait à quelques maisons de colons, Maison d'école, Brigade de gendarmerie, Restaurant, Siège administratif Secondaire, d'autochtones (propriétaires terriens et exploitants agricoles), des étables, des

¹⁰⁷ Cette situation de propriété foncière est l'une des plus grandes entraves au développement de la ville. En effet, la tendance à la croissance vers le Sud s'étant poursuivie, elle se réalise toujours sur des terres privées (Famille As, Halouis, Khennous, Siouani,...), ce qui constitue un obstacle sérieux aux investissements publics.

écuries et des cafés, lieu servant entre autre d'étapes aux voyageurs. La ville va connaître une implantation importante des colons européens venus pour exploiter les fertiles terres agricoles irriguées à partir de l'oued Hirech. La population autochtone continuera à habiter les douars et les mechtas environnantes. Certains autochtones dépossédés de leurs terres viendront s'installer au Sud et à l'Ouest de l'agglomération coloniale sur les terres non expropriés.

Ainsi naîtra l'actuelle Ain Fakroun, une petite agglomération rurale d'une superficie d'environ 10 ha, qui se développera selon un plan en damier, dont les rues principales 2 étaient perpendiculaires à l'actuelle R.N.10 qui en constituait les limites Nord. Ainsi, des maisons de maîtres coloniales côtoyaient presque des maisons traditionnelles rurales de types Haouch, caractéristiques des villages algériens. C'est un petit village rural, avec une petite mosquée et ne comptant aucune église, bien qu'un cimetière chrétien existe à l'EST de la ville.

Quelques unes résistent péniblement encore à la « villa sur garage » désormais caractéristiques des villes algériennes.

L'agglomération continuera à se développer à un rythme lent, jusqu'au déclenchement de la guerre de libération. Cette situation est parfaitement illustrée par le statut administratif de la ville – agglomération secondaire rattachée administrativement à la ville de Ain Milila (ex-Commune Mixte). La population est estimée en 1952 à moins de 1800 habitants et la ville ne comptait qu'une seule école constituée de 2 classes (essentiellement destinée aux enfants colons).

4.4.2 Période : -1954 – 1966

Cette période est caractérisée par un très fort exode rural dû à la guerre de libération nationale et le déplacement forcé des populations des douars et mechtas environnantes par l'armée coloniale. Ain Fakroun ne connaîtra pas les cités de recasement pour la population indigène comme d'autres communes du pays en application de la politique de la colonie de peuplement de l'administration coloniale. Ce qui n'empêchera pas la ville de connaître une importante croissance. La population passe durant cette période de 1888 habitants en 1954 à près de 5263. La superficie de la ville passera de 10 à près de 41 ha. Cette croissance se réalise autour de l'agglomération de façon concentrique dans deux directions principales. Axe le Sud : dans le prolongement des deux principales rues vers la gare de chemin de fer et vers l'Ouest Axes Ouest : le long de la RN 100.vers l'Ouest de l'agglomération. Ce sont là les tendances de croissance de la future ville. (Voir schéma de croissance de la ville).

4.4.3 Période 1966 – 1977

Cette période est caractérisée par un ralentissement de la croissance de la ville par rapport à la décennie précédente et l'apparition pour la première fois de taudis (maisons construites en terre et paille). Les nouvelles extensions sont venues se greffer tout autour du tissu existant et en comblant les espaces vides. Ces extensions se sont réalisées essentiellement sur des terrains privés.

Cette décennie caractérisée par d'importants investissements publics notamment dans le secteur de l'industrie, n'a pas touché Ain Fakroun. En effet, la ville n'a bénéficié d'aucun programme de développement. L'état s'est simplement contenté d'une timide politique agricole de redistribution des terres et la constitution de quelques domaines autogérés.

Ain Fakroun s'est développée autour de son noyau originel. Celui-ci concentrait l'essentiel des équipements et des infrastructures ainsi que les commerces. Le long de la **RN10** (baptisée rue du **1^{er} novembre**). Les rares commerces qui existaient alors étaient les suivants :

Un arrêt de bus – servant de gare routière. Une station service (réalisée sur l'emprise même de la route), 07 cafés, 15 épiceries. 7 vulcanisateurs. 02 écrivains publics 15 restaurants.¹⁰⁸

À cette époque l'essentiel des constructions était héritées de l'époque coloniale. Aucune construction nouvelle n'avait été érigée. Il subsistait encore quelques écuries et des étables. L'agglomération (que l'on peut qualifier de village rural) dépendait énormément des villes voisines (Ain Beida, Ain Mlila et El Khroub) notamment en matière sanitaire et éducative. Le souk d'Ain Fakroun est encore un petit souk hebdomadaire rural. On y trouvait parfois des produits ramenés de France par les émigrés.

C'est durant cette période que se sont développés les facteurs générateurs de l'activité commerciale qui vont faire la renommée de la ville.

En effet, le manque d'intérêt manifesté par les autorités publiques en l'absence d'investissement à inciter une partie importante de la population à émigrer et à faire émigrer la famille dans le cadre du regroupement familial¹⁰⁹. Les habitants restés sur place n'ont eu d'autres alternatives que le commerce. Dans le contexte de l'époque, (monopole de l'État et rareté des biens) commerce signifiait obligatoirement contrebande et marché noir.

¹⁰⁸ Recherche personnelle

¹⁰⁹ Disposition législative française qui autorisait à partir de 1974 les familles des travailleurs réguliers en France au séjour en France et au bénéfice des avantages sociaux.

Les premiers secteurs investis par ces commerçants ont été tout naturellement, les produits agricoles (notamment pomme de terre de l'Ouest), les matériaux de construction et les biens d'équipement importés par les émigrés (vêtements, meubles, article de ménages etc.). À cette époque le marché de la devise n'était pas très développé du fait du faible taux de change (parallèle). Les émigrés préférant alors ramener des produits. Pas plus que celui de la pièce détaché de voiture automobile.

4.4.4 Période 1977 - 1987

Cette décennie est véritablement la décennie de l'essor de la ville d'Ain Fakroun. La croissance a été importante. D'abord il y a eu création d'une ZHUN avec d'un lotissement (254 lots) et 75 logements collectifs (le premier programme de logement initié à Ain Fakroun). La ville va s'agrandir vers le Sud (dans la direction de la gare), un quartier illicite voit le jour à l'Ouest (110).

La ville connaît alors un essor important tant dans son expansion urbaine (la ville atteint 176 ha en 1987) que dans l'activité commerciale. Le souk gagne en renommé et déjà change de lieu pour occuper un terrain beaucoup plus (environ 3ha) à l'extrémité Ouest de ville (en 1986). Le contexte économique et social de l'époque étant très favorable à l'économie parallèle secteur où excellent les commerçants d'Ain Fakroun

- Le souk est très animé la nuit (entre 02 heures et 5 heures du matin) pour pouvoir vendre tout les produits de contrebande en « sécurité ».

- Les émigrés et les autres bénéficiaires de lots de terrains relancent le secteur de la construction (en effet, plus de **120 villas** sont en construction en **1986** et près de **120 permis** de construire sont délivrée à cette date)¹¹¹.

Cet immense chantier induit ce qui suit : **Besoin en matériaux de construction** durant une période de forte pénurie (LA SNMC et l'EDIMCO milieu des années 1980).

Très grande disponibilité de devises mise sur le marché par les émigrés (pour financer la construction) – le taux de change sur le marché parallèle de l'époque étant autour de 2.70 DA pour 1 F.F.¹¹²

On peut estimer le capital mis en circulation par les émigrés entre 1984 et 1988 à plus de 200 millions de Dinars¹¹³ (20 milliards de centimes). Cette hotte a été injectée pour

¹¹⁰ Ainsi dénommé parce que l'essentiel des constructions se réalisait la nuit pour échapper aux autorités et éviter les saisies de matériaux de construction acquis au marché noir.

¹¹¹ Source APC d'Ain Fakroun.

¹¹² Taux de change parallèle en juin 1986 – Source recherche personnelle.

¹¹³ Évaluation réalisée par l'auteur sur la base du coût moyen des villas réalisées par les émigrés.

l'essentiel dans le circuit informel. Bien entendu, cette masse d'argent n'a pas été ramenée en liquide, mais souvent introduite **comme marchandise**. Cette **bousculade de marchandise** nécessitait des lieux importants pour les écouler. **Après les pénuries des années 70**, c'est la construction – **le bâtiment** – qui a fourni **la masse d'argent nécessaire au développement de l'activité commerciale** d'Ain Fakroun.

La population d'Ain Fakroun est estimée alors en 1987 à plus de 20.000 habitants.

4.4.5 Période 1987- 1993

Durant cette période Ain Fakroun va connaître une importante croissance urbaine. En effet, à partir de 1987, la ville connaîtra le lancement de 2 grands lotissements à 175 lots en 1987 et 155 lots en 1989 , les deux lotissements seront implantés à l'Ouest de la ville. De même qu'un programme de **502 logements sociaux (collectifs)** et les **500 logements RHP** en **1992** au **Sud l'Ouest** de la ville. Cette expansion vers l'Ouest et le Sud portera la superficie de la ville en 1993 à 340 ha. Cette période correspond aussi à la libéralisation du commerce extérieur et le **boom** de l'importation, une activité où les commerçants d'Ain Fakroun excellent d'une part et où ils disposent de rouages bien rodés dans la distribution d'autre part ...

Le Souk d'Ain Fakroun est maintenant un centre de commerce de renommée nationale. Apparaissent alors les grandes vocations commerciales de ville à savoir :

- , Les vestimentaires
- , Les devises étrangères
- , La pièce détachée automobile,
- . Les Aciers et Bois (Matériaux de Construction)

La RN 100 se garnit de commerces et les Haouch traditionnels commencent à céder la place aux villas sur garages. En effet, ces constructions traditionnelles, en plus d'être situées dans les secteurs les plus intéressants de la ville (centre colonial et le long de la RN 10), elles occupent des parcelles dépassant souvent les 300 m² une superficie idéale pour le stockage.

4.4.6 Période 1994 – 2004

Durant cette période Ain Fakroun va connaître une mutation importante sur le plan urbain. En effet, la commune sera dotée d'un PDAU (élaboré par l'URBACO). Il s'en suivra 3 POS et des plans d'aménagement et des programmes d'équipement importants.

Pour la première fois une extension est prévue au sud de la R.N.10. Celle-ci comprendra en plus d'un lotissement un important programme d'aménagement commerciaux et d'équipement (siège

de la daïra, de l'A.P.C., une Banque (B.A.D.R) non réalisée à ce jour et le Souk qui déménage, pour occuper un terrain au sud de la RN100 à l'extrémité Ouest de la ville. Ain Fakroun donne l'impression de s'étirer vers Le Souk déménagé encore une fois le long de la RN100 comme attirée par un aimant : le Marché.

La qualité architecturale des aménagements et des constructions réalisées par les commerçants connaît une amélioration importante. Le commerce s'enrichit d'une importante structure commerciale dont le point d'orgue est le Souk. Ce dernier bénéficiera de la révolution du « conteneur », du dynamisme des commerçants de la place et aussi de la dynamique générale de la région constituée par l'axe « Tebessa, Ain Beida, Oum El Bouaghi, Ain Mlila, EL Khroub, Chelghoum Laïd, El Eulma, Setif ». L'activité importante de Ain Fakroun reste le commerce des vêtements (vestimentaires et de la pièce détachée de moindre importance. En effet, l'importation de l'habillement et de l'électron-ménager à moindre degré d'importance connaît un essor considérable, elle est soutenue par un important réseau d'importateurs. Ainsi, Ain Fakroun ne se contente pas de fournir uniquement les vêtements, mais aussi la transformation essentiellement pour les autres régions (Le centre ; Msila, l'Ouest ; Oran).

C'est à partir de 1997 qu'un pôle de vêtements est installé sur le long d'un axe d'environ de plus de 4 km au sud ouest et au sud est et nord est de la ville. Ce pôle réalisé en dehors du périmètre urbain et sur des terres agricoles fertiles démontre au moins deux réalités :

L'action nuisible du commerce incontrôlé,

La douceur des autorités à faire respecter les règles de sauvegarde des terres agricoles (et les règles d'urbanisme en général). Durant cette période, la superficie de la ville atteint près de 483 ha. L'ensemble du périmètre urbain est saturé. Ainsi en moins de 40 ans la ville est passée de 10 à près de 400 ha.

5. Planification Urbaine (l'étude des PUD et PDAU)

5.1. La proposition d'aménagement du PDAU Ain Fakroun

Principes et objectifs :

Occuper les espaces vides intérieurs existants avant de procéder à toute extension,

Éviter toute extension sur les terres agricoles fertiles,

Proposer des solutions adéquates aux tissus urbains existants,

Transférer les activités et équipements nuisibles vers les zones d'activités,

Déplacer toute servitude gênante à toute occupation rationnelle des sols.

Réfectionner la voirie existante et la compléter pour améliorer la fluidité de la circulation mécanique,

Comblent le déficit d'équipement en respectant les besoins estimés.

5.2. Propositions globales

Occupation des espaces vides intérieurs,

Réaffectation des ZHUN

Restructuration et réhabilitation des noyaux anciens,

Extension des réseaux AEP et assainissement et tous réseaux divers.

5.3. Découpage de l'agglomération en secteurs

Trois secteurs ont été définis, comme suit :

Secteurs Urbanisés (S.U) : incluent tous les terrains occupés par des constructions agglomérés par leur espaces de prospect, par les zones d'équipements et d'activités, mêmes non construites, surfaces libres, espaces verts et espaces urbains destinés à la desserte de ces constructions agglomérées.

Secteurs à Urbaniser (S.A.U.) : incluent les terrains à être urbanisés à court et à moyen termes à un horizon de dix (10) ans, dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU

Secteur à urbanisation future (S.U.F) : incluent les terrains à urbaniser long termes à un horizon de vingt (20) ans, aux échéances prévues par le PDAU

Tableau n° 18, Secteurs der la ville

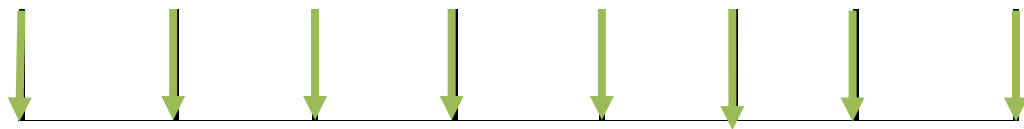
SECTEURS		SURFACE PARTIELLE (HA)	SURFACE TOTALE
S.U	---	---	363.00
S.A.U.	SAU1	0.70	17.43
	SAU2	0.35	
	SAU3	0.700	
	SAU4	2.00	
	SAU5	0.70	
	SAU6	1.90	
	SAU7	0.23	
	SAU8	1.70	
	SAU9	0.50	
	SAU12	3.00	
	SAU11	5.65	
S.U.F.	SUF1	42.60	76.60
	SUF2	19.00	
	SUF3	18.00	
Surface totale			460.03

Aménagement par secteur :

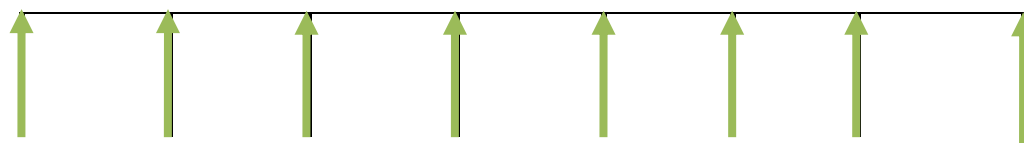
1. intervention sur le tissu existant
 - zones à maintenir (UA1 a et UA1 b)
 - zone à restructurer
 - UA2 a
 - UA2 b et UA2 d
 - UA2 c
2. zone d'équipements
3. zone d'activités
4. - Périmètres d'intervention des POS –

5. 4 Type de croissance de la ville : Nous avons deux modes de croissance : continue et discontinue

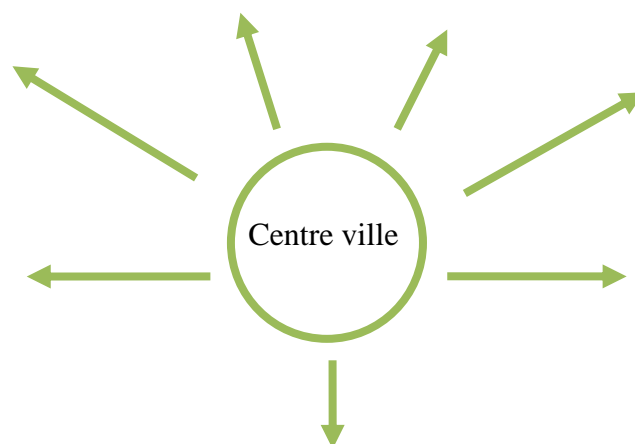
Croissance linéaire : ordonnée par une ligne



Extension urbaine de la ville Aux rives de la RN 100 et aux rives de la RN10



A Ain Fakroun, ce n'est pas le cas d'une croissance polaire ou ordonnée par un pôle (centre urbain historique).



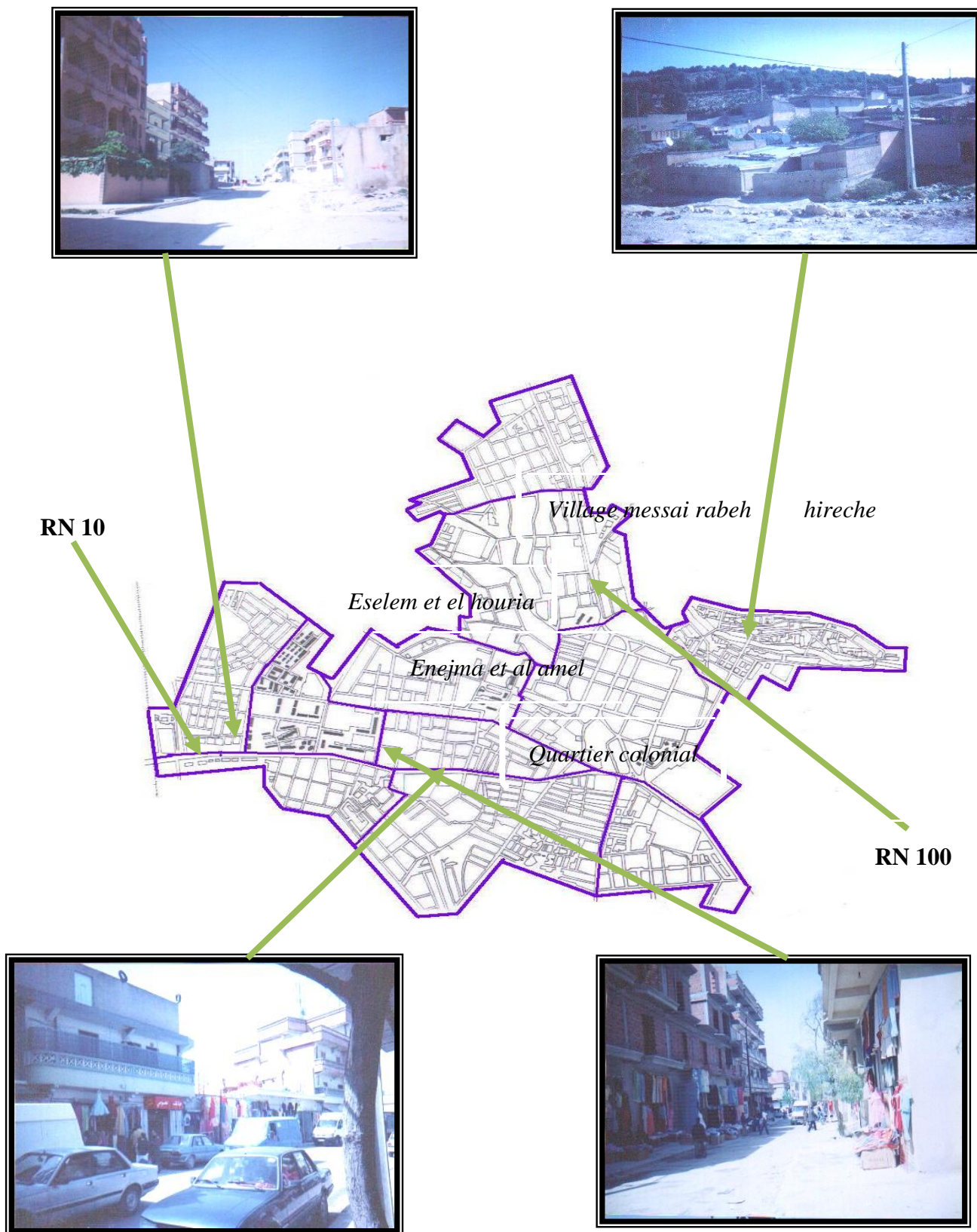


Figure n° 17 : repartitions des secteurs de la ville

Répartitions des secteurs de la ville

Tableau n° 19 « Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme 2009 »

Communes	Date Inscrit	Approuvés	Achevés	En Cours	N/ lancés
Oum El Bouaghi	2004	N°1556/09 Date:08/07/2009			
Ain Beida	2004	N°186/08 Date:30/01/2008			
Ain M'lila	2003	N°627/05 Date:16/04/2005			
F'kirina	2004	N°186/08 Date:30/01/2008			
Ain Fakroun	2004	N°1279/08 Date:09/06/2008			
Ain Kercha	2005	N°245/08 Date:06/02/2008			
Henchirtoumghani	2006	N°867/09 Date:26/04/2009			
Souk Naamane	2007	N°1876/09 Date:16/08/2009			
Sigus	2006	N°2941/09 Date:16/12/2009			
Meskiana	2006		X		
Berriche	2006		X		
Dhalaa	2006		X		
Ouled Hamla	2006		X		
Ouled Gacem	2007		X		
Ksar Sbahi	2007		X		
Ain Babouche	2007		X		
Ouled Zouai	2007			X	
Bir Chouhada	2007			X	
R'hia	2008			X	
Djazia	2008			X	
Ain Zitoun	2008			X	
Zorg	/				X
Oued Nini	/				X
Ain Diss	/				X
El Amiria	/				X
ELHarmelia	/				X
Boughrara.Saoudi	/				X
Belala	/				X
Bhir Chergui	/				X
TOTAL		09	07	05	08

Source: DPAT/DUC/OEBOUAGHI.

Tableau n° 20 « Plan d'occupation des sols 2009 »

Communes	Nombre de Plans	Approuvés	Achevés	En Cours	Surface POS (H)
Oum El Bouaghi	11	11	11	/	486
Ain Beida	15	14	15	/	535,6
Ain M'lila	17	13	17	/	521,93
F'kirina	05	04	04	01	179
Ain Fakroun	09	08	08	01	290
Ain Kercha	05	04	04	01	106
Ain Babouche	05	04	05	/	114,28
Sigus	06	06	06	/	161
Meskiana	05	05	05	/	174
Souk Naamane	04	04	04	/	102
Ksar Sbahi	03	03	03	/	80
Berriche	02	02	02	/	34,19
Ouled Hamla	02	02	02	/	58
Ouled Gacem	03	03	03	/	53,6
Dhalaa	03	03	03	/	65,6
El Amiria	03	01	03	/	65,06
ELHarmelia	02	02	02	/	35
Bir Chouhada	02	02	02	/	43
Ain Diss	02	02	02	/	35
Ain Zitoun	01	01	01	/	17,36
Zorg	01	01	01	/	35
Boughrara.Saoudi	01	01	01	/	12
Henchirtoumghani	01	01	01	/	07
R'hia	01	01	01	/	15
Oued Nini	01	01	01	/	26
Djazia	01	01	01	/	15
Belala	01	01	01	/	10
Bhir Chergui	01	01	01	/	10
Ouled Zouai	02	02	02	/	32
TOTAL	115	104	112	03	3318,62

Source: DPAT/DUC/OEBOUAGHI.

Tableau n° 21 « Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme 2010 »

Communes	Date Inscrit	Approuvés	Achevés	En Cours	N/ lancés
Oum El Bouaghi	2004	N° 09/1556 Date 08/07/2009			
Ain Beida	2004	N° 08 /186 Date 30/01/2008			
Ain M'lila	2003	N°05/627 Date 16/04/2005			
F'kirina	2004	N° 08/186 Date 30/01/2008			
Ain Fakroun	2004	N° 08/1279 Date 09/06/2008			
Ain Kercha	2005	N° 08/245 Date 06/02/2008			
Henchir Tomghani	2006	N°09/867 Date 22/04/2009			
Souk Naamane	2007	N°09/1876 Date 16/08/2009			
Sigus	2006	N°09/2941 Date 01/12/2009			
Meskiana	2006		X		
Berriche	2006		X		
Dhalaa	2006	N° 09/3050 Date 30/12/2009			
Ouled Hamla	2006	N° 10/872 Date 11/04/2011			
Ouled Gacem	2007	N° 10/1167 Date 10/05/2011			
Ksar Sbahi	2007	N° 10/1552 Date 11/07/2011			
Ain Babouche	2007	N° 10/873 Date 11/04/2011			
Ouled Zouai	2007	N° 09/1876 Date 22/08/2010			
Bir Chouhada	2008		X		
R'hia	2008	N° 09/2288 Date 05/10/2010			
Djazia	2008		X		
Ain Zitoun	2008		X		
Zorg	2010			X	
Oued Nini	2010			X	
Ain Diss	2010			X	
El Amiria	2010			X	
ELHarmelia	2010			X	
Bouhrara.Saoudi	2010			X	
Belala	2010			X	
Bhir Chergui	2010			X	
TOTAL		16	05	08	

Source: DPAT/DUC/OEBOUAGHI.

Tableau n° 22 «Plan d'occupation des sols 2010 »

Communes	Nombre de Plans	Approuvés	Achevés	En Cours	Inscrit et N/Lancé	Surface POS (H)
Oum El Bouaghi	15	11	11	03	01	748,99
Ain Beida	16	14	15	01	00	615,6
Ain M'lila	20	17	17	03	00	716,58
F'kirina	07	04	04	02	01	265
Ain Fakroun	12	08	09	01	02	354,53
Ain Kercha	05	04	05	00		106
Ain Babouche	05	05	05	00		114,28
Sigus	06	06	06	00		161
Meskiana	06	05	05	01	00	270,86
Souk Naamane	04	04	04	00		102
Ksar Sbahi	03	03	03	00		80
Berriche	02	02	02	00		34,19
Ouled Hamla	02	02	02	00		58
Ouled Gacem	03	03	03	00		53,6
Dhalaa	05	03	03	00	02	120,11
El Amiria	03	03	03	00		65,06
ELHarmelia	02	02	02	00		35
Bir Chouhada	02	02	02	00		43
Ain Diss	02	02	02	00		35
Ain Zitoun	01	01	01	00		17,36
Zorg	01	01	01	00		35
Bouhrara.Saoudi	01	01	01	00		12
Henchirtoumghani	02	01	01	00	01	32,12
R'hia	01	01	01	00		15
Oued Nini	01	01	01	00		26
Djazia	01	01	01	00		15
Belala	01	01	01	00		10
Bhir Chergui	01	01	01	00		10
Ouled Zouai	02	02	02	00		32
TOTAL	132	111	114	11	07	4183,28

Source: DPAT/DUC/OEBOUAGHI.

CHAPITRE VI:

Activité commerciale

Et dynamique urbaine

Introduction

Ainsi, pour notre étude, l'indicateur de répartition des commerces à travers le tissu urbain est en fonction de la concentration des commerces autour des axes importants ce qui nous permettrait d'accéder à un dénombrement des ligatures et noyaux propices à l'activité commerciale (Les zones de développements de la ville en fonction du commerce).

Les pistes de réflexion sur l'approche de la définition du commerce urbain à la ville d'Ain Fakroun

Cependant, nos premières discussions et débats ont permis de mieux cerner ce que nous raisonnons de la définition d'un commerce urbain et inter quartiers dans l'entourage spatial urbain de la ville. Dans ce sens les critères que nous avons retenus pour qualifier de tels commerces concerne :

- L'accessibilité à pied perpendiculaire aux axes principaux (axes de passage, distance moyenne de 400 m) ou par véhicule (distance moyenne de plus 500 m)
- La visibilité.
- L'attractivité.
- Le contact et l'alliance entre les différents commerçants.
- La proximité de zone d'habitations, particulièrement celles des personnes âgées.
- L'impact sur l'entourage immédiat.
- L'adéquation avec les besoins du quartier.
- L'aspect économique et social de l'environnement.

Concernant ce dernier point, nous apportons quelques précisions et déterminations. Ainsi, il peut y avoir un potentiel de personnes mais il faut également un potentiel financier. Par exemple, le quartier de Satha Est du nouveau Château d'eau souffre d'un tableau de déséquilibre de mixité sociale qui peut pénaliser l'équilibre financier du commerce de proximité.

En faisant simple, cela répond à un besoin de proximité au niveau :

- De l'offre
- Du social
- De la cohérence, l'adaptation et l'agrégation.
- De l'aménagement dans une bande et tissu urbain ou un secteur, district défini.

Néanmoins, l'importance de ces paramètres diffère selon les lieux et les autres environs et quartiers de la ville (coté nord et sud de la ville surtout en général). A propos de

l'impact sur l'entourage immédiat, il est quotidien plus que fonctionnel. Par exemple, l'ex-commerce spécialisé dans la vente des tissus et tous ce qui sont robes et tssus etc. afferants à l'article habillement du produit local (appartenant à monsieur Bahbah Tayeb comme l'appelaient les citadins de la ville Ami Tayeb ou Kada le plus ancien commerçant de la ville), sur l'ancienne voie liant l'ancien village colonial et Setaha à la RN 100, pouvait-il être défini comme un commerce par rapport aux nouveaux locaux des (02) deux dernières décennies ?

Enfin, il faut noter une des caractéristiques de la ville d'Ain Fakroun, conçue par quartiers, sans véritable centre. Ceci implique de déterminer les besoins à cette échelle plus réduite. Nous notons d'ailleurs que les différents quartiers ne sont pas servis de la même manière par les commerces.

A partir du moment où nous concevons qu'un commerce urbain est celui où l'on va et dont on a besoin tous les jours, il faut tenir compte des dimensions humaines du quartier, des besoins des gens. Il est nécessaire de s'adapter à la composition du quartier et par la suite la ville. Nous pouvons également nous poser la question de l'attractivité.

Qu'est-ce qui fait que les habitants viennent là ?

Qu'est-ce qui concrétise le pôle commercial d'un quartier ?

De même, faut-il faire une différence entre une grande surface pour commerce et une boulangerie de quartier ?

Tout commerce peut avoir un rôle au sein d'un tissu urbain, mais qu'en est-il de la vie de quartier ?

1 – Structure fondamentale (organisation) de la fonction commerciale

1.1– Répartition spatiale et axes principaux du commerce

La ville d'Ain Fakroun se caractérise par un nombre très important de commerces (près de **849** en **2005** (Source : enquête février 2005), inégalement répartis à travers le tissu urbain. Ainsi il existe des secteurs et des axes où la densité des commerces est très élevée représentant jusqu'à plus de 5 fois la densité des secteurs les moins fournis en commerce (cas des secteurs Sud-ouest notamment).

Un comptage des commerces par rue et la mesure de la distance séparant l'entrée de boutiques mitoyennes nous permettent d'établir la classification selon la concentration des commerces. Celle-ci se traduit comme suit :

1ère catégorie : Axes à très faible concentration commerciale

Constitué des axes où la distance entre les commerces est supérieure à **30m**. L'étude sur le terrain a permis de mesurer les distances entre commerces comprises entre **70 et 180 m**. Ils sont au nombre de 03 axes,

2ème catégorie : Axes à faible concentration commerciale

Constitué des axes où la distance entre les commerces est comprise entre **20 et 30 m**. L'étude sur le terrain a permis de mesurer les distances entre commerces comprises entre 26 et 29 m. L'axe le plus important de cette catégorie est la rue des Khamedj Said Ce dernier compte près de **28** commerces.

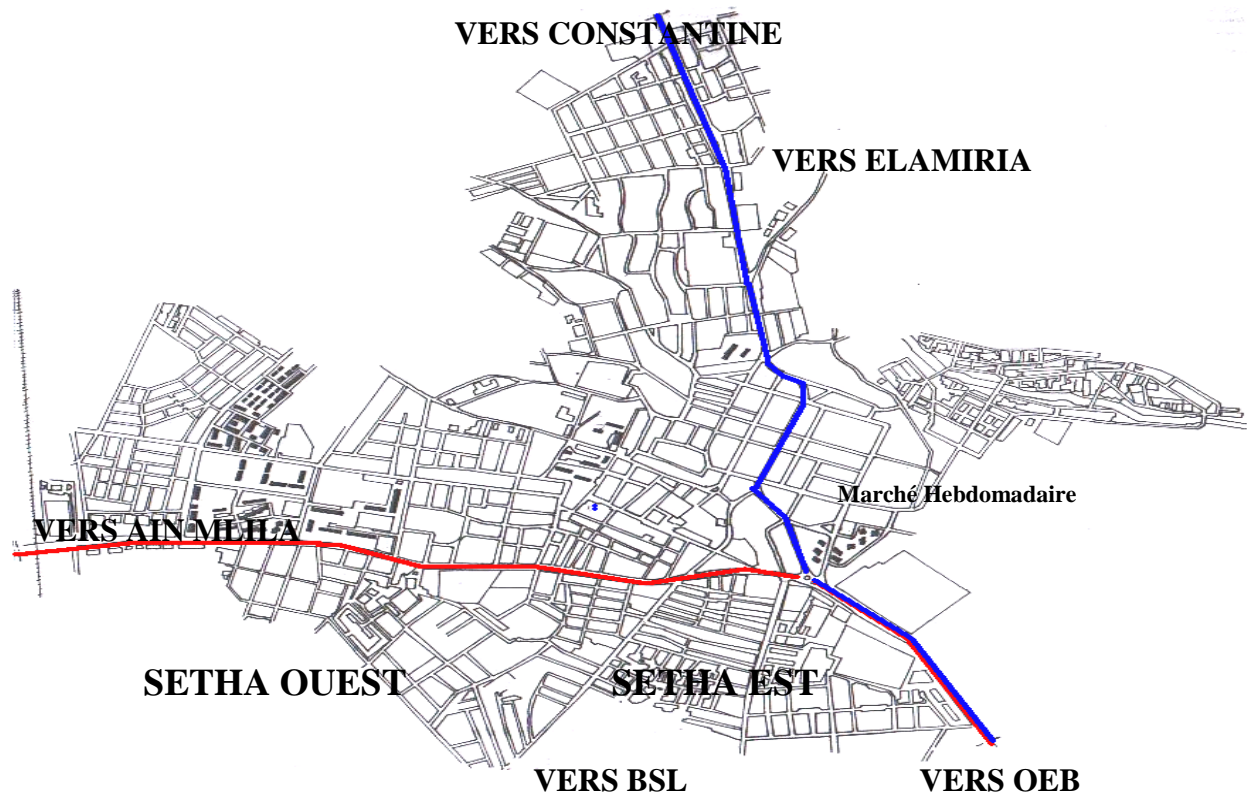
3ème catégorie : Axes à moyenne concentration commerciale

Constitué des axes où la distance entre les commerces est comprise entre **20 et 10 m**. L'étude sur le terrain nous a permis de mesurer les distances entre commerces comprises entre **9 et 21 m**. Cette catégorie comprend **13 axes**, le plus grand nombre de commerces se situe le long de la rue de la mosquée où l'on dénombre près de **37** commerces contre seulement **7** seulement le long de la rue de l'ex gendarmerie (actuellement reconverti en siège de daïra) qui en compte le moins dans la catégorie.

4ème catégorie : Axes à forte concentration commerciale

Constitué des axes où la distance entre les commerces est inférieure à **10 m**. L'étude sur le terrain a permis de mesurer les distances entre commerces comprises entre **5 et 8 m**. Les plus importants axes de cette catégorie sont la **RN 10 (rue du 1er novembre 1954)** qui compte **162** commerces, suivi de la rue menant de la cité auto construite (Ancien programme d'APC des années **70**) vers Oum El Bouaghi avec **142** commerces. Les autres axes importants de cette catégorie sont les rues et ruelles allongeant Satha est et Satha ouest (cités des Indigènes nom vient de l'appellation coloniale séparé par la voie nationale **RN 100** et l'ancienne voie de Frank)

**Figure n° 18 de l'Armature Urbaine Et Tissus Urbains De
La Ville, Les Axes Commerciaux**



Evolution du loyer entre 1997 – 2003 (Source APC Ain Fakroun)

Adjudication du marché d'Ain Fakroun (Tableau n° 23)

Année	Loyer en MDA	Progression nette. En MDA	Taux en %
1997	27.0	-	-
1998	35.0	+ 04	+ 15 %
1999	65.0	+ 29	+ 97 %
2000	68.0	+ 05	+ 08 %
2001	71.0	+ 06	+ 08%
2002	110.0	+ 39	+ 55 %
2003	132.0	+ 22	+ 20 %

Il est à noter que l'année 2004 devrait connaître une baisse du loyer. En effet, la conjoncture économique défavorable à l'importation (des conteneurs) ainsi que la très forte concurrence exercée par Ain Fakroun(marché de Dubaï Route de Setha Est à Setha Ouest et souk hebdomadaire) ne permettrait pas des loyers aussi élevé.

Analyse d'un chiffre : « Le Souk est une usine sans centre (Foyer) »

L'activité de location de marché est une activité très peu connue du grand public car d'une part elle n'est réservée qu'à une caste où il est difficile de s'introduire et d'autre part son caractère illicite (**Harem**) est souvent invoqué (Remémoré). Elle consiste à louer un espace réservé à accueillir un marché hebdomadaire puis à faire payer les commerçants et les vendeurs – c'est ce que l'on appelle communément dans le langage algérien "**El Mekse**".

C'est en résumé en quoi consiste cette activité. Elle paraît quasiment simple avec une rentabilité certaine et sans trop de souci – le bénéfice facile en allure par altesse. L'unique gêne est d'avoir l'adjudication aux enchères publiques (et ce n'est pas une chose facile) mais ça c'est une autre histoire. Ce qui nous intéresse c'est d'examiner un peu le déroulement de cette activité facile lorsqu'il s'agit d'un souk de **75.000 m² (7,5 ha)** fréquenté par près de **5000** commerçants et vendeurs et quelques **20.000** clients et ce deux fois par semaine. Bien entendu, si tout le monde payait à l'entrée comme dans une autoroute, la chose aurait été facile. Mais pour reprendre l'exemple de l'autoroute, il s'agit en fait de courir derrière les voitures et les faire payer. Cette toute la difficulté du **Makse à Ain Fakroun**.

Le marché est immense, les prix sont différents selon qu'ils s'agissent d'un camion, d'une camionnette, d'un fourgon, d'une voiture ou d'un étalage à même le sol (et encore, il fait apprécier s'il est trop grand, il faut le compter double). Si la surface totale est de 200.000 m², les allées du souk ont une dimension totale de plus de 3.5 km linéaires.

NOMBRE DE COMMERCE (Tableau n° 24)

NOMBRE DE COMMERCE RECENSÉS À AIN FAKROUN (JANVIER 2006)

Catégorie de commerce	Nombre
Alimentation	351
Non alimentaire	138
Activité libérale	271
Artisanat	27
Services	62
Total	849

LES AXES À FORTE DENSITÉ COMMERCIALE 2006(Tableau n° 25)

AXE	Nbre de commerce	Longueur (m)	Distance moy entre commerce
Khamedj Messaoud	36	332	9
Axes à Forte concentration commerciale	35	310	9
Axes à Forte concentration commerciale	136	1100	8
Axes à Forte concentration commerciale	28	214	7
Frères Boughadi	68	500	8
Axes à Forte concentration commerciale	29	204	7
Axes à Forte concentration commerciale	30	200	7
Axes à Forte concentration commerciale	90	502	6
Axes à Forte concentration commerciale	104	572	5.5
R N 10	149	818	5.5
TOTAL	705	4752	

DENSITÉ DES COMMERCE PAR AXE URBAIN 2006: (Tableau n° 26)

Axes par 11 Secteurs urbains voir carte n° 14	Nbre de commerce	Longueur (en m)	Dis moyenne entre commerce
Axe Rue de la Daira	16	200	12.5
Axes à très faible concentration commerciale	02	360	180
Axes à très faible concentration commerciale	02	294	147
Axes à très faible concentration commerciale	06	280	70
Axes à faible concentration commerciale	05	148	30
Axes à faible concentration commerciale	06	170	28
Axes à faible concentration commerciale	25	686	27
Axes à faible concentration commerciale	04	84	21
Axe Chaib Rassou Soltane	10	206	20
Axes à moyenne concentration commerciale	06	114	19
Axes à moyenne concentration commerciale	18	292	16
Axes à moyenne concentration commerciale	23	370	16
Axes à moyenne concentration commerciale	09	130	14
Axes à moyenne concentration commerciale	10	142	14
Axes à moyenne concentration commerciale	15	206	14
Axes à faible concentration commerciale	13	355	27
Axes à moyenne concentration commerciale	17	230	13
Axes à moyenne concentration commerciale	12	136	11
Axes à Forte concentration commerciale	36	332	9
Axes à Forte concentration commerciale	35	310	9
Axes à Forte concentration commerciale	136	1100	8
Axes à Forte concentration commerciale	28	214	7
Axe Rue des Frères Boughadi	68	500	8
Axes à Forte concentration commerciale	29	204	7
Axes à Forte concentration commerciale	30	200	7
Axes à Forte concentration commerciale	90	502	6
Axes à Forte concentration commerciale	104	572	5.5
RN 100	149	818	5.5
TOTAL	904	9155	

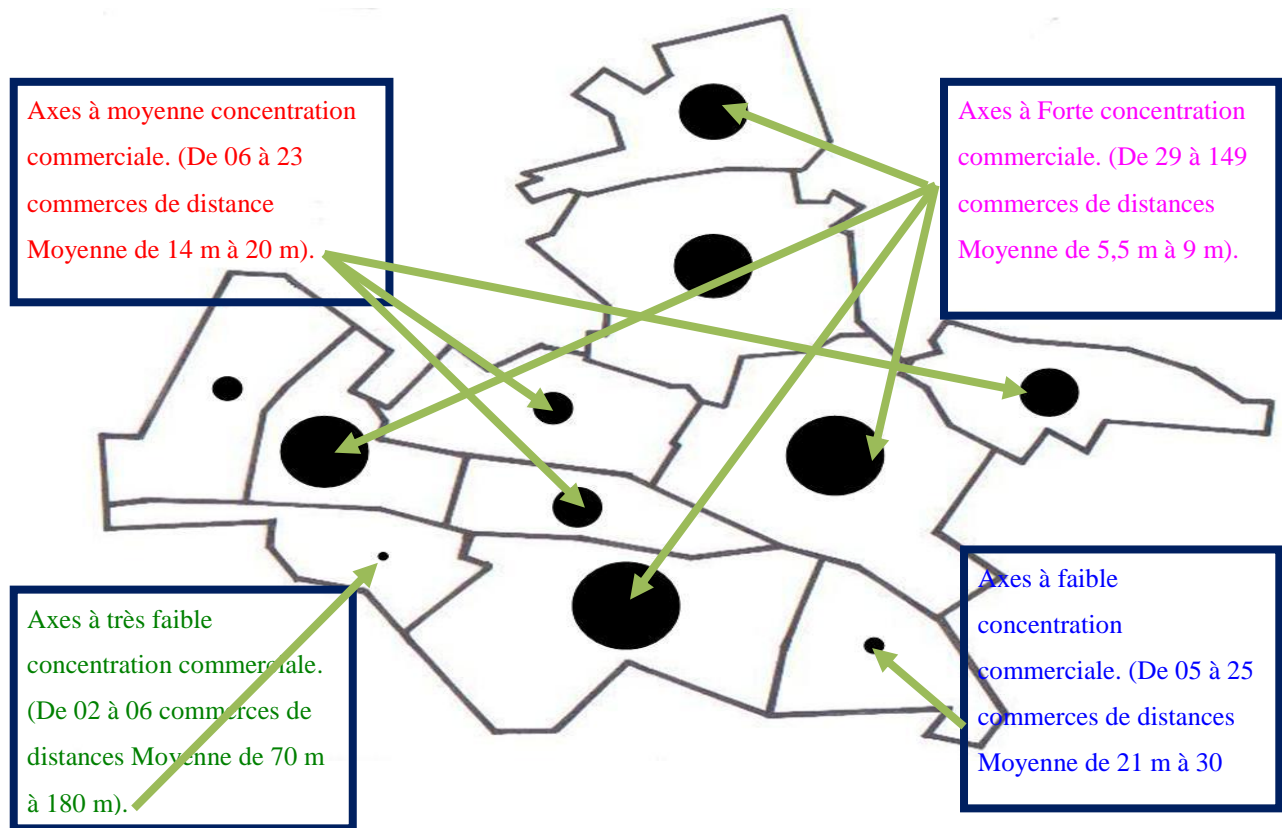


Figure n° 19 Densités du commerce par secteurs (11 Secteurs)

1.2- Le marché

Forte d'un peu plus de **60.000** habitants, l'agglomération d'Ain Fakroun telle que l'on peut l'entendre au sens commercial, génère un chiffre d'affaires estimé à **1 100** millions de DA (soit de : 84 615 384,62 d'Euro) par quinzaine et parfois par semaine à raison de cinq cent (500) camions par mois et parfois chaque quinzaine à hauteur d'une rotation sur les deux marchés de la wilaya de Msila (à Ain Lehdjel plus de 300 km pour 10 heures de temps et le samedi à Hassi lefedoul) et ensuite le lundi l'entrée au marché d'el khettab (à 600 km pour 12 heures de temps pas loin d'Oran de 30 km), y compris le débarquement de la marchandise au souk geniteur d'Ain Fakroun¹¹⁴.

¹¹⁴ Enquete auteur.

Par comparaison avec les volumes généralement observés, l'équipement de la personne est sur-représenté au détriment de l'équipement de la Maison. En effet, ces secteurs ont généralement des poids plus équilibrés dans l'activité commerciale. Les volumes de l'alimentaire et de la culture / loisirs sont conformes aux moyennes habituelles (voir graphique ci contre).

1.3- La capacité de dépense commercialisable des ménages

Il s'agit du budget annuel affecté aux achats alimentaires et non alimentaires par des ménages résidant dans la zone d'étude. Celle-ci s'élève à **1 550** Millions de DA qui correspond à la moitié du chiffre d'affaire (42 307 692.31 d'Euros), pour moitié alimentaire et non alimentaire. (Voir graphique ci-contre). Outre le fait que cette décomposition est conforme à celle observée en moyenne, il est intéressant de noter qu'elle diffère très peu de la structure du chiffre d'affaires de l'agglomération commerciale.

1.4- Ventilation de la dépense commercialisable des ménages

Alimentaire	58%
Culture-loisirs	02%
Equipement personne	25%
Equipement Maison	15%
Marché total :	100 %

Figure n° 20 : Ventilation de la dépense commercialisable des ménages de l'agglomération d'Ain Fakroun

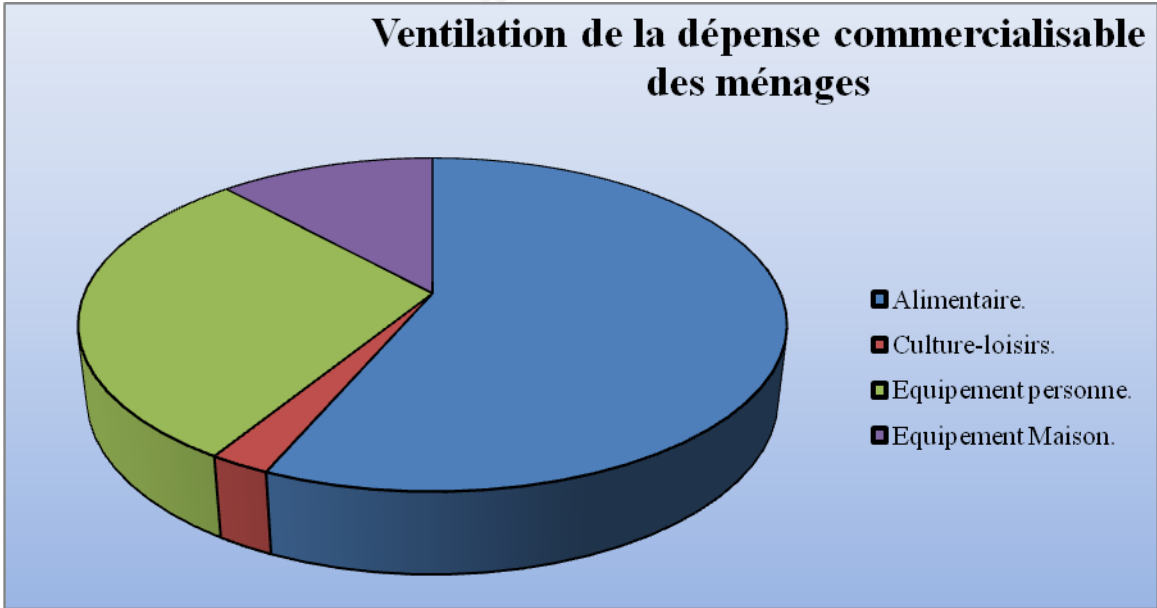


Figure n° 20 : Ventilation de la dépense commercialisable des ménages de l'agglomération d'Ain Fakroun

1.5- Ventilation du chiffre d'affaires de l'agglomération

Alimentaire.....	30%
Equipement personne.....	52%
Equipement Maison.....	20 %
Culture-loisirs.....	.08%
Chiffre d'affaires total :	100 %.

Figure n° 21 : Ventilation du chiffre d'affaires des ménages de l'agglomération d'Ain Fakroun

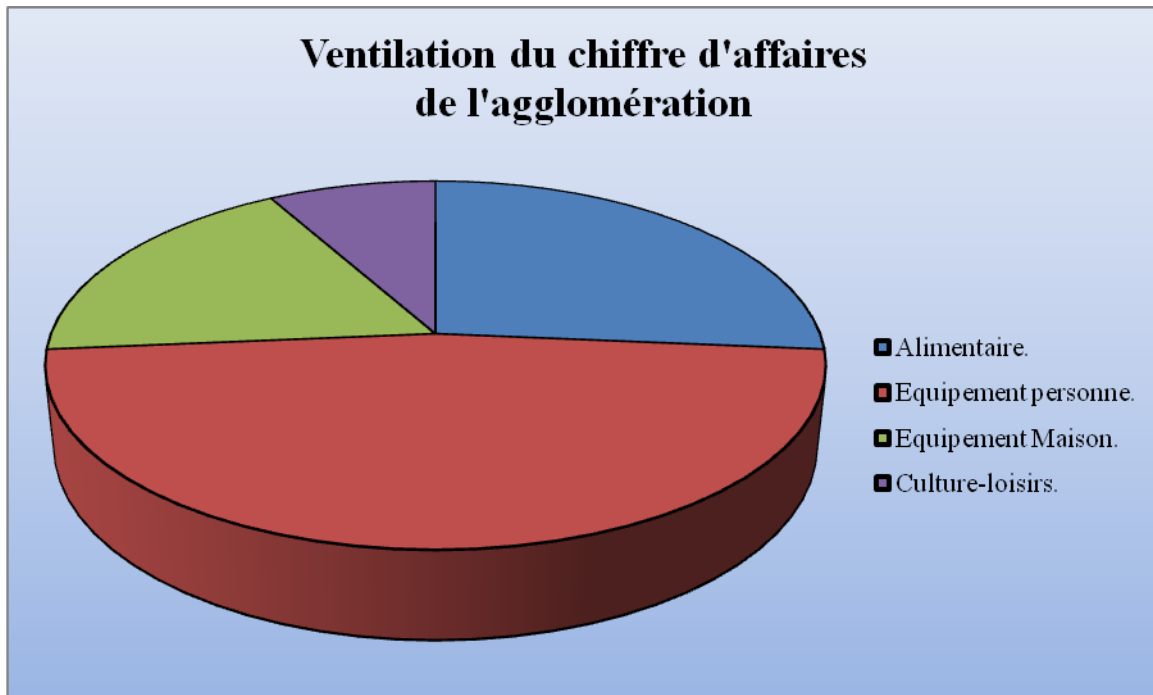


Figure n° 21 : Ventilation du chiffre d'affaires des ménages de l'agglomération d'Ain Fakroun

1.6- La ventilation de la dépense commercialisable des ménages par forme de vente

Part de marché en %

Deux éléments caractérisent l'agglomération Fakrounienne :

- Le poids important des locaux commerciaux, superettes pour les dépenses alimentaires
- Le poids important des locaux et boutiques commerciaux spécialisés pour les dépenses non alimentaires.

Globalement, la grande distribution apparaît très présente sur le territoire.

Tableau n° 27 : Ventilation de la dépense commercialisable

Formes de vente	Produits alimentaires	Produits non alimentaires	La moyenne dans l'Ensemble
Commerce traditionnel	20 %	26 %	23 %
Grandes surfaces	26 %	26 %	26 %
Groupement de marchands dans un seul endroit à l'air libre.	32 %	04 %	29 %
Les boutiques commerciales	41 %	18 %	18 %
Grandes surfaces spécialisées	00 %	17 %	17 %
Autres grandes surfaces	02 %	07 %	05 %
Commerce non permanent	04 %	01 %	03 %
Vente dans les espaces extérieurs	75 %	66 %	70 %
Autres	01 %	01 %	01%
Total	100 %	100 %	100%

1.7- Les produits dont la couverture peut être qualifiée d'efficace

Ce segment rassemble logiquement la plupart des produits enquêtés, les taux et le volume d'évasion sont faibles :

- horlogerie, bijouterie,
- articles, vêtements et chaussures,
- appareil TV, radio, et autres,...
- CD, cassettes,
- petit et gros électroménager,...
- vaisselle, ustensiles de cuisine,
- lingerie féminine, sous vêtements,
- chaussures adultes, adolescents et enfants,
- optique médicale,
- graines, semoules,...
- jeux, jouets,...
- décoration murs et sols,
- matériel de bricolage, et de construction,...
- produits de toilette.

Les ménages de faible taille plutôt jeunes et les retraités contribuent le plus à l'évasion. Les ménages sans activité professionnelle régulière, à la retraite pour la plupart, disposent de davantage de temps pour se déplacer. Deux types d'évasion cohabitent, notamment sur le non alimentaire:

* l'échappée dite « classique » générée par les secteurs en limite de zone d'étude, (Oum El Bouaghi, Ain Kercha, Ain Mlila, Ain Beida et Tebessa /Guelma/Constantine),

* l'échappée engendrée par les ménages disposant de temps libre où recherchant une offre particulière absente sur la zone. Cette évansion concerne les ménages du centre de l'agglomération, notamment la ville d'Ain Fakroun, et le secteur nord ouest de l'agglomération (autour de la wilaya).

Le point encourageant de cette analyse est que les ménages nombreux et actifs s'évadent très peu, d'où un potentiel de consommation fortement fixé au niveau de l'agglomération et un phénomène d'évasion restreint et la ville est devenu un pôle très attractif.

1.8 - Répartition géographique et distribution de la hiérarchie des commerces sur l'espace territorial de la ville



L'ESPACE TERRITORIAL URBAIN D'AIN FAKROUN



PÔLE MAJEUR RN 100 VERS AIN MLILA



PÔLE SECONDAIRE



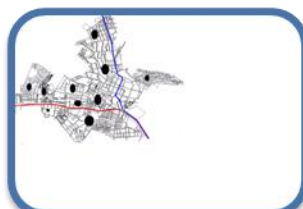
PÔLE RELAIS



Pôle de proximité



Pôles commerciaux de type relais Créés en 2008-2011 RN10



Repartition des localisation des commerces sur l'espace territorial de la ville



Satha Ouest Mutation du traditionnel au système nouveau



Ancien marché aménagé au noyau de la ville



Ancien noyau urbain

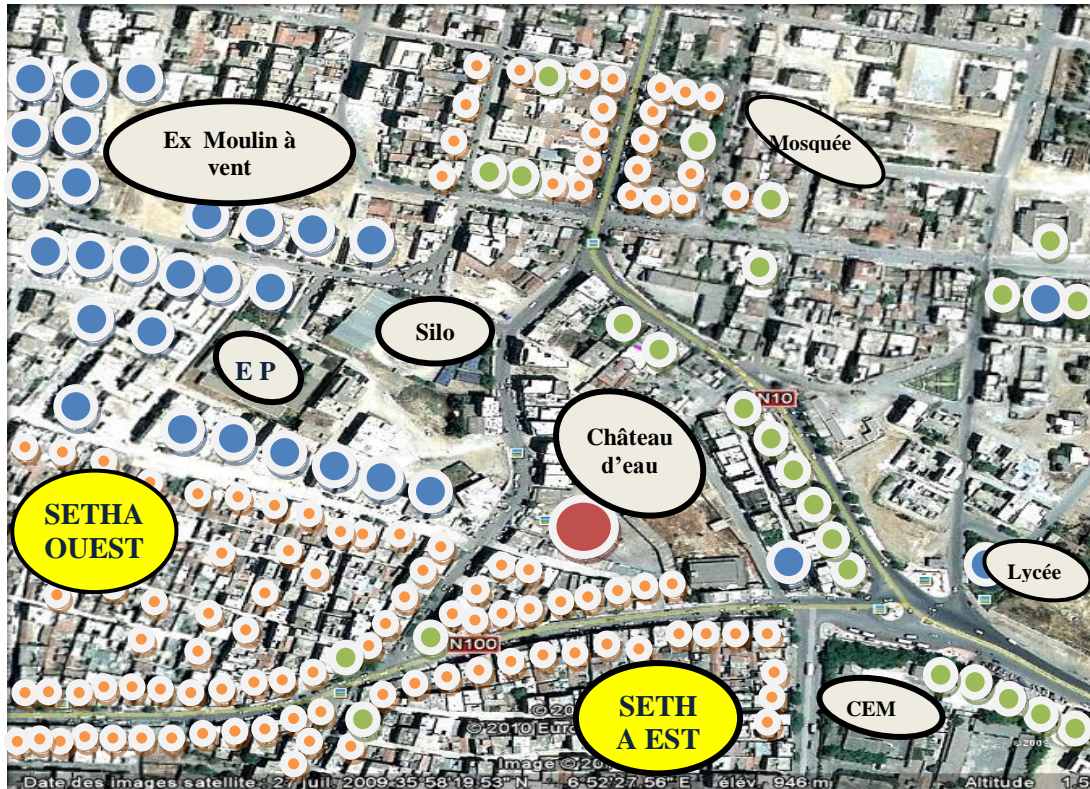


Nouvelle extension urbaine ouest de la ville delimitée par la rail



La poussée nouvelle de l'extension urbaine nord vers Constantine

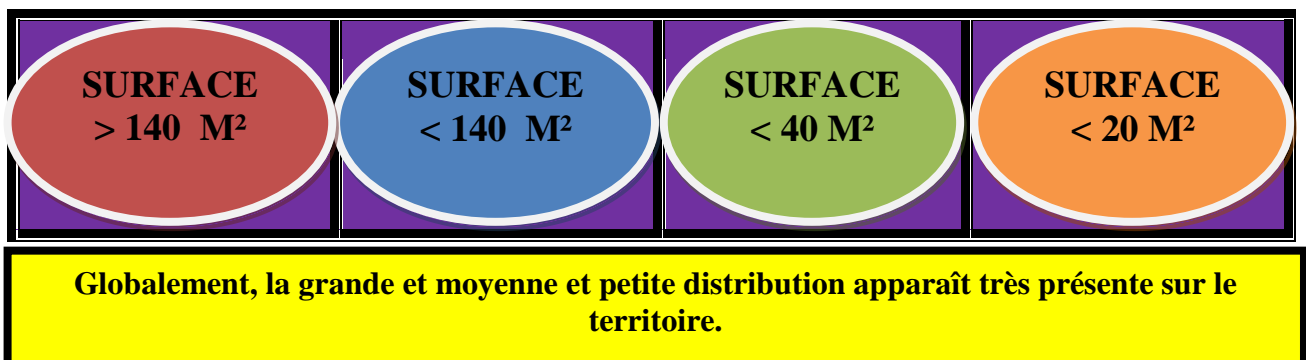
1.9 - Les surfaces commerciales de 20 M², 140 M² et plus de 140 M² selon leur superficie (La taille du cercle est proportionnelle à la surface de vente du magasin)



(Figure N ° 22 La distribution commerciale par taille du commerce de l'ancien noyau et Satha)

Deux éléments caractérisent l'agglomération d'Ain Fakroun:

- Le poids important des marchés regroupés dans un seul endroit, Grandes surfaces spécialisées et autres pour les dépenses alimentaires
- Le poids important des grandes surfaces spécialisées pour les dépenses non alimentaires



Grandes, Moyennes et petites surfaces commerciales spécialisées -
Autres grandes surfaces

Figure N ° 23 La distribution commerciale par taille du commerce Satha Ouest



Vues panoramiques de la hiérarchie des commerces sur l'espace territorial de la ville

	Vue sur les commerces à Satha Est
	Vue sur les commerces à Satha Ouest
	Vue sur les commerces à Satha Est la rue Chaib Rassou Soltane
	Rue Bouabdallah Daradji au moment d'évasion Noyau central de la ville.
	Vues les commerces à Satha Ouest
	Vue sur la zone d'activité et de depots
	Vue de la ville sur la RN 100
	Vue de la ville sur la RN 10
	Mosquée Ibn Badis (1er Nov 1954)

2. Le PUD d'Ain Fakroun en 1984

Le **PUD** qui couvrait la ville en **1977** n'a pu être mis en application. Cela était dû à plusieurs facteurs dont on citera :

2.1. La prolifération des constructions illicites

En effet, le nombre de constructions illicites s'est accru d'une manière considérable à partir des années **80**, et cela notamment dans la zone périphérique longeant la voie qui relie le chef lieu à Mechta Bir Sedra et El Hirech du Nord Ouest et Mechta Chibani et Khennous du Sud. Ainsi, une agglomération entre la ville et l'agglomération secondaire était prévisible et les terrains destinés à l'urbanisation dans le cadre du **PUD 1977** se trouvaient déjà occupés par des constructions illicites.

2.2. L'instabilité et la forte pente des terrains destinés à l'urbanisation

A cette époque, on cherchait à urbaniser à moindre coût, et les terrains destinés au programme de logements et d'équipement ne devaient présenter aucune contrainte naturelle (Cette solution de facilité appliquée un peu partout dans nos villes a fait que les terrains agricoles soient squattés avec un grand gaspillage du potentiel foncier.)

2.3 Le non aboutissement du projet de ZHUN

2.4 Les prévisions de population effectuées dans le cadre de PUD 1977 pour le court, le moyen et le long terme se voyaient en **1986** déjà dépassées. Ainsi en **1986**, la commune comptait déjà un nombre de population de **17500 habitants**, alors que le PUD prévoyait pour le long terme (c'est à dire **1998**) une population de **17000 habitants**.

Ces facteurs ont poussé les autorités de l'époque à proposer en **1986 une reprise totale du PUD** qui fut élaborée par le même bureau d'étude **URBACO**.

3. Le schéma d'aménagement proposé dans le cadre du PUD 1986

Au niveau de l'étude de **1986**, un nouveau périmètre urbain a été tracé pour la ville d'AIN FAKROUN. (**URBACO, 1986**)

Les nouveaux éléments apportés par le **PUD** de **1986** sont :

- L'intégration de la mechta **Bir Sedra** au périmètre urbain de la ville.
- La modification du terrain d'assiette de la **ZHUN** proposé dans le cadre du **PUD 1982**.

- La modification du terrain d'assiette de la **zone d'activité** qui se situera loin de la ville. Les grands axes d'aménagement de la ville proposés par le **PUD de 1986** sont comme suit :
 - A** - Affectation des terrains situés à l'Ouest de la ville : une surface de l'ordre de **(11,9 ha)** pour la réalisation de la ZHUN (**502 logements**). Ce terrain en plus du terrain situé au nord-est de celui-ci sera destiné à l'urbanisation à court terme (**1986-1990**).
 - B** - Pour le moyen et le long terme, le PUD propose les terrains situés au nord et à l'ouest de la ville.
 - C** - La restructuration du tissu urbain existant : Cette opération concerne l'ancien noyau et cela dans le but de répondre aux besoins croissants des populations en matière de logements, étant donné l'indisponibilité des terrains.
 - D** - La densification du tissu spontané existant : Cette opération concernait la partie de la ville comprise entre mechtas Khennous, Chibani et AIN FAKROUN où existaient des espaces interstitiels susceptibles d'être urbanisés.

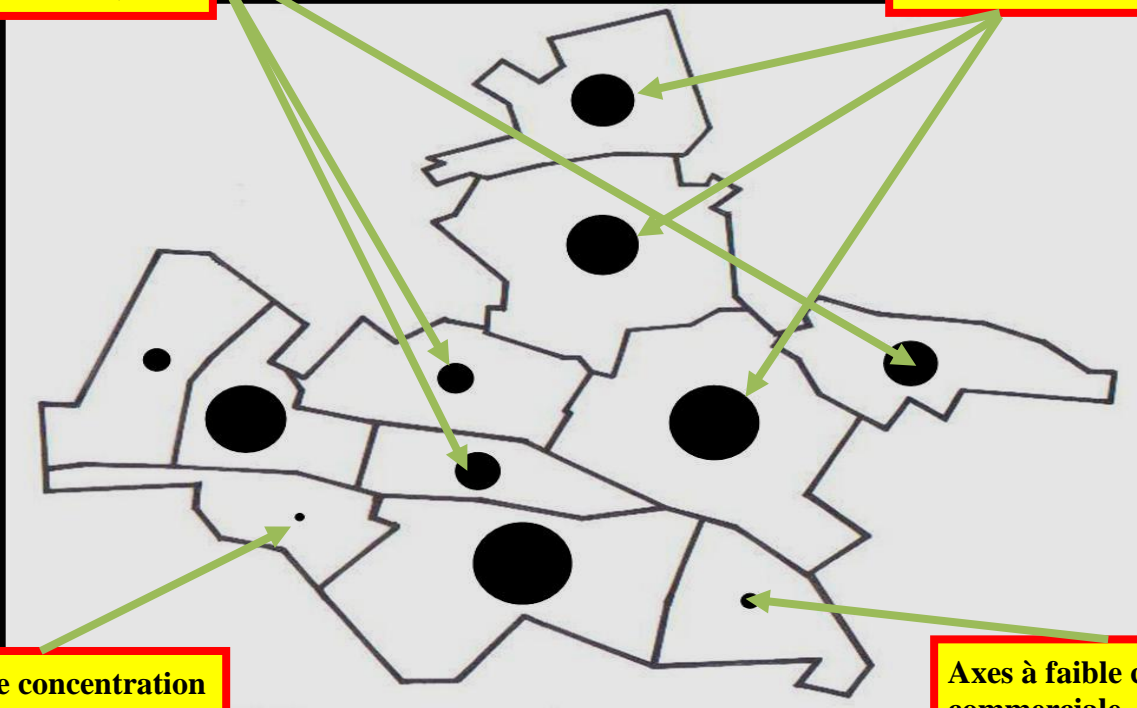
Conclusion

Le territoire de la ville d'AIN FAKROUN a été départagé dans le cadre du PUD 86 en 9 zones homogènes (cf. carte N°15)

- Zone d'habitat mixte à restructurer : (UA)
C'est le centre de la ville où une étude de restructuration et de réhabilitation est préconisée.
- Zone d'habitat spontané à structurer et densifier : (UA1)
C'est la zone où existe l'habitat spontané. Elle représente mechta Setha EST, Setha OUEST, Bir Sedra, et El Hirech et toute la zone qui la lie avec la ville.
- Zone d'habitat collectif :(UC) Elle se compose de l'ensemble des programmes de logements collectifs existants, en cours de réalisation ou proposés.
- Zone d'habitat individuel : (UB) Ce sont les zones d'habitat individuel et les lotissements, Ce sont deux sites : l'un se trouvant à l'Est du village, l'autre à la sortie vers Constantine, ainsi que les sites prévus pour l'implantation de ce genre d'habitat.
- La zone d'équipement : (ZE)
- La zone d'activité et de dépôt : (ZA) Elle se situe à la sortie Est de la ville.
- Les réserves foncières : (RF) Ce sont les sites prévus pour l'extension à moyen et long terme.
- Zone de protection : (ZP) C'est la zone qui sera boisée pour protéger la ville contre les nuisances. (URBACO, 1986).

Axes à moyenne concentration commerciale. (De 06 à 23 commerces de distance Moyenne de 14 m à 20 m).

Axes à Forte concentration commerciale. (De 29 à 149 commerces de distances Moyenne de 5,5 m à 9 m).



Axes à très faible concentration commerciale. (De 02 à 06 commerces de distances Moyenne de 70 m à 180 m).

Axes à faible concentration commerciale. (De 05 à 25 commerces de distances Moyenne de 21 m à 30 m).

Figure N ° 24 Répartitions des secteurs urbains.

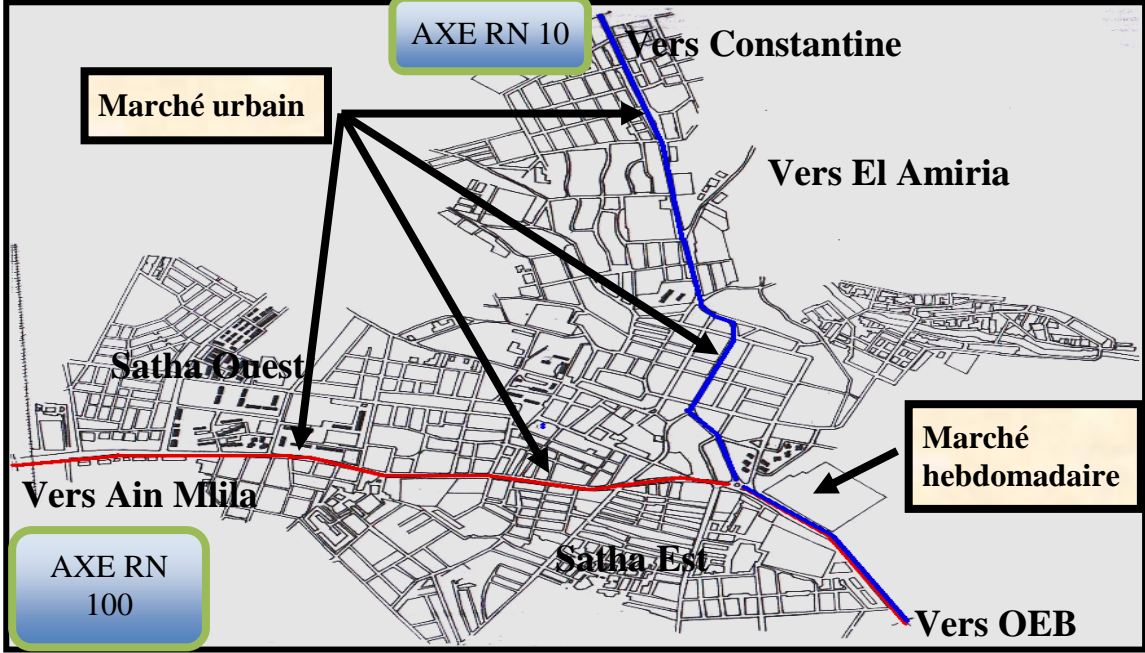


Figure N ° 25 Extension urbaine par rapport aux Routes Nationales.

(Source auteur)

Concernant les avis sur les instruments d'urbanisme

Notre étude a permis de mettre à jour les différents rôles que pilote le commerce urbain au sein de l'espace territorial urbain d'une ville moyenne, dans le territoire de la willaya et dans sa région, le commerce urbain est un élément structurant d'une ville. Le commerce urbain occupe une place prépondérante dans le réseau économique urbain, la ville moyenne pourrait constituer une solution aux problèmes que connaissent les agglomérations. De ce fait une prise en charge réelle de ces petites villes s'impose.

Les deux plans d'urbanisme directeur qui ont couvert la petite ville d'AIN FAKROUN en 1977 et en 1986 répondaient à une politique volontariste et socialiste où la commune avait le monopole du patrimoine foncier. En effet, ces deux instruments n'étaient autres qu'une corrélation entre les besoins démographiques et socio-économiques et l'occupation du sol, ce qui leur a donné un caractère programmatique qui n'a pas tenu compte des spécificités locales.

Aussi, il est à noter que le changement de tutelle qu'a connu AIN FAKROUN durant cette période a fait que beaucoup de programmes de logements et d'équipement n'ont pu voir le jour. Ces éléments ont fait que le schéma d'aménagement proposé pour la ville en 1986 n'a pu être respecté :

- Aucune opération de restructuration n'a été lancée au niveau des tissus urbains existants.
- La zone d'activité n'a pas été créée du fait que le terrain a été occupé par des bidonvilles
- Une grande partie des équipements proposés au niveau de ces plans n'ont pu être réalisés (surtout les équipements sportifs et socioculturels)
- Le non aboutissement du projet de ZHUN
- Les réserves foncières (RF) dégagées par cet instrument n'ont pu être urbanisées totalement (du côté de sud ouest, nord est, ouest) et ils ont été, par la suite, occupés par des constructions illicites.

Ainsi, pour la ville de AIN FAKROUN, les deux plans d'urbanisme ont été un échec total et ont, surtout, bloqué son développement pendant plus d'une décennie.

Conclusion générale

L'organisation commerciale représente aujourd'hui une donnée majeure de l'urbanisme, au sens où les lois de l'économie de l'espace jouent un rôle aussi important que les lois du marché. La mutation de l'appareil commercial contribue étroitement à la transformation de la ville et il ne paraît pas légitime de continuer à la gérer indépendamment des autres politiques urbaines. Avant-guerre, le commerce lié aux achats courants était délayé, réparti dans les divers quartiers d'habitat, tandis que le commerce moderne et les grands magasins, rayonnant sur un vaste territoire, étaient surtout présents dans les centres-villes. Ce sont les règles de fonctionnement de l'économie urbaine, jointes au progrès technologique — automobile et réfrigérateur... - qui ont rendu caduques ces règles d'organisation.

"L'espace est le support sur lequel s'est déroulée et s'inscrit l'histoire de la société; il est aussi une création continue, une production de cette société qui l'habite" (M. Côte, 1993).

La ville moyenne en Algérie, occupe une place prépondérante dans le réseau urbain. Les recherches effectuées dans ce domaine ont prouvé que ces villes moyennes pourraient constituer une solution aux problèmes que connaissent les métropoles. De ce fait une prise en charge réelle de ces petites villes s'impose, aussi bien de la part des autorités que des chercheurs. L'évolution effrénée que connaissent certaines de ces petites villes et la stagnation et même la régression que connaissent d'autres, pourrait engendrer un grand déséquilibre du niveau du réseau urbain national.

Ainsi une réponse à la question majeure est fortement nécessaire :

- Pourquoi les instruments d'urbanisme n'ont-ils pas permis une croissance harmonieuse parallèlement à la dynamique commerciale d'Ain Fakroun ?

Et plusieurs d'autres questions posées nécessitent une large réflexion, comme :

- Quelles ont été les incidences du commerce sur l'extension urbaine d'Ain Fakroun?
- Quelles sont les causes de cette situation ?

Les instruments d'urbanisme n'ont pas pu organiser la relation entre la dynamique commerciale et la forte croissance urbaine de la ville d'Ain Fakroun. Le cas d'Ain Fakroun, mérite donc tout notre intérêt du fait que cette petite ville trouve des difficultés à suivre le rythme de développement des villes avoisinantes. Comme on l'a vu, cette petite ville présente d'énormes

potentialités humaines, économiques et naturelles, malgré cela, elle est classée comme une ville répulsive à l'échelle de la Wilaya.

L'idée de la promouvoir au rang de chef lieu de daïra en **1984** afin de la faire sortir de son isolement et de la pousser vers l'avant, s'est avérée, malheureusement inefficace, et au contraire a embrouillé les dispositions des situations. En effet, la ville n'avait pas encore de base économique pour supporter ce changement et jouer pleinement son rôle en tant que chef lieu de daïra. Depuis l'indépendance, aucun grand projet n'a été proposé au niveau de la ville, même les quelques activités à caractère agricole qui donnaient à la ville son cachet particulier en tant que ville appartenant à une commune agricole ont disparu.

Aussi la ville connaît aujourd'hui une stagnation totale, les chances de travail sont minimales et se limitent au territoire. Aussi, le passage de la ville d'une tutelle à une autre à travers les différents découpages administratifs a fait que celle-ci soit lésée et handicapée et défavorisée sur tous les plans : économique, social, urbanistique...

Cette situation, a été aggravée, par les différents instruments d'urbanisme qui ont couvert la ville du P.U.D. au P.D.A.U, la ville a été rejetée vers les sites loin d'un axe structurant la R.N.10 qui aurait pu favoriser les échanges entre la ville et son environnement et permettre de ce fait de la faire sortir de son isolement. Cependant, ce facteur n'a pas du tout été pris en compte au niveau de ces études qui ont pénalisé la ville et bloqué son développement pendant plus de deux décennies. Donc, durant toute cette période, la ville a connu une stagnation et même une régression dans tous les domaines. L'évolution urbaine, qu'a connue la ville s'est limitée, comme on a pu la constater, à quelques lotissements, créés pour satisfaire les besoins de la population locale seulement.

Le taux d'investissement est presque nul au niveau de la ville et cela malgré l'existence d'une zone d'activité qui offre beaucoup d'avantages. Le plan d'aménagement de la wilaya (PAW) a pénalisé aussi la ville Ain Fakroun en la classant parmi la zone montagneuse : la 2ème priorité de développement à l'échelle de la wilaya. La question qui se pose donc, pourquoi un tel classement ? Alors que c'est la zone qui mérite une prise en charge réellement ?

En effet, tous les efforts de développement sont orientés aujourd'hui vers les villes qui appartiennent au groupement (Ain Beida, Oum El Bouaghi, Meskiana, Ain Kercha, Souk Naamane) ou vers la ville d'Ain Mlila, et la zone [Boughrara Saoudi, Ain Kercha, Henchir Toumghani, Ouled Zouai] de la wilaya est délaissée. Cette situation pourrait engendrer un grand déséquilibre à l'échelle de la wilaya et même à l'échelle régionale, du fait que la zone Ouest montagneuse et morpho dynamique est la zone tampon entre le sud Constantinois et les hautes plaines.

Pour faire sortir et jaillir la petite ville d'Ain Fakroun de son isolation en vue de l'impliquer dans le développement au niveau du territoire de la wilaya et lui permettre aussi de suivre le rythme de croissance et agrandissement des villes avoisinantes, il faut peut être préconisé et recommandé de :

1- Revoir la politique d'aménagement du territoire qui devrait classer la zone montagneuse (**Henchir Toumghani, Sigus, El Amiria (Ain El Bordj)** et notamment **Boughrara Saoudi**) comme 1ère priorité du développement. Pour cela, une volonté politique est nécessaire afin d'apporter à ces villes les éléments nécessaires à leur développement et assurer de ce fait un certain équilibre au niveau du réseau urbain de la région concordant.

2- Inscrire le développement d'Ain Fakroun, dans une politique de développement durable où les autorités locales correspondent à des acteurs inévitables et se voient confier la réalisation de plans d'action locaux en faveur du développement durable. Les possibilités de succès d'un projet de développement durable tiennent autant dans son adaptabilité aux spécificités culturelles, historiques, économiques, sociales de la ville dans la valorisation des potentialités locales que dans l'implication des acteurs de la ville dans sa définition et sa mise en œuvre.

Ainsi, il revient aux collectivités locales d'Ain Fakroun d'arrêter ses propres objectifs et concevoir une stratégie d'action qui réponde à ses préoccupations. Cette recherche de solutions concrètes aux problèmes locaux devrait être guidée par les principes d'action suivants :

- Le projet devrait être défini en partenariat avec différents acteurs de la vie publique et en concertation avec les habitants.
- Le projet devrait s'attacher à mettre en œuvre une politique urbaine qui respecte à la fois les priorités sociales, économiques et écologiques. Il s'agit de faire des choix de politiques urbaines qui limitent les atteintes au milieu naturel et à la santé, valorisent les potentialités

environnementales locales, restaurent les milieux dégradés, économisent les ressources. Chacune des politiques communales (transport, déchets, habitat, développement économique, urbanisme....) doit être conçue dans cette logique

- Le projet devrait parvenir à combiner les perspectives à long terme et la nécessité d’agir dans l’immédiat. Il s’agit de prendre des mesures à l’effet immédiat mais également de déterminer des interventions à plus long terme.
- Le projet devrait garantir une plus grande équité en les citoyens. Il s’agit de permettre au plus grand nombre de citoyens de jouir de l’ensemble des services urbains, des avantages de la ville.

Sur le plan urbain, les mesures de planification urbaine durable sont :

- Défendre la mixité des usages de sol : la mixité fonctionnelle et sociale permet de réduire les besoins de déplacement et de lutter contre la ségrégation sociale.
- Densifier le bâti en zone centrale de préférence mais aussi en zone résidentielle, en comblant les espaces interstitielles et en réutilisant les friches urbaines.
- Limiter l’éparpillement résidentiel par la maîtrise foncière des terrains, le contrôle de la consommation et de l’usage des sols
- Reconquérir les espaces publics
- Renforcer l’urbanisation autour des points forts d’accessibilité, en particulier près des dessertes de transport public. Il s’agit de localiser les activités économiques et les zones d’habitat en fonction des voies de communication et des réseaux de transport en commun. Cela demande d’intégrer la planification spatiale et la planification des transports
- Densifier au plus près des réseaux de transport en commun et des réseaux hydrologiques de surface : cette stratégie du double réseau implique l’intégration de la planification spatiale, de la planification des transports et de la planification environnementale.

3- Revoir le plan directeur d’aménagement et d’urbanisme de la ville. Cette opération est en cours et devrait trouver des solutions concrètes aux problèmes de développement de la ville et surtout la faire sortir de son isolement.

4- Revoir la réglementation en matière d’urbanisme et surtout celle concernant les instruments d’urbanisme qui devrait être orienté vers une réflexion globale sur la ville où le concept de développement durable doit être intégré. Ces documents devraient être des documents de synthèse englobant tous les éléments qui font la ville. La révision partielle ou totale ou une

simple mise à jour devrait être tolérée et réglementée afin que l'instrument ne soit pas figé et dépassé par les réalités du terrain.

5- Définir le caractère que devrait avoir chaque petite ville et la développer dans ce sens. C'est à dire qu'il devrait y avoir une politique spécifique pour les petites villes qui ne devrait pas être soumise aux mêmes règles que les grandes métropoles. Par exemple : faciliter l'investissement privé au niveau de ces villes, en allégeant les procédures administratives et en proposant des prix intéressants.

Concernant le plan d'aménagement du territoire de la wilaya

Dans le cadre de la lecture du PATW d'OEB (plan d'aménagement du territoire de la wilaya d'Oum El Bouaghi document récupéré et discuté avec un des responsables de l'environnement et la DPAT de la wilaya) et en travers cette présente étude " Impact du commerce sur l'évolution urbaine de la ville d'Ain Fakroun", une explication de la lecture de ce document ainsi sur la base des différents contacts des services de la commune et de la wilaya, des membres de l'exécutif de la wilaya et des élus locaux. Ces données bâties en-fonction de l'ensemble des éléments d'analyses abordés sur plusieurs axes de cette étude appuyant sur la contribution à l'ouverture et à l'insertion de cette activité dans les milieux urbains des communes de la wilaya particulièrement au niveau de la commune de Ain Fakroun.

L'intention de cette étude fait ressortir que l'ouverture de la wilaya d'Oum El Bouaghi constitue la configuration du résultat d'un effort de la part de l'Etat par le placement des investissements lourds en matière de voies de communication et de correspondances spatiales à travers le territoire (le dédoublement des voies RN 10 ET RN 100) ; "Poursuivre et talonner cet effort et consolider par le renforcement du positionnement géographique du territoire de la wilaya d'Oum El Bouaghi, constituera l'ambition et le grand désir des années à venir pour consacrer et huiler sa position géographique stratégique à travers la revalorisation de la façade Ouest de la wilaya d'Oum El Bouaghi qui est en même temps la façade de l'espace de programmation des Hauts-Plateaux Est". Le renforcement de l'attractivité de la wilaya d'Oum El Bouaghi passe par deux niveaux d'actions : l'ouverture et la dimension régionale qui doit s'appuyer sur les opportunités majeures que constituent la meilleure connexion et élément de jonction futur dans l'avenir du territoire de la wilaya aux grandes infrastructures de transports au niveau national (Autoroute Est-ouest, Voie ferroviaire Constantine Tébessa) L'insertion de la wilaya dans ce cadre aussi pourra se réaliser à travers notamment une stratégie de

développement dans une optique de participation active à l'effort de développement de l'ensemble régional et national. L'objet de cette orientation est de faire de la wilaya un espace directeur totalement adopté et intégré en mettant à profit sa position géostratégique et les grandes infrastructures de communication.

Elle s'appuie autant sur l'adaptation de l'ensemble des réseaux de communication en rapport avec le rééquilibrage urbain à différents niveaux hiérarchiques (chef-lieu de wilaya, pôles de rééquilibrage, centres d'appui zones rurales). Des actions cibles de désenclavement et de modernisation en fonction des vocations locales apparaissant émergentes. Là, il s'agit de penser et de lancer la réalisation de voies d'importance régionale qui assurent la traversée du Sud de la wilaya (la chaîne montagneuse des communes territoriales Ouled Zouai, Ain Kercha, Boughrara Saoudi, Ain Zitoune ou plusieurs activités industrielles d'extraction d'agrégats apparaissant, F'kirina et enfin Meskiana, parallèlement aux lacs et Sebkhass) , ainsi qu'une voie de communication (voie rapide) qui soit soutenue au chemin de wilaya au Sud Ouest jusqu'à sa jonction avec le territoire de la wilaya de Batna, et ensuite des Hauts-Plateaux à l'Est. S'agissant d'agglomérations partiellement bien dotées en services publics et équipements, du fait que les chefs-lieux de communes constituent les maillons et anneaux de diffusion et d'expansion les plus proches des lieux de renaissance et régénération de l'activité et des populations.

Les chefs-lieux de communes participent et coopèrent suivant leur interdépendance et appartenance à telle ou telle unité d'aménagement en points d'appui directs aux centres de rééquilibrage à une diffusion plus profonde du développement. A un niveau global, à savoir celui des centres de rééquilibrage, quelques cas qui présentent des spécificités peuvent fonctionner en bi-pôles : le cas de Boughrara Saoudi avec Ain Zitoune, Bir Chouhada avec Souk Naamane et de Ain Mliala avec Ain Kercha et Henchir Toumghani, et de Ain Fakroun avec Oum El Bouaghi. Excepté la croissance urbaine regardée en observation en direction de la zone Est impliquant Ain Beida..., dans l'ensemble, il s'agit principalement de mieux redynamiser les réseaux et filets urbains existants à l'échelle locale autour des appels signalés par les vocations économiques en vue de leurs fournir et leurs assurer un meilleur ancrage et une meilleure assise au monde rural et de s'en servir comme éléments territoriaux de colonnes d'appui à l'armature spatiale.

A toutes les échelles de l'intervention publique en matière de programme d'investissement public (Les plans de développement d'aménagements et d'urbanisme issus du plan d'aménagement du territoire de la Wilaya d'Oum El Bouaghi), la conception et la

réalisation d'infrastructures de bases et différents équipements sectoriels (Tous Secteurs publics confondus) déterminera fortement les conditions du lendemain et la destinée de la région. Les retombées de suite seront, toutefois, clairement différentes conformément que l'on fasse référence aux programmes inscrits et en cours de mise en œuvre et en cours de réalisation et qui viennent encourager les niveaux de satisfaction et le contentement des nécessités et besoins utiles sociaux ; ou alors à des éléments majeurs qui vont structurer le territoire de la wilaya. Excepté les cas des autres Wilayates limitrophes Constantine, Batna, Guelma, Tébessa avec Sétif, Alger, Oum El Bouaghi est l'une des rares wilayas de l'Est du pays où l'espace constitue le lieu de croisement, carrefour de plusieurs voies de communication et de correspondance interurbaine de rang supérieur et de grandeurs et largeurs nationales.

Ça offre l'endroit géographique stratégique de la wilaya « d'Oum El Bouaghi » à travers la réévaluation l'augmentation de la valeur de sa façade Est (Au nombre de 12 communes inscrites dans le cadre du programmes des hauts plateaux : **Bellala, Meskiana, Djazia, Dhalaa, Bhir Chergui, Rhia, Ain Beida, Berriche, F'kirina** formant le 1^{er} point spatial, et Ain Zitoune, Boughrara Saoudi, Ouled Zouai, Souk Naamane formant le second point spatial) qui est en même temps la façade de l'espace de programmation des Hauts-Plateaux Est.

Par contre celle de l'Ouest, qui est en même temps fait partiellement partie spatiale de la façade de l'espace des Hauts-Plateaux Est en question n'a pas fait objet d'insertion dans ce programme. Les repères capitaux de ce mélange forment un grand Bipoint qui englobe deux unités de planification : Meskiana, Ain Beida et ses localités du côté est ; Oum El Bouaghi, Ain Fakroun, ain Kercha et Ain Mlila au Nord Ouest ; Boughrara Saoudi, Ouled Zouai et Souk Naamane, Bir chouhada au Sud Ouest.

Le rééquilibrage du développement spatial local est fondé sur les principes suivants : la maîtrise de la croissance urbaine de la ville d'Oum El Bouaghi et le report de cette croissance vers les premières villes satellites : Ain Fakroun, Ain Babouche, Ksar Sbihi, et Ain Kercha, Sigus, Henchir Toumghani, ces communes qui avaient enregistré des taux d'accroissement élevés vont connaître un ralentissement de leurs taux au profit des communes à promouvoir. La promotion de centres d'appui en relation avec les nouvelles fonctions économiques concerne la commune d'Ain Beida y compris sa zone industrielle, Oum El Bouaghi avec la création d'une nouvelle agglomération, Meskiana avec la création d'un espace Hauts-Plateaux de promotion du tourisme de montagne « Ain chedjra » relevant de la commune territoriale Rhia. Ces communes

particulièrement Rhia, Meskiana, Fikirina connaîtront à l'avenir un accroissement de leurs taux, d'autant plus qu'elles prendront en charge une partie de l'accroissement démographique de la wilaya et une partie de la population venant du Sud Est de la Wilaya vers la wilaya d'Oum El Bouaghi, selon l'impératif de redéploiement de la population vers les Hauts-Plateaux tel qu'il est préconisé dans l'étude du SNAT.

Concernant la réalisation du questionnaire « Q.R ».

Le but souhaité est de faire part à la Ville de la difficulté rencontrée au démarrage de cette modeste recherche, liée au nombre très important de cibles et concernés. En effet, ce facteur quantitatif a eu un impact réel lors des premières entrevues et quelques questionnaires a retardé la mise en place effective de la réflexion. Ce nombre ayant rapidement ajouté une volonté de continuer sur les pistes disponibles, nous avons pu ainsi apercevoir et constater que les échanges d'informations entre les personnes sont parfois difficiles avec un nombre d'une vingtaine de personnes.

En premier lieu, l'enquête a pour objet de fixer la peine de trouver une définition au commerce urbain à Ain Fakroun. Il lui est apparu impossible d'en obtenir une qui satisfasse l'ensemble du groupe. En effet, chaque individu a sa propre définition socioculturelle du commerce de proximité.

Pistes de réflexion sur le commerce urbain à la ville d'Ain Fakroun

Cependant, nos premières discussions et débats ont permis de mieux cerner ce que nous Raisonons de la définition d'un commerce urbain et inter quartiers dans l'entourage spatial urbain de la ville. Dans ce sens Les critères que nous avons retenus pour qualifier de tels commerces concerne :

- L'accessibilité à pied perpendiculaire aux axes principaux (axes de passage, distance moyenne de 400 m) ou par véhicule (distance moyenne de plus 500 m)
- La visibilité.
- L'attractivité.
- Le contact et l'alliance entre les différents commerçants.
- La proximité de zone d'habitations, particulièrement celles des personnes âgées.
- L'impact sur l'entourage immédiat.

- L'adéquation avec les besoins du quartier.
- L'aspect économique et social de l'environnement.

Concernant ce dernier point, nous apportons quelques précisions et déterminations. Ainsi, il peut y avoir un potentiel de personnes mais il faut également un potentiel financier. Par exemple, le quartier de Satha Est du nouveau Château d'eau souffre d'un tableau de déséquilibre de mixité sociale qui peut pénaliser l'équilibre financier du commerce de proximité.

En faisant simple, cela répond à un besoin de proximité au niveau :

- De l'offre
- Du social
- De la cohérence, l'adaptation et l'agrégation.
- De l'aménagement dans une bande et tissu urbain ou un secteur, district défini.

Néanmoins, l'importance de ces paramètres diffère selon les lieux et les autres environs et quartiers de la ville (coté nord et sud de la ville surtout en général). A propos de l'impact sur l'entourage immédiat, il est quotidien plus que fonctionnel. Par exemple, l'e-Commerce spécialisé dans la vente des tissus et tous ce qui est robes etc. afférant à l'article habillement du produit local (appartenant à monsieur Bahbah Tayeb comme l'appelaient les citadins de la ville Ami Tayeb ou Kada le plus ancien commerçant de la ville) , sur l'ancien voie liant l'ancien village colonial et Setaha à la RN 100, pouvait-il être défini comme un commerce par rapport aux nouveaux locaux des 02 deux dernières décennies ?

Enfin, il faut noter une des caractéristiques de la Ville de Ain Fakroun, conçue par quartiers, sans véritable centre. Ceci implique de déterminer les besoins à cette échelle plus réduite. Nous notons d'ailleurs que les différents quartiers ne sont pas servis de la même manière par les commerces.

A partir du moment où nous concevons qu'un commerce urbain est celui où l'on va et dont on a besoin tous les jours, il faut tenir compte des dimensions humaines du quartier, des besoins des gens. Il est nécessaire de s'adapter à la composition du quartier et par la suite la ville. Nous pouvons également nous poser la question de l'attractivité.

Qu'est-ce qui fait que les habitants viennent là ?

Qu'est-ce qui concrétise le pôle commercial d'un quartier ?

De même, faut-il faire une différence entre une grande surface pour commerce et une boulangerie de quartier ?

Tout commerce peut avoir un rôle au sein d'un tissu urbain, mais qu'en est-il de la vie de quartier ?

Les rôles ne sont pas les mêmes. Nous avons donc choisi de ne pas tenter d'apporter une réponse fausse et insensée, mais simplement en suivant quelques pistes dans la mesure du possible des pistes de reflets et porteuses d'idées sur ce qui se passe dans la réalité du commerce urbain. En effet, elles sont le reflet de nos divergences et de notre difficulté à Trouver une réponse.

Méthodologie de travail

Nous avons souhaité initier notre réflexion en réfléchissant à un « questionnaire » à destination des commerçants d'Ain Fakroun. Après élaboration, ce document a été distribué aux commerçants des différents quartiers par des volontaires et amis. Des synthèses, par quartier, des retours minimes collectés dans les commerces et d'autres n'ont pu être achevés et par la suite le modèle de questionnaire et résultats exploités). Cela nous a servi de constats. Nous avons ensuite étudié point par point l'ensemble des pistes.

Intervenants extérieurs

Les échanges initiaux avec les intervenants nous ont permis d'avancer dans la réflexion. Cependant, nous avons constaté que certains apports extérieurs n'ont pas été utiles. Compte tenu du nombre élevé de participants aux deux premières visites aux administrations publiques et du fait que les services ne sont pas des spécialistes du commerce urbain.

Périmètre

Nous avons a choisi d'exclure de notre pensée et notre réflexion les locaux commerciaux, tels « Le Centre Commercial Ex Souk el fellah » et « les Galleries transformées en annexe administratif de l'APC », mais de considérer le commerce à travers les quartiers d'Ain Fakroun. Après analyse des huit points du questionnement, on a choisi de ne pas présenter une étude consécutive. Nous avons retenu quatre axes de réflexion pour construire l'avis.

- a) Les marchés (Marchés de Légumes sis entre la partie inférieure et la partie supérieure de la ville à proximité de l'ancien château d'eau et le marché installé devant la mosquée de Satha Est et Satha Ouest).
- b) Les commerces : les obstacles, ce qui les fait vivre, leurs succès.
- c) Les conséquences des évolutions des méthodes. (Pratiques des commerces moyennant les moyens de locomotions)
- d) L'impact de la Ville et des regroupements de commerçants (Aménagement urbain, soutien de la Ville, travail à faire par les commerçants eux-mêmes).

1 – Les axes de réflexion de notre travail

a) Les commerces

Ain Fakroun s'accorde à dire que les commerces sont indispensables et non complémentaires à des services urbains utiles. Ils ne peuvent être comparables à leurs boucles immobilières, par leurs spécificités. Il s'agit de deux mondes parallèles, d'une autre manière de concevoir l'achat, d'un autre état d'esprit, d'un lieu de rencontres. Ainsi, l'expression « faire le commerce » est typique d'un mode de fonctionnement, qui n'est pas ciblé seulement sur l'achat. Un commerce doit animer un quartier, il participe à part entière à la vie de celui-ci. Il peut être utilisé pour le faire connaître. Nous pensons qu'il y a un côté culturel à la chose.

Les commerces par rapport aux gens y emmènent les enfants durant les achats pour les occasions surtout des fêtes et la rentrée scolaire et sociale. De plus, il y a un fort attachement des gens d'Ain Fakroun ou d'ailleurs, pour leurs achats et commissions. Chacun a ses caractéristiques propres, dont la principale est le jour de faire leurs commissions.

Je pense qu'il n'est pas souhaitable d'envisager de supprimer les commerces, bien au contraire. Comme ils ont un rôle favorable, il faudrait pouvoir leur donner plus d'importance, envisager leur développement, favoriser chaque spécificité et préserver les variétés de chacun. D'autant plus que nous avons constaté que le nombre d'emplacements était en baisse tant au niveau de quelques quartiers qu'à l'échelle de la ville. Il apparaît qu'une partie des départs vers d'autres villes (à Constantine et à El Khroub) n'est pas remplacé. Les cessions des locaux de commerces (Programme de 100 locaux dans chaque commune du territoire Algérien) sont très difficiles et n'attirent certainement pas les jeunes.

Si le commerce à Ain Fakroun n'est pas considéré comme un commerce de permanence, le but en est la même. Le commerce est une tradition, il fait partie intégrante de la vie de la ville, de l'animation des rues et avenues. Cela attire du de la clientèle et du monde et apporte un plus à la vie locale et aux commerçants d'Ain Fakroun. Nous soulignons le problème du marché hebdomadaire organisés le mercredi, le vendredi matin. Il est difficile de s'y rendre pour les personnes actives. Ainsi, en plus du problème de renouvellement des commerçants, la clientèle elle-même est vieillissante.

Nous pensons qu'une étude précise devrait être réalisée par la commune (APC). Bien qu'il soit le seul à fonctionner le mercredi, il n'attire pas beaucoup la clientèle que les commerçants de bétails (Chèvres, ovins et bovins). Nous nous demandons si le marché soit bien adapté à la clientèle, ce qui pourrait être un des facteurs de la baisse du succès. Le commerce à Ain Fakroun souligne le succès grandissant des gens qui insistent et croient au maintien d'une agriculture paysanne, l'élevage bovins et ovins qui est une forme d'évolution du commerce.

b) Les commerces par quartier: qui les fait vivre et leurs succès

Bien que les critères ne soient pas toujours les mêmes, particulièrement dans la configuration «par quartier» d'Ain Fakroun, quelques uns sont communs. On retient les critères de passage, de stationnement, d'infrastructures, d'aménagement urbain, de visibilité, et d'attractivité. Considérant la volonté de la Ville pour cette organisation fractionnée, on pense qu'il serait bien de conserver les commerces de quartiers.

Le manque de parkings et les problématiques d'accès en voiture peuvent, au premier abord, paraître un frein. Mais au-delà, on s'interroge sur un aménagement urbain plus large, décidé par la Ville pour accéder aux commerces, tels que places, allées, bancs publics... Nous pensons qu'il faut trouver un équilibre entre le stationnement et le passage.

D'autant plus que dans le paysage urbain actuel, nous ne devons pas uniquement voir la circulation, mais les circulations (piétons, voitures,...). Dans la réflexion des aménagements de quartier, il faut prendre en considération le commerce, sans pour autant que les conditions d'accessibilité n'en deviennent trop limitatives à l'instar de certaines villes. A Ain Fakroun, ce n'est pas le cas. Nous avons pris connaissance des deux études menées par la Ville sur les

quartiers de Setha Est et Ouest. Concernant ce dernier, on attire l'attention de la Mairie sur l'enclavement de la rue RN 100. Aux dires des commerçants, des aménagements ont été réalisés sans qu'ils soient consultés. Les commerçants de ce secteur se sentent pénalisés par cet enclavement. On souligne la nécessité d'une véritable concertation entre les différents acteurs.

Du point de vue de la répartition, il faut développer les commerces dans les quartiers, notamment alimentaires. La Ville doit aider le commerce au niveau des quartiers en vue de satisfaire les habitants. Mais cette organisation ne doit pas empêcher une vision globale tenant compte des liaisons (axes de circulation au sens large, incluant voie routière, ...). Nous pourrions penser à un schéma directeur commercial, par exemple, qui permettrait de disposer de quotas sur les locaux fonciers. Un atout pour un commerce est sa visibilité. Celle-ci peut être anticipée dans la construction architecturale. A cette fin, la Ville possède un levier : les choix urbains appartiennent à sa politique. Ce qui fait vivre un commerce urbain, ce sont ses clients, existants ou potentiels. Il faut d'abord les faire venir.

Le professionnalisme et la qualité de l'accueil des commerçants sont extrêmement importants. Un autre facteur de succès a trait aux animations. Celles-ci permettent de dynamiser le quartier, de lier les associations de commerçants entre elles. Elles facilitent la découverte par les clients des commerces dans les quartiers de la ville et les environs qui les entourent. Il ne faut pas uniquement des vides greniers mais des animations ponctuelles. Ce qui fait vivre un quartier, ce sont les attractivités de site, de produits, d'accès piétons ou de pistes de piétons. Le dynamisme des commerçants, seuls ou au travers des associations, apporte une grande valeur ajoutée.

La Ville pourrait assister les associations de commerçants, pourquoi pas en les rassemblant. Il est possible qu'un frein actuel soit un certain individualisme, un manque de volonté de construire ensemble quelque chose qui va au-delà de son propre commerce. Nous constatons que si un commerce détient une spécificité, son positionnement importe moins.

c) Les conséquences des évolutions des techniques technologiques et méthodes

La publicité est complémentaire du commerce de proximité lorsqu'il permet de le faire connaître. En indiquant ses prestations et ses services, il lui donne une image dynamique. (Ex : locaux de vestimentaires, restaurants d'animation, boucheries, grandes surfaces, salon de coiffure, boucherie, etc.). Si la publicité est complémentaire du commerce urbain de la ville, une

réflexion se pose sur la fragilité de cet équilibre : la publicité peut créer du lien social, mais il ne faudrait pas qu'il vienne en opposition à celui du lien de voisinage. Le commerce devient de plus en plus un nouveau mode de distribution et de consommation. Aujourd'hui, la publicité s'adresse à tous. "Commerce à Ain Fakroun" qui a valeur d'information notamment auprès des nouveaux clients extra ville.

d) L'impact de la ville et le regroupement des commerçants (Une situation nouvelle)

On note que le commerce occupe une place éminente dans l'économie locale avec environ plus de 450 commerces, développement économique d'Ain Fakroun. Les commerçants installés dans les quartiers créent du lien social, ils favorisent les échanges et sont des acteurs essentiels de la vie locale. A terme et compte tenu des nouvelles organisations de quartiers et de la gestion des déplacements, les commerces de proximité seront une composante essentielle d'un développement cohérent de la Ville.

Au vu du cadre juridique une loi de modernisation de l'économie en matière d'autorisations commerciales dans l'espace urbain s'avère nécessaire d'y réfléchir. Par la création de nouvelles dispositions pour de nouvelles surfaces commerciales sur les agglomérations moyennes telles qu'Ain Fakroun en vue d'adapter des dispositifs locaux de régulation et de développement commercial à la réalité. on pense que la Ville d'Ain Fakroun doit attraper l'opportunité de cette période pour la réflexion et d'action locale.

Le code de l'urbanisme récemment modifié dit «Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée et développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de gros, les prescriptions et conditions et modalités de nature à assurer cet objectif». Il serait donc souhaitable, dans ce nouveau contexte, d'introduire au POS des éléments de réglementation sur les caractéristiques des implantations commerciales. Un des leviers est la prise en compte par la commune. Sur la base sur le positionnement des centres de polarité commerciale sur des axes de déplacements principaux avec des aires de stationnement et des accès appropriés. Nous pensons que c'est au travers des opérations d'aménagement urbain (ex : projection d'études, pour réalisation qui pourra structurer et maintenir des offres commerciales cohérentes).

Compte tenu des prix du marché actuel, il apparaît difficilement envisageable qu'une commune porte systématiquement acquéreur des murs commerciaux vacants. Bien sûr ce

système a l'avantage de gérer directement la cession de bail commercial au commerce de son choix. Toutefois, afin de limiter la zone d'action des achats, un périmètre appelé également linéaires commerciaux pourrait être défini.

Une réelle résolution urbaine habile et économique

Les communes ont peu de pouvoir direct sur les implantations, le développement et le choix des activités. L'organisation et la survie du commerce urbain doivent être une volonté politique forte pour parvenir à maintenir dans la ville, dans les quartiers, ce potentiel économique et humain. L'ensemble des évolutions législatives permettant le maintien du commerce doit être étudié. Suite au questionnement adressé aux commerçants, à la connaissance du terrain et à la pratique de certains membres eux-mêmes commerçants à Ain Fakroun ou dans la société urbaine, il apparaît un manque réel d'écoute, d'organisation et de structure au sein des professionnels du commerce à Ain Fakroun.

Au vu de ces constats et en tenant compte du contexte économique peu favorable, on propose un certain nombre d'actions. Actions demandant certes des moyens, mais surtout dans un premier temps, la création de liens et de discussions d'où naîtra l'impulsion. Un lien nécessaire entre les commerces, les commerces et la Ville, entre les commerces et les associations. Il faut un geste fort, une réelle volonté de dialogue.

Pour la Ville, investir dans l'aménagement des quartiers n'est pas suffisant, il faut y mettre un suivi, une perspective d'avenir, une logique des aménagements réalisés. (Exemple à l'ancien centre urbain de la ville de quelques changements et modifications d'activités commerciales annoncées et d'autres renoncées l'exemple de la première épicerie dans l'histoire de la ville qui jouait avant un rôle insignifiant sur la rue principale sur la RN10 menant vers Constantine ; Que vont devenir et quelles mutations vont annoncer ces pratiques ?

D'un conducteur de ville à un coordinateur-animateur de commerce

Une idée directrice et gérante s'est réalisée autour d'une intention novatrice et créatrice: une animation et fonction permettant à la fois de structurer le commerce et les associations de commerçants, d'être un lien entre les différents acteurs publics et privés, de coordonner la volonté et les souhaits de tous les acteurs urbains privés ou publics. " Mission qui

s'appuie sur la réunion et la jonction des différents acteurs économiques : les associations de commerçants, la Commune et ses différents services techniques, les chambres de commerce ainsi que d'autres partenaires selon les cas (banques, transport en commun, associations locales, écoles, etc.). D'un contour variable, les gestionnaires et les meneurs ont le même objectif : la redynamisation de l'activité commerciale pour maintenir les consommateurs dans la ville. Il a de missions essentielles : Assurer la promotion et l'animation des sites et gérer les relations entre le commerce et l'espace public ceci afin de favoriser le développement et l'attractivité des sites. Il doit agir dans l'intérêt du commerce dans son ensemble et casser ainsi les intérêts particuliers des commerçants au profit de l'intérêt du commerce en général. Il joue un rôle d'interface et la circonscription avec les différents acteurs. Il a également un rôle d'initiative qui sera force de proposition, notamment par la mobilisation des acteurs économiques et financiers autour de n'importe quelles actions ou projections viables et durables."

On suggère la nomination, pour une durée d'un espace de temps à cours terme « 02 ans » d'un «**Monsieur Commerce**». Il serait chargé de faire un état des lieux, de porter une réflexion sur les opérations pilotes à mener, d'établir le dialogue et de réunir autour de la table l'ensemble des partenaires du secteur. Il s'agit d'un travail de terrain axé sur la concertation, le compromis et la détection de freins éventuels à la création d'un vrai partenariat. Actuellement, il existe un Conseiller municipal aux relations avec les entreprises. Il n'y a pas d'élus en relation directe avec les commerçants. Le CESC propose la nomination d'un élu, chargé de mission spécifique pour le commerce de proximité sur Rezé, qui serait désigné par le Maire en adéquation avec le projet municipal doté d'une forte volonté politique. Sur le plan humain, les liens sociaux se maintiennent et une meilleure relation s'établit entre les acteurs économiques et les pouvoirs publics.

2 - Recommandations

- Création d'un marché dans les quartiers déficitaires en commerce pour aboutir à un équilibre au niveau de l'espace territorial de la ville.
- Plan des commerces à revoir.
- Promotion auprès des commerçants des journées nationales du commerce urbain.
- Créations d'animations en lien avec les activités et le programme des centres socioculturels des quartiers.
- Recherche d'animations basées sur les temps forts de la ville. Opérations en partenariat et mise en avant du tissu commercial lors d'événements importants.

Actuellement, le commerce urbain dans la ville moyenne particulièrement se trouve confronté aux défis d'actualités et aux évolutions technologiques, aux tentatives de déréglementation du commerce et à la multiplicité des moyens de communication et de publicité. Afin de maintenir, d'accompagner le commerce urbain et de l'aider à relever de nouveaux défis, on invite la commune à engager un dialogue constructif et innovant. Ce dialogue doit permettre d'inclure ce secteur de l'économie locale dans les réflexions actuellement menées et de les situer au cœur du programme municipal: L'aménagement des quartiers. Le volet commercial doit entrer dans le projet global de développement et de rénovation urbains de la Municipalité.

Le point sur l'action de la Ville dans le développement économique avait déjà été abordé précédemment "dans le chapitre II étude critique des instruments d'urbanisme ". Il avait été demandé de réfléchir à la mixité économique avec insertion dans les quartiers de mini-zones d'activités. Un responsable de la ville s'exprimant sur le sujet précise : « La libération du commerce et le savoir-faire ne permet pas de s'opposer à un projet particulier et personnel... En révision, il existe les possibilités de dominer et le pouvoir d'influence qui favorise l'installation.»

En effet, l'ensemble des acteurs de la ville avec la commune invités donc à user de tous leurs pouvoirs, de l'ensemble des mesures adéquates et lois actuellement en vigueur pour maintenir à Ain Fakroun, dans tous ses quartiers, une forme de commerce d'urbanité adaptée à la ville, aux secteurs, à ses habitants et aux clients de passage sur la commune. Sans le soutien et la volonté des collectivités locales.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

1. **ABDELKAFI Jellal** (2001).Urbanisation, planification spatiale et politiques urbaines au Maghreb contemporain. 88 p. In Plan bleu pour la Méditerranée. Centre d'activités régionales.
2. **A. Lekhal**, (1982) thèse de Doctorat
3. **BENBITOUR Ahmed** (1998). L'Algérie au 3 e millénaire. Défis et potentialités. Ed.
4. **BOUMAZA Nadir** : 1994. A propos des villes du Maghreb. Mutations structurelles et Formelles. Cahiers de l'Urbama. N°9. p. 5195.
5. **BRUNET Roget** (2001): Congrès de la Fédération nationale des associations d'accueil et de Réadaptation sociale (FNARS). Table ronde de la réunion du 14 mai 2001, Montpellier Marino or. Alger. 231 p.
6. **BARRERE.P, CASSOUT-MOUNAT. M**, (1980).
7. **BOUGHABA. A** et al, (1983).
8. **BENALI-NOUANI Nadjia**, Maître-Assistante, Doctorante, EPAU Alger, **DJELLATA Amel**, (2007) Architecte Urbaniste, VIES DE VILLES Mai, 2007 (N° 07) L'urbanisme commercial face au commerce urbain à propos de l'urbanisme commercial (Page n°52, 3 pages), (Page n°56, 3 pages)
9. **Côte. M**, (1986). Op.cit
10. **CHIBANE Nabila** (2007): La gestion locale de la municipalité de Sidi M'hamed : entre gestion participative et politique des aménagements. Séminaire international « Stratégies pour un développement durable local : renouvellement urbain et processus de transformations informelles » EPAU, Alger mai 2007.
11. **CNES** (1998): La ville algérienne ou le devenir urbain du pays : Document produit par Le Conseil National Economique et Social (CNES). Alger. 61 p. 1998.
12. **Ed. BERGER LEVRAULT**. Collection : Connaissances communales.Baffert.PH, 2000
13. **J.F TROIN** (1971) et **M. Côte**, (1977), Petit Larousse encyclopédique illustrée, édition Larousse, (Paris – 1982).
14. **LACAZE.J-P**, (1979), Introduction a la Planification Urbaine. Editions du Moniteur, Paris, 302 pages.
15. **LACAZE.J-P**, (1990), Les méthodes de l'urbanisme, Paris, PUF, p 75
16. **LACASSE F., THOENIG J-C** (2000), L'action publique, Paris, L'Harmattan

17. **LEUREUIL J.** (2001), Programmation urbaine, nécessités et enjeux, méthodes et applications, Paris, Editions Le Moniteur.
18. **LEVY Jacques,** (1998), Quelle échelle pour gouverner la ville ? in Pouvoirs locaux, n° 37, juin 1998.pp. 192-222.
19. **MAOUIA Saïdouni** , (2000) Éléments d'introduction à l'urbanisme. Histoire, méthodologie, réglementation, Ed Casbah. Alger.
20. **MICQP** (2000), « Marché de définition simultané. Mode d'emploi », Paris, 2000
21. **MAOUIA Saïdouni,** (2001) « Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, Réglementation » Ed. Casbah
22. **MAOUIA Saïdouni,** (2001), Outils de contrôle et d'action sur l'urbanisation : POS et PDAU).
23. **Nahla RIF.** VIES DE VILLES Février, (2006) (N° 04) -Faire face aux risques majeurs en ville- Rénovation de l'ancien Monoprix de la rue Larbi Ben M'Hidi (Page n°24, 2 pages).
24. **PLANEL.A,** (1980), « La commune et l'aménagement des sites »
25. **RAHAM Djamel.** (2001): Les structures spatiales de l'Est algérien, les maillages territoriaux, urbains et routiers. Thèse de Doctorat d'Etat. Constantine 2001 page 139.
26. **TROIN. Jean-François,** (1986). Marrakesh revisité ou les villes dans la ville, Méditerranée, 1986, T.59, 4, pp.13-19.

Thèses de doctorat et mémoires de magister

1. **Betty JISTA,** (8 octobre 2007), La Maitrise D'ouvrage Urbaine Des Projets Iconiques Ou La Gouvernabilité De La Production Urbaine Des Territoires Métropolitains Etude de trois cas à travers la gestion de la programmation urbaine : Ile de Nantes- Rives de Loire, Lyon Confluence, Euro méditerranée à Marseille, Thèse De Doctorat En Urbanisme Soutenue par Betty JISTA 8 octobre 2007 Sous la direction de Alain BOURDIN Professeur de sociologie à l'Institut Français d'Urbanisme, Ecole Nationale Des Ponts Et Chaussées, Laboratoire Des Théories Des Mutations Urbaines, Institut Français D'urbanisme - Université Paris 8.
2. **Layeb. H,** (1986), Promotion urbaine d'Oum El Bouaghi (Algérie), ses conséquences socioéconomiques et spatiales. Thèses de Doctorat 3^e cycle Université de Poitiers, France.
3. **LEKEHEL A,** (1982). Essai méthodologique de définition de petites villes Algériennes.Exemple des petites villes de l'est.Thèse de 3^e cycle. Strasbourg 1982.
4. **LEKEHEL A** (1996).Base économique et role spatial des petites villes dans l'est Algérien. Essai de typologie.Thèse de Doctorat d'Etat. Constantine 1996.

5. **Mazouz. T** (2010), Centralité et renouvellement urbain de la ville d'Oum El Bouaghi une problématique de centralité. Mémoire de Magister, Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Université Larbi Ben M'hidi » d'Oum El Bouaghi.
6. **Makhloufi. Sonia** (2008), Débidonvidilisation et renouvellement urbain de la ville de Constantine une problématique de gestion. Mémoire de Magister, Institut De Gestion des Techniques Urbaines, Université Larbi Ben M'hidi » d'Oum El Bouaghi.
7. **RAHAM Djamel** (2001). Les structures spatiales de l'Est algérien, les maillages territoriaux, urbains et routiers. Thèse de Doctorat d'Etat. Constantine 2001.

Documents officiels

1. C.A.D.A.T, 1977
« Plan d'Urbanisme directeur de la commune de AIN FAKROUN»
2. Circulaire ministérielle (N°00355/pu.2/75 du 19/02/1975)
3. CNES : La ville algérienne ou le devenir urbain du pays : Document produit par Le Conseil National Economique et Social (CNES). Alger. 61 p. 1998.
4. JORA, 1987, La loi 87/03 du 27/01/87 sur l'aménagement du territoire
5. JORA, 1990, La Loi 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme »
6. JORA, 1991, Le décret exécutif n°91/177 relatif aux procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme »
7. JORA, 1991, Le décret exécutif n°91/178 relatif aux procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols »
8. Loi CONUDET 1919-1924), qui institutionnalise les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement.
9. LOI n°06-06 du 200206, portant loi d'orientation de la ville.
10. LOI n° 90-08 du 07/04/90, relative à la commune.
11. MERLIN P., CHOAY F. (2003), Dictionnaire de l'urbanisme, PUF.
12. ONS, (1998).
13. URBA.CO, 1986
« Plan d'Urbanisme directeur de la commune de AIN FAKROUN»
14. URBA.CO, 1982
« Dossier d'aménagement de la ZHUN de AIN FAKROUN»

Rapports, et actes de colloques

- 1- NADIA DJELAL Maître de Conférences, XLIIIe COLLOQUE DE L'ASRDLF : Association De Science Régionale De Langue Française (ASRDLF) Université
- 2- JOSEPH FOURIER Et PIERRE MENDES France, Grenoble. – Grenoble Et Chambéry, 11–12–13 Juillet 2007 « Les Dynamiques Territoriales : Débats Et Enjeux Entre Les Différentes Approches Disciplinaires »).
- 3- Atelier Projet Urbain, « le marché de définition au service de la qualité urbaine », 9 mai 2001, DIV-DGUHC, UNESCO.
- 4- Rapport sur les voies de communication départementales Session d'avril 1873 présenté par M A HAUET au conseil général du département de Constantine.
- 5- Pouvoir Ottoman Et Sahara Algérien A La Veille De La Conquête Française (1830) par Jacques Frémeaux page n° 03 « La liste des marchés principaux dressée par Carette en 1844 (notamment. 1844-1845, p. 318-396) ».
- 6- Séminaire international « Faire la ville : par quelles pratiques et par quels projets § du 26-27 avril 2009 page 193, 194 et 195

Revues

- 1- Vies de villes Mai, 2007 (N° 07) L'urbanisme commercial face au commerce urbain (Page n°52, 3 pages) Nadjia Benali-Nouani, Maître-assistante, Doctorante, EPAU Alger.
- 2- Vies de villes Mai, 2007 (N° 07) L'urbanisme commercial face au commerce urbain. L'urbanisme commercial face à la reconquête des friches urbaines. Pour une qualité de vie urbaine (Page n°56, 3 pages). Amel DJELLATA, Architecte Urbaniste.
- 3- Vies de villes Février, 2006 (N° 04) Faire face aux risques majeurs en ville Rénovation de l'ancien Monoprix de la rue Larbi Ben M'Hidi (Page n°24, 2 pages) Nahla Rif.

Sites électroniques

- 1- Le code officiel géographique : « sommaire dossier réalisé par Gérard Lang » http://www.Google.Fr.http://projetbabel.org/gl/cog_index.htm
- 2- BLANSARD.C, 2001, « Le nouveau droit de l'Urbanisme : de la loi d'orientation foncière LOF du 30/12/1967 à la loi de la solidarité et de renouvellement urbain SRU du 12/12/2000 » http://www.Google.Fr./projetbabel.org/gl/cog_index.htm
- 3- Conseil d'Etat Français, 1992, « L'urbanisme pour un droit plus efficace » <http://www.Google.Fr.www.BNF.fr>

- 4- « Constat sur l'urbanisme réglementaire actuel et les évolutions continues : SRU du 13 Décembre 2000 », [Http//www.gouv.fr](http://www.gouv.fr)
- 5- KARL MARX dans son ouvrage « Le Système Foncier en Algérie » [http//www. Gouv .Fr.](http://www.Gouv.Fr)
- 6- HENRI PIRENNE, les conquêtes musulmanes [http//www. Google .Fr.www.BNF.fr](http://www.Google.Fr.www.BNF.fr)
- 7- [http://WWW.urbanisme commercial.com/index.php](http://WWW.urbanisme_commercial.com/index.php) (club d'expert en urbanisme commercial en France).

Entretiens

- 1-Le directeur de la DPAT d'OEB en date 2009 et 2010
- 2-Les employés de l'APC d'Ain Fakroun en date 2009 et 2010
- 3-Le président de l'APC D'Ain Fakroun en date 2009
- 4-Le vice président de l'APC D'Ain Fakroun en date 2009 et 2010
- 5-Le chef de la daïra d'Ain Fakroun en date 2009.
- 6-Le chef de service de la direction du commerce et la concurrence et prix de la wilaya d'Oum El Bouaghi en date 2009 et 2010.
- 7-Le chef de service technique de l'APC d'Ain Fakroun en date 2009.
- 8-Le chargé de l'urbanisme de la direction de l'urbanisme de la wilaya D'Oum El Bouaghi.
- 9-Les commerçants de la ville d'Ain Fakroun en date de 2009
- 10-Quelques promoteurs immobiliers à Ain Fakroun, à Oum El Bouaghi, ...etc.
- 11- les employés de l'agence foncière de la daïra d'Ain Fakroun et d'Oum El Bouaghi.2009

Annexes

Modèle du questionnement : « a pour l'étude de l'évolution du commerce urbain des environs à Ain Fakroun» destinés aux responsables et aux commerçants.

- Quelle place occupent les marchés et Commerces d'Ain Fakroun dans la circulation du business commercial à travers les environs de la ville et à une échelle plus large quelle est leur complémentarité avec les autres services ?
- Quels sont les obstacles et entraves à l'utilisation par les habitants des commerces?
- Qu'est ce qui fait vivre les commerces à Ain Fakroun?
- Quelles sont les raisons du succès de ceux qui se développent, en fonction de leur localisation ou de leur secteur d'activité ?
- En quoi les évolutions méthodes secrets et combines et les nouveaux modes de vie sont-ils susceptibles d'être favorables ou défavorables aux commerces locaux (les anciennes activités commerciales pratiquées par les anciens commerçants ?
- Dans quelle mesure la Ville peut-elle rechercher l'équilibre des commerces dans le cadre de la réglementation existante ?
- Où la Ville devrait- elle soutenir plus particulièrement ces formes de commerce ?
- Comment le commerce pourrait-il retrouver une capacité d'action et d'animation dynamiques sur les quartiers par lui-même ou en association avec d'autres partenaires ?

Modèle 2 Questionnaire servant de base de travail à destination des commerçants

Questionnaire A l'attention des responsables des commerces urbains des divers quartiers de la ville. Dans le but de faire de ce travail un modeste fondement de logique une proposition de questionnement au sujet duquel on peut évaluer et connaître en général :

Le premier point : « l'évolution du commerce dans la ville surtout la cité Setha » Des questions concernant l'activité commerciale. Bien entendu, des commerçants répondent et d'autres refusent. Cependant, la présente action directe n'était pas obligatoire en se présentant à titre de travail scientifique.

Son adresse et Sa situation	Résultats
1) Historique et origine de votre activité a) Depuis combien de temps êtes-vous installé à Ain Fakroun précisément à Setha ? b) Pourquoi avoir choisi ce lieu, cet endroit ? c) S'agit-il d'une nouvelle création ou d'une reprise ? Si reprise pourquoi ?	
2) La clientèle Quels types de clients avez-vous essentiellement ? Du quartier, de la ville, de passage, ou clients d'ailleurs attirés par votre activité ?	
3) Environnement du commerce a) Votre commerce est-il facilement accessible ? En voiture, à pied, transport en commun ? b) Quels sont les contacts établis avec les autres commerçants ? Y a-t-il synergie et une association de commerçants active ? c) Quelles incidences les jours de marché ont-ils sur votre activité ?	
4) L'avenir de votre activité et votre commerce a) comment voyez-vous votre avenir et votre développement économique ? b) qu'est-ce qui pourrait encourager votre installation/activité ? Avez-vous des attentes vis-à-vis de la municipalité ? c) Quelle changement et évolution de votre activité depuis votre installation ? d) Possédez-vous un site de commerce en ligne ? Pensez-vous que la vente en ligne soit un facteur de développement ?	
5) Remarques et suggestions personnelles	

Annexe 2 : Questionnaire servant de base de travail à destination des commerçants

Avenir du commerce de la ville d'Ain Fakroun

Le lundi 23 mars 2010, dans le cadre de l'étude de l'évolution du commerce urbain, pour traiter les réponses des commerçants au questionnaire créé lors des entretiens précédents.

Ont été analysées 11 questionnaires provenant essentiellement des quartiers :

Setha Et, Setha Ouest. Et d'autres quartiers liés toujours à l'extension de la ville coopératives immobilières et lotissements limitrophes à Setha .

questions	Résultats
<p>1 Historique et origine de votre activité a) Depuis combien de temps êtes-vous installé à Ain Fakroun précisément à Setha (Est et Ouest) ? c) S'agit-il d'une création nouvelle ou d'une reprise ?</p>	<p>Moins de 12 ans : 7 commerces Moins de 8 ans : 12 commerces Moins de 13 ans 7 commerces Plus de +9 ans : 22 commerces Création : 20 commerces Reprise 28 commerces</p>
<p>2) La clientèle Quels types de clients avez-vous essentiellement ? Du quartier, de la ville, de passage, ou clients d'ailleurs attirés par votre activité ?</p>	<p>- Clientèle de quartier : 13 commerces - Clientèle de passage uniquement : 0 - Clientèle mixte : 35 commerces</p>
<p>3) Environnement du commerce a) Votre commerce est-il facilement accessible ? En voiture, à pied, transport en commun ? b) Quels sont les contacts établis avec les autres commerçants ? Y a-t-il union et une association de commerçants active ?</p>	<p>Accessible : 38 commerces Non accessible 6 commerces Stationnement : 15 commerces Oui plusieurs. Non officiellement.</p>
<p>3) Environnement du commerce a) Votre commerce est-il facilement accessible ? En voiture, à pied, transport en commun ? b) Quels sont les contacts établis avec les autres commerçants ? Y a-t-il synergie et une association de commerçants active ? c) Quelles incidences les jours de marché ont-ils sur votre activité ?</p>	<p>Synergie : 16 commerces Pas de synergie : 13 commerces Positive : 4 commerces Négative : 5 commerces Pas d'incidence : 38 commerces les réponses des commerçants de Setha influencent positivement ces questions</p>
<p>4) L'avenir de votre activité et votre commerce a) comment voyez-vous votre avenir et votre développement économique ? b) qu'est-ce qui pourrait encourager et soutenir votre installation/activité ? Avez-vous des attentes vis-à-vis de la commune ?</p>	<p>Positive : 17 commerces, majorité Négative : 19 commerces Ni positif ni négative : 12 commerces Infrastructures trop vieilles : 26 commerces Diversité commerciale : 13 commerces Demande plus de visibilité (surfaces et panneaux de signalisations) : 4 commerces</p>
<p>Le thème de l'aspect arrêts ainsi que les parkings c) Quelle évolution et changement de votre activité depuis votre installation ? d) Possédez-vous un site et emplacement de commerce en ligne ? Pensez-vous que la vente en ligne soit un facteur de développement ?</p>	<p>Projection : Oui : 13 commerces Non 29 commerces Oui 13 commerces Non 14 commerces</p>

En conséquence donc Le grand souk !

Info Soir Info Soir : 07 - 09 – 2010

Oum El-Bouaghi l Plaque tournante régionale du commerce du prêt-à-porter d'importation, la ville de Ain Fakroun connaît ces jours-ci, à l'approche de la fête de l'Aïd El-Fitr, une véritable ruée d'acheteurs de tous bords sur ses souks et ses magasins. Commerçants de détail de vêtements et chefs de famille y viennent de toutes les wilayas de l'Est et même du Centre et de l'Ouest pour s'approvisionner ou choisir des tenues de l'Aïd à leurs enfants. Ce rush exceptionnel transforme la ville en un immense



souk où il devient difficile de se déplacer à pied comme en véhicule. Chaque mètre carré du centre-ville est improvisé en vitrine de fortune, y compris les trottoirs où de jeunes vendeurs à la sauvette n'hésitent pas à étaler leurs marchandises, créant ainsi des embouteillages énormes entravant la mobilité de la foule des chalands. Originaire de la ville de Aïn Abid, dans la wilaya de Constantine, Ahmed accompagné de ses trois enfants affirme que c'est la cinquième fois qu'il se rend dans cette ville pour acheter les vêtements de l'Aïd dont les prix sont ici plus abordables, selon lui, qu'ailleurs. Cette ambiance marchande prévaut durant la totalité de la journée et reprend de plus belle après la rupture du jeûne pour se maintenir jusqu'à des heures très tardives.



A LA UNE DE VIES DE VILLES Mai, 2007 (N° 07)

L'urbanisme commercial face au commerce urbain

A propos de l'urbanisme commercial

(Page n°52, 3 pages)

Nadjia BENALI-NOUANI, Maître-assistante,
Doctorante, EPAU Alger

D'où vient l'intérêt pour l'urbanisme commercial ?

L'urbanisme commercial n'est pas une création de notre civilisation moderne. "Thomas More ne serait-il pas un précurseur de l'urbanisme commercial lorsqu'il décrit dans "L'Utopie" (1516) les différentes fonctions de la cité idéale (localisation des entrepôts, des commerces quotidiens ou de ceux qui vendent des biens de consommation durables) ? Et que dire du Marques de Pombal quand il exige par le Décret Royal du 5 novembre 1760, que la reconstruction de la Baixas de Lisbonne soit subordonnée à un plan d'occupation commerciale des rues et dont les effets sont encore visibles aujourd'hui" (Herculano A.P. Cachinho., 1992

A LA UNE DE VIES DE VILLES

Mai, 2007 (N° 07)

L'urbanisme commercial face au commerce urbain. L'urbanisme commercial face à la reconquête des friches urbaines. Pour une qualité de vie urbaine

(Page n°56, 3 pages)

Amel DJELLATA, Architecte Urbaniste

Vivre en ville, aujourd'hui n'est plus forcément synonyme de bien-être et de qualité de vie. Le monde dans lequel nous vivons a bien changé. Ces changements se répercutant sur notre espace commun, notre mode de vie, nos moyens de production, de déplacement et notre vision du bien-être.

En Algérie, ces changements se sont effectués de manière accélérée, passant de l'urbanisme de planification (logique centralisée et hiérarchisée) à l'urbanisme libéral (prônant le droit à la propriété). Différentes mutations et spéculations se sont rapidement installées, bouleversant radicalement notre espace urbain, donnant parfois une image destructrice et anarchique de nos centres urbains.

LA UNE DE VIES DE VILLES

Février, 2006 (N° 04)

Faire face aux risques majeurs en ville

Rénovation de l'ancien Monoprix de la rue Larbi Ben M'Hidi

(Page n°24, 2 pages)

Nahla RIF

En dépit de l'inexistence d'un régime juridique régissant l'urbanisme commercial en Algérie, l'implantation d'équipements commerciaux en milieu urbain à travers la rénovation, entre autres, aura sans conteste permis la requalification de certains quartiers du centre ville algérois.

Ainsi donc La fièvre de l'Aïd s'empare d'Ain Fakroun (Oum-El-Bouaghi)

Algérie Presse Service : Algérie Presse Service : 06 - 09 – 2010

EL-BOUAGHI - Plaque tournante régionale du commerce du prêt-à-porter d'importation, la ville de Ain Fakroun, (26 km à l'ouest d'Oum-El-Bouaghi) connaît ces jours-ci, à l'approche de la fête de l'Aïd El Fitr, une véritable ruée sur ses souks et ses magasins d'acheteurs de tous bords et de tout acabit. Commerçants de détails de vêtements où chef de familles y viennent de toutes les wilayas de l'Est et même du centre et de l'ouest pour s'approvisionner ou choisir des tenues de l'Aïd pour leurs enfants. Ce rush exceptionnel transforme la ville en un immense souk où il devient difficile de se déplacer à pied comme en véhicule. Chaque mètre carré du centre la ville est improvisé en vitrine de fortune y compris et surtout les trottoirs, où des jeunes vendeurs à la sauvette n'hésitent pas à étaler leur marchandise créant ainsi des embouteillages énormes et entravant la mobilité de la foule des chalands. Originaire de la ville de Ain Abid (w.de Constantine), Ahmed accompagné de ses trois enfants affirme que c'est la cinquième fois qu'il se rend à cette ville pour acheter les vêtements de l'Aïd dont les prix sont ici plus abordables, selon lui, que sur les marchés de Constantine. Rencontrée au sortir d'un magasin, une quinquagénaire de Chelghoum Laïd (w.de Mila) a assuré, avec une note de satisfaction dans la voix, avoir fait les achats nécessaires à sa fille et ses deux garçons à des prix convenables en adéquation avec le budget dont elle dispose pour la circonstance.

Cette ambiance marchande prévaut durant la totalité de la journée et reprend de plus belle après la rupture du jeûne pour se maintenir jusqu'à des heures très tardives. Les centaines d'automobilistes se rendant quotidiennement à Ain Fakroun déplorent l'absence de parkings mais reconnaissent cependant le niveau élevé de sécurité de la ville dont la réputation de cité hospitalière et sécurisée, a été imposée par ses commerçants qui ne tolèrent aucune forme de délinquance. Selon les élus de la commune, des parkings auraient pu constituer une source de revenus non négligeables pour la municipalité mais l'épuisement des réserves foncières communales a empêché l'aménagement de pareilles structures ainsi que la création d'espaces verts.



<p>CHAPITRE IV RECOUVREMENT DE CREANCES</p> <p>Art. 22. L'organisme de titrisation peut charger l'établissement cédant ou un tiers du recouvrement de créances hypothécaires cédées, de la mise en jeu de la mainlevée ainsi que de toutes autres tâches relatives à leur gestion pour le compte de celui-ci, conformément aux conditions définies par une convention de gestion et de recouvrement de créances établie entre les deux parties.</p> <p>Art. 23. Lorsque l'établissement cédant-gestionnaire ou le tiers chargé du recouvrement des créances cesse ses activités ou est soumis à une procédure de gestion contrôlée ou à une procédure judiciaire, telle que la faillite, la liquidation ou pour toute autre raison que ce soit, l'organisme de titrisation est en droit de réclamer immédiatement les sommes recouvrées ou en cours de recouvrement avant la mise en .uvre de ces procédures.</p> <p>Art. 24. 2. Les tâches prévues à l'article 22 ci-dessus peuvent être transférées par l'organisme de titrisation, suite au déclenchement des procédures judiciaires visées à l'article 23 ci-dessus, à tout autre établissement financier agréé sur la base d'une convention entre les deux parties. Dans ce cas, le débiteur, dont la créance a été cédée, est informé par lettre recommandée, par l'organisme de titrisation, du transfert de la gestion et du recouvrement des créances.</p> <p>Le débiteur est tenu de payer régulièrement les échéances au nouvel établissement chargé du recouvrement de la créance.</p> <p>CHAPITRE V DISPOSITIONS PENALES</p> <p>Art. 25. 2. Sans préjudice des sanctions prévues par la législation en vigueur, est puni d'une peine d'emprisonnement de six (6) mois à trois (3) ans et d'une amende de cinquante mille dinars (50.000 DA), à cinq cent mille dinars (500.000 DA), tout responsable d'un organisme de titrisation, d'un établissement de cession des créances, du dépositaire central des titres et tout autre établissement chargé de la gestion et du recouvrement des créances ayant produit toute information qui s'avère inexacte ou erronée.</p> <p>Est puni de la même peine tout responsable de l'établissement cédant ayant introduit toute indication dans le bordereau ou dans l'extrait des bordereaux visés aux articles 13 et 14 de la présente loi qui s'avère inexacte ou erronée.</p> <p>Art. 26. 2. La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire. Fait à Alger, le 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006. Abdelaziz BO</p>	<p>Loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.....</p> <p>Le Président de la République, Vu la Constitution, notamment ses articles 119, 120, 122, 126, 127 et 180 ; Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ; Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ; Vu la loi n° 84-17 du 7 juillet 1984, modifiée et complétée, relative aux lois de finances ; Vu la loi n° 85-05 du 16 février 1985, modifiée et complétée, relative à la protection et à la promotion de la santé ; Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification ; Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, modifiée et complétée, relative à la commune ; Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, modifiée et complétée, relative à la wilaya ; Vu la loi n° 90-21 du 15 août 1990, modifiée et complétée, relative à la comptabilité publique ; Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ; Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ; Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ; Vu la loi n° 90-31 du 4 décembre 1990 relative aux associations ; Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991, complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ; Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ; Vu la loi n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001 relative au développement de l'investissement ; Vu l'ordonnance n° 01-04 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001 relative à l'organisation, au fonctionnement et à la privatisation des entreprises publiques économiques ; Vu la loi n° 01-13 du 17 Joumada El Oula 1422 correspondant au 7 août 2001 portant orientation et organisation des transports terrestres ; Vu la loi n° 01-14 du 29 Joumada El Oula 1422 correspondant au 19 août 2001, modifiée et complétée, relative à l'organisation, la sécurité et la police de la circulation routière ;</p>
--	---

au 12 décembre 2001 relative à la loi d'orientation sur la promotion de la petite et moyenne entreprise ;
Vu la loi n° 01-19 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à la gestion, au contrôle et à l'élimination des déchets ;
Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;
Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral ;
Vu la loi n° 02-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement ;
Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;
Vu la loi n° 04-20 du 13 Dhou El Kaada 1425 correspondant au 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable ;
Après adoption par le Parlement,

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. . La présente loi a pour objet de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable. La politique de la ville est conçue et élaborée suivant un processus concerté et coordonné.

Elle est mise en œuvre dans le cadre de la déconcentration, de la décentralisation et de la gestion de proximité.

CHAPITRE I

DES PRINCIPES GENERAUX

Art. 2. Les principes généraux de la politique de la ville sont :

La coordination et la concertation : selon lesquelles les différents secteurs et acteurs concernés œuvrent ensemble pour la réalisation d'une politique de la ville organisée de manière cohérente et optimale, à partir des choix arrêtés par l'Etat et des arbitrages communs.

La déconcentration : selon laquelle des missions et attributions sectorielles sont confiées au niveau local aux représentants de l'Etat.

La décentralisation : selon laquelle les collectivités locales disposent de pouvoirs et d'attributions qui leur sont dévolues par la loi.

La gestion de proximité : selon laquelle sont recherchés et mis en place les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés.
Le développement humain : selon lequel l'Homme est considéré comme la principale richesse et la finalité de tout développement.

Le développement durable : selon lequel la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures.

La bonne gouvernance : selon laquelle l'administration est à l'écoute du citoyen et agit dans l'intérêt général dans un cadre transparent.

L'information : selon laquelle les citoyens sont informés, de manière permanente, sur la situation de leur ville, sur son évolution et sur ses perspectives.

La culture : selon laquelle la ville représente un espace de création, d'expression culturelle, dans le cadre des valeurs nationales.

La préservation : selon laquelle le patrimoine matériel et immatériel de la ville doit être sauvegardé, préservé, protégé et valorisé.

L'équité sociale : selon laquelle la cohérence, la solidarité et la cohésion sociale constituent des éléments essentiels de la politique de la ville.

CHAPITRE II

DES DEFINITIONS ET DE LA CLASSIFICATION

Art. 3. Il est entendu au sens de la présente loi par :

Ville : toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.

Economie urbaine : toutes activités de production de biens et de services localisées dans le milieu urbain ou dans son aire d'influence.

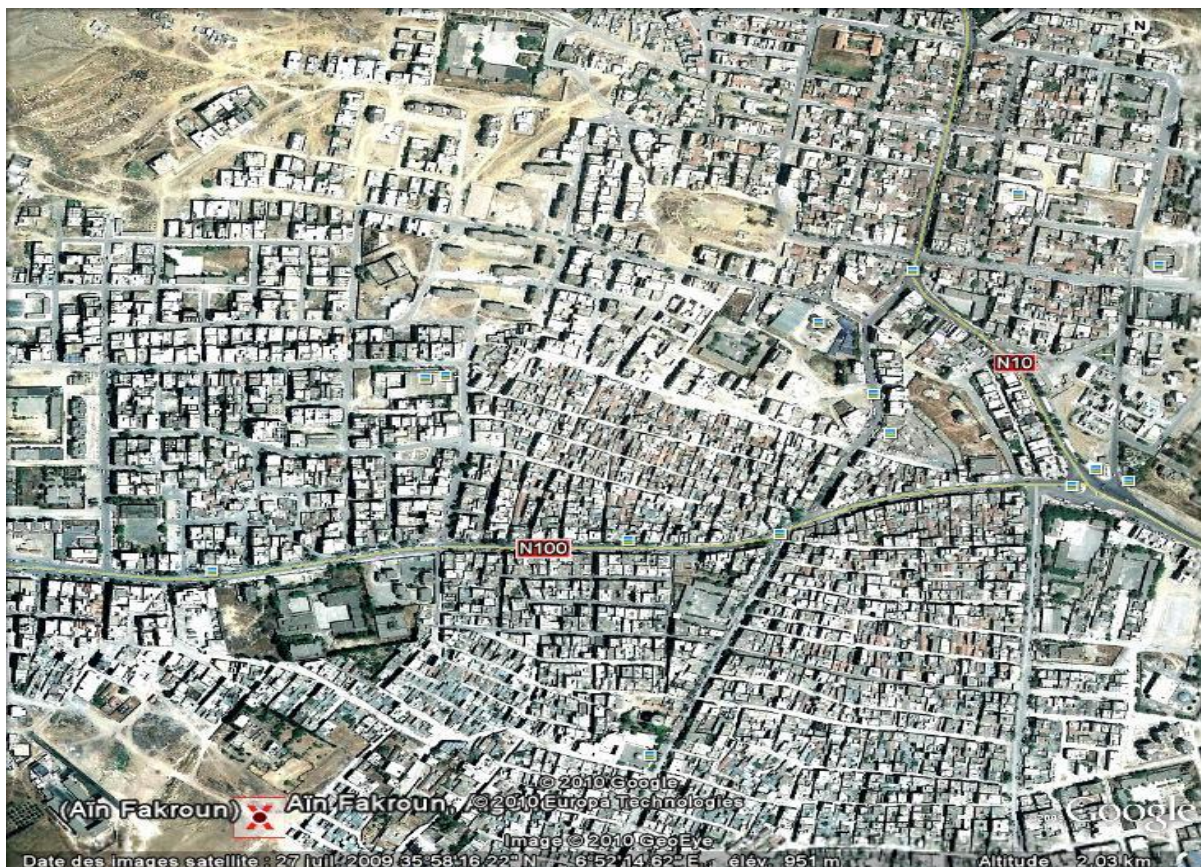
Contrat de développement de la ville : une convention souscrite par une ou plusieurs collectivités territoriales, et un ou plusieurs acteurs ou partenaires économiques, dans le cadre des actions et programmes réalisés au titre de la politique de la ville.

Art. 4. Outre la métropole, l'aire métropolitaine, la grande ville, la ville nouvelle et la zone urbaine sensible, définies par la législation en vigueur, il est entendu au sens de la présente loi par :

Une ville moyenne : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre cinquante mille (**50.000**) et cent mille (**100.000**) habitants.

<p>Une petite ville : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille (20.000) et cinquante mille (50.000) habitants.</p> <p>Une agglomération urbaine : l'espace urbain qui abrite une population agglomérée d'au moins cinq mille (5.000) habitants.</p> <p>Un quartier : partie de la ville délimitée sur la base d'une combinaison de données relatives à l'état du tissu urbain, de sa structure, de sa composition et du nombre d'habitants y résidant.</p> <p>Les modalités d'application du présent article sont, en tant que de besoins, précisés par voie réglementaire.</p> <p>Art. 5. Outre leur classement selon la taille de leur population, les villes sont classées selon leurs fonctions et leur rayonnement au niveau local, régional, national et international particulièrement leur patrimoine historique culturel et architectural.</p> <p>Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.</p> <p>CHAPITRE III DU CADRE ET DES OBJECTIFS</p> <p>Art. 6. La politique de la ville vise à orienter et à coordonner toutes les interventions, particulièrement celles relatives aux domaines suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> . la réduction des disparités inter-quartiers et la promotion de la cohésion sociale ; . la résorption de l'habitat précaire ou insalubre ; . la maîtrise des plans de transport, de déplacement et de circulation dans et autour des villes ; . le renforcement des voiries et réseaux divers ; . la garantie et la généralisation des services publics, particulièrement ceux chargés de la santé, de l'éducation, de la formation, du tourisme, de la culture, du sport et des loisirs ; . la protection de l'environnement ; . la prévention des risques majeurs et la protection des populations ; . la lutte contre les fléaux sociaux, la marginalisation, la délinquance, la pauvreté et le chômage ; . la promotion du partenariat et de la coopération entre les villes ; . l'intégration des grandes villes aux réseaux régionaux et internationaux. <p>Art. 7. La politique de la ville, conçue comme un ensemble pluridimensionnel, plurisectoriel et multilatéral vise à réaliser le développement durable et se concrétise à travers plusieurs volets : le volet du développement durable, l'économie urbaine, l'urbain, la culture, le social, la gestion et l'institutionnel.</p> <p>Chaque volet susvisé comporte des objectifs précis intégrés à l'action globale à mettre en œuvre.</p>	<p>L'ensemble de ces volets est mis en œuvre en conformité avec les modalités fixées à l'article 13 ci-dessous.</p> <p>Art. 8. Le volet du développement durable et de l'économie urbaine a pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> . la sauvegarde de l'environnement naturel et culturel ; . l'exploitation rationnelle des ressources naturelles ; . la promotion de la fonction économique de la ville ; . la promotion des nouvelles technologies de l'information et de la communication. <p>Art. 9. Le volet urbain et culturel a pour objectif de maîtriser la croissance de la ville en préservant les terres agricoles, les zones du littoral et les zones protégées, en assurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> . la correction des déséquilibres urbains ; . la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel ; . la préservation et la valorisation du patrimoine culturel, historique et architectural de la ville ; . la promotion et la préservation des espaces publics et des espaces verts ; . le renforcement et le développement des équipements urbains ; . la promotion des moyens de transport en vue de faciliter la mobilité urbaine ; . la mise en œuvre d'actions foncières prenant en compte la fonctionnalité de la ville ; . la promotion et le développement du cadastre. <p>Art. 10. Le volet social a pour objectif l'amélioration des conditions et du cadre de vie de la population en assurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> . la lutte contre la dégradation des conditions de vie dans les quartiers ; . la promotion de la solidarité urbaine et la cohésion sociale ; . la promotion et le développement des activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs ; . la promotion et la préservation de l'hygiène et la santé publiques ; . la prévention de la délinquance urbaine ; . le renforcement des équipements sociaux et collectifs. <p>Art. 11. Le volet de la gestion a pour objectif de promouvoir la bonne gouvernance à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> . le développement des modes de gestion rationnelle en utilisant des moyens et procédés modernes ; . le renforcement et l'amélioration de la qualité des prestations de service public ; . la réaffirmation de la responsabilité des pouvoirs publics et la participation du mouvement associatif et du citoyen dans la gestion de la ville ; . le renforcement de la coopération intervilles.
--	---





**ANCIEN CENTRE
URBAIN**



Distance approximative de 6.5 km de chaque coté périphérique urbain
DURANT LES ANNEES 87 -2008



Distance approximative de 1.2 km de chaque coté périphérique urbain
DURANT LES ANNEES 75 -85



**DISTANCE DU COTE ENVIRON 1,2 KM L'ANCIEN
PERIMETRE URBAIN DE KLA VILLE D'AIN
FAKROUN**

**« SATHA EST VERS SATHA OUEST »
SUD URNAIN INFORMEL DE LA VILLE AIN FAKROUN**



BOULEVARD RN100 TRAVERSANT SOUK DUBEI

**Programme habitat collectif socio locatif à Setha
ouest sur la rive de la R N 100 vers Ain Mila
Ou se situe une station d'arrêt de bus et taxis on
constate une forte circulation mécanique pas loin
des commerces et le siège de la sureté urbaine
Setha**



**Lotissement Chibani 1994 à La Limite du 3^e Cem De La Ville
Et Le Nouveau Siege De La Brigade De La Gendarmerie**

Programme habitat collectif socio locatif à Setha ouest sur la rive de la rn 100 vers Ain Mlila
Extension de la ville cote ouest programme d'habitat RHP 500 logement a la limite de l'ancien cimetière dit El Alma

Le 4^e Cem De La Ville Pour La Cite Setha Ouest



La Gare Ferroviaire

Coopérative Immobilière Au Profit Du Personnel De L'agence Foncière

Habitat Collectif Et Semi Collectif Ancien ZHUN

**Activité Commerciale En Cours D'apparition Et d'Extension
Le Long De Ce Tissu Nouvellement Créé**

**Ancien Noyau Urbain
Colonial Rue Des Frères
Boughadi Et L'ancien
Centre De Soins Dite Moulin
à Vent**

**Indemnisation
Foncière Au
Profit D'un
Prive**

**OAIC De
La Ville Ain
Fakroun**



**Coopérative
Immobilière Au
Profit Du Personnel
De L'éducation Ou
On Ouvert Des
locaux ce commerce
au RDC**

**Ecole Primaire
Etranglée Au Milieu
Urbain Par Les
Nouvelles Création
Et Extensions
Démesurées**

**Coopérative
Immobilière Au
Profit Du
Personnel Des
Domaines Qui Ont
Une Façade
Commerciale**

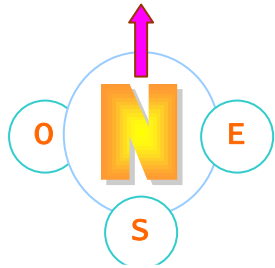
Une vieille photo qui revient à l'époque coloniale qui montre un troupeau de moutons
sur
La RN 10 venant du Souk hebdomadaire en rentrant à la campagne prenant l'ancien
boulevard du centre urbain à Ain Fakroun



Une ancienne photo qui revient à l'époque coloniale des agriculteurs en pleine saison
de moisson
En période d'été à Ain Fakroun



Wilaya d'Oum El Bouaghi



Coordonnées : Latitude : 35° 52' 39 N

Longitude: 7° 6' 49 E

Altitude moyenne : 902 M

Wilaya de Constantine

Wilaya de Guelma

Wilaya de Mila

Wilaya de Souk Ahras



Wilaya de Bône

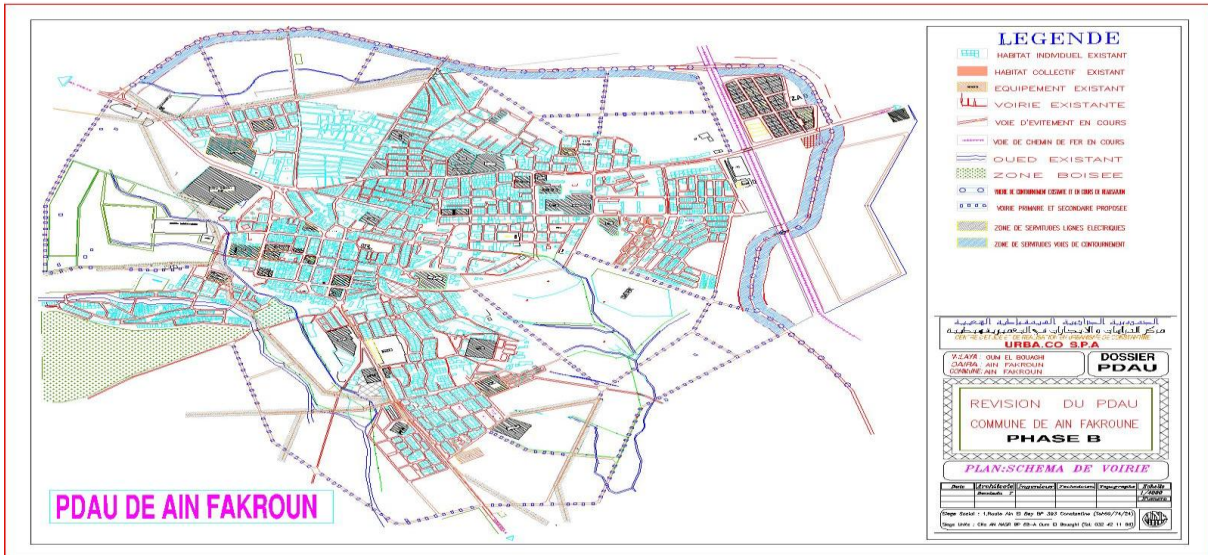
Wilaya de Khenchela

Wilaya de Tébessa

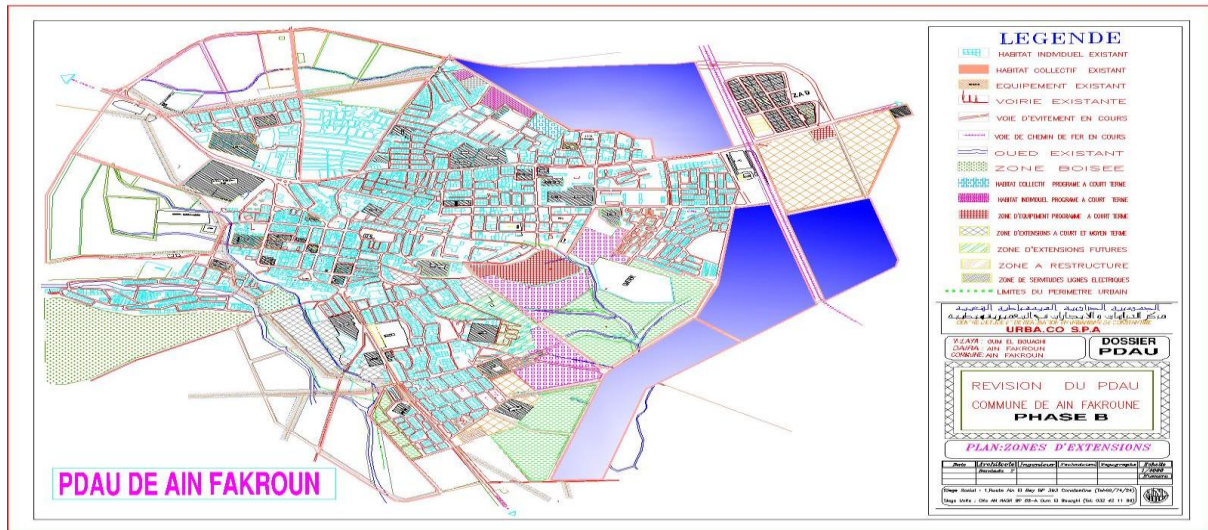
COMMUNES ET SECTIONS VILLAGES ET HAMBAUX Tribus, douars et fractions de tribus ou de douars	POPULATION MUNICIPALE					SURFACE en HECTARES	OBSERVATIONS
	FRANÇAIS	ISRAËLITES naturalisés	INDIGÈNES municipaux	ÉTRANGERS	TOTALE		
ZERIAIA, centre et frac- tion de tribu.....	223	»	708	2	933	11.607	
Redjas-el-Ferade, centre	134	»	198	»	332		
Seraghna, id....	91	»	237	»	328		
Kripssa, id....	»	»	209	»	209		
Kermouda, partie de douar.....	»	»	627	»	627		
Totaux.....	448	»	1.979	2	2.429	11.607	
Totaux des communes de plein exercice de l'ar- rondissement de Con- stantine.....	16.396	6.301	100.730	6.682	130.109	404.101	
Communes mixtes							
AIN-M'LILA, Chef-lieu :							
Ain-M'lila, centre.....	442	8	4	32	486	*	* 2.047* surface comprise dans les douars.
Kercha, id.....	58	»	»	»	58	*	- 4.737, id.
Sigus, id.....	87	»	2	»	89	*	- 1.910, id.
Fesgula, fermes.....	9	»	»	»	9	*	- 730, id.
Ain-l'akroun, centre....	7	»	»	4	7	*	- 300, id.
El-Kouachi, et part. d'El- Gherah, fermes et douar	8	»	1.687	»	1.699	41.107	
Ouled-Bel-Aguel, douar.	»	»	2.416	»	2.416	12.380	
Ouled-Aasiz, id..	»	»	2.907	»	2.907	13.964	
Ouled-Sekhar, id..	»	»	414	»	414	1.795	
Ouled-Khated, id..	»	»	1.866	»	1.866	41.393	
Ouled-Djehich, id..	»	»	1.727	»	1.727	9.230	
Ouled-Gassem, id..	»	»	1.568	»	1.568	11.363	
Ameur-S'rahouia, id..	»	»	1.225	»	1.225	3.139	
Ouled-Nasseur, id..	»	»	1.250	»	1.250	3.810	
Ouled-Dreïd, id..	»	»	2.480	»	2.480	8.944	
El-Hezabri, id..	»	»	1.787	»	1.787	8.348	
Ouled-Sellem, id..	»	»	2.338	»	2.338	19.616	
El-M'raouna, id..	»	»	1.157	»	1.157	13.060	
Ouled-Zouaf, id..	»	»	1.604	»	1.604	18.663	
Ouled-St-Ounis, id..	»	»	1.376	»	1.376	24.126	
Ouled-Sebah, id..	»	»	1.102	»	1.102	28.682	
Ouled-M'saad, id..	»	»	1.704	»	1.704	7.782	
Ouled-Achour, id..	»	»	1.445	»	1.445	16.886	
Totaux.....	311	8	29.759	36	30.414	224.888	

Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

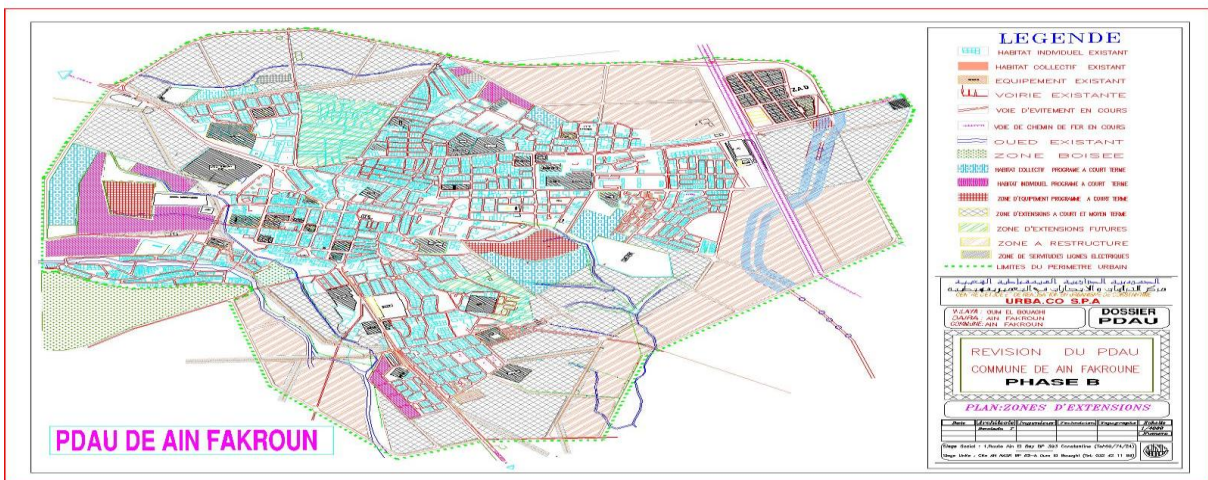
**Tableau général ... des communes de plein exercice, mixtes et indigènes des trois provinces
(territoire civil et territoire militaire) : avec indication du chiffre de la population et de la
superficie / Gouvernement général de l'Algérie, Direction générale des affaires civiles et
financières**



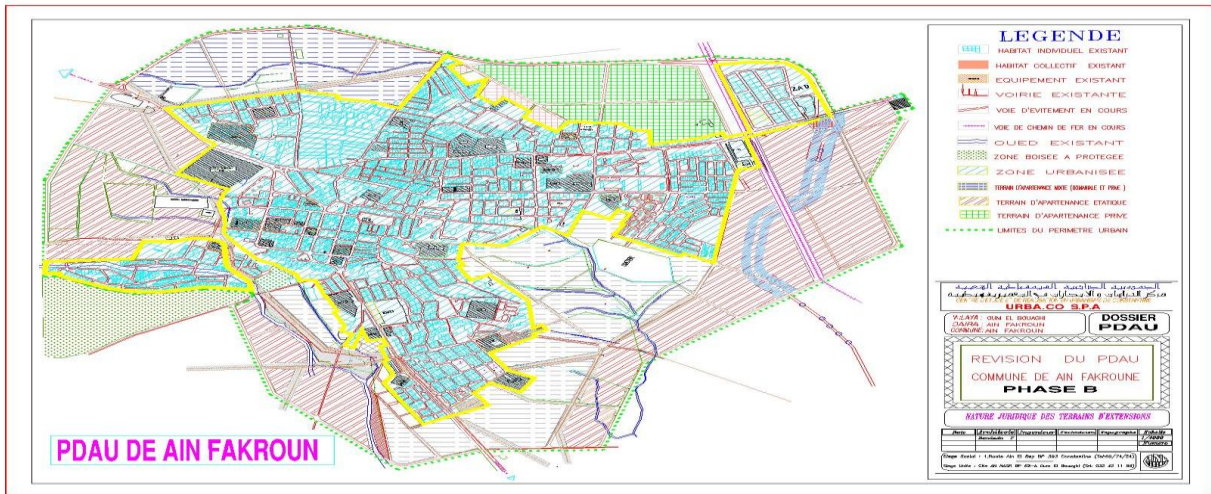
PLAN DE SCHEMA DE VOIRIE (Source URBACO Revision du Pdau d'Ain Fakroun)



PLAN DE ZONES D'EXTENSION (Source URBACO Revision du Pdau d'Ain Fakroun)



PLAN DE ZONES D'EXTENSION (Source URBACO Revision du Pdau d'Ain Fakroun)



NATURE JURIDIQUE DES ZONES D'EXTENSION (Source URBACO Revision du Pdau d'Ain Fakroun)



CLASSIFICATION DE LA VOIRIE (Source URBACO Revision du Pdau d'Ain Fakroun)



PLAN VARIANTE D'EXTENSION VARIANTE 1 (Source URBACO Revision du Pdau d'Ain Fakroun)

التجارة في عين فكرون وأثرها على امتداد المدينة.

ملخص

لقد لعبت التجارة دائما في تنظيم المدن دورا أساسيا . كما ساعدت في تنظيم المدن جنبا إلى جنب مع الوظائف أخرى، على توحيد فضاء وسط و مركزي يخدم المنطقة بالكامل في المناطق الحضرية. بعبارة أخرى، تنظيم نشاطات تجارة المبيعات هو سمة رئيسية الآن في مجال التخطيط الحضري، بمعنى أن قوانين اقتصاد و تنظيم الفضاء تلعب أدوارا هامة مثل قوى السوق . التحولات و التجديدات على الصعيد التجاري تساهم بشكل كبير أيضا في تحول و نمو المدينة . شهدت عين فكرون في السنوات الأخيرة تطورا لم يسبق له مثيل من الأعمال و النشاطات التجارية الشئ الذي أمكنها من أن تصبح عاملا حقيقيا للنمو العمراني و التحضر . ويخضع البناء الذي أمسى استخدامه للأراضي و الملكية الفضائية مرتبطا بهذه النشاطات التجارية. لم يتبع هذا التطور في وقت مبكر الليبرالية التجارية بدراسة تثير المدينة بالتجارة و مدى تماسك أنسجتها في تطورها . وكان السباق إلى الربح والسعي وراء الربح بأي ثمن، والتي تبعتها عن الاستخدام المفرط للأراضي الحضرية، أثروا سلبا على المشاريع ذات المنفعة العامة، وتصاميم المساحات الخارجية . هذا أدى إلى نقص كبير في اقتناء الأراضي لتحقيق مختلف البرامج . أيضا، كان هذا في ظل غياب رقابة مستمرة وفعالة، وتحويل واختلاس الفضاء للأغراض التجارية.

في غالبية أعمال التخطيط الحضري يأخذ الإسكان مركز الصدارة . فمن حوله يقرر تنظيم المدن . في عين فكرون ، فعلى الرغم من الشغل الشاغل اليوم هو السكن فللمباني التجارية في الطوابق الأرضية للسكنات هي العنصر الأساسي في هيكلة و تنظيم الفضاء الحضري . هذا هو الذي يعطي للمدينة شخصية معينة . في الواقع ، ولدت المدينة من التناقض بين الإجراءات العامة والمبادرات الخاصة التي تميزت بها التجارة الحضرية و المنحى والمعلم الرئيسي فيها والنشاطات التجارية هي النشاطات الرئيسية في المدينة و التسمية الدالة لها هي السوق.

فلماذا وجود أدوات التخطيط و التعمير التي لم تسمح بنمو متناغم للمدينة لكي يتسنى لها أن تسير في الخط و اتجاه يتواكب مع هذا السوق الحيوي؟ ما هي الآثار الإيجابية والسلبية لهذه التجارة على امتداد المدينة؟

الكلمات الرئيسية: التجارة، الأراضي العقارية، أدوات و صكوك التخطيط الحضري و التعمير، الحركية التجارية والمبيعات والتسويق، والتوسع في المدينة.

Le commerce à Ain Fakroun et son impact sur l'extension de la ville

Résumé

Le commerce a toujours occupé une place essentielle dans l'organisation des villes. Il a permis de structurer, parallèlement à d'autres fonctions, un espace central fédérant et desservant tout un territoire urbain. En d'autres termes, l'organisation commerciale représente aujourd'hui une donnée majeure de l'urbanisme, au sens où les lois de l'économie de l'espace jouent un rôle aussi important que les lois du marché. La mutation de l'appareil commercial contribue d'une manière importante à la transformation de la ville. Ain Fakroun a connu ces dernières années un développement de l'activité commerciale sans précédent, devenu un vrai facteur d'urbanisation. La construction, l'utilisation du sol et l'appropriation de l'espace sont régies par le commerce. Ce libéralisme commercial prématuré n'est pas suivi d'étude d'impact sur la ville et la cohérence de son développement. Cette course, vers le profit et la recherche de la rentabilité à tout prix, qui est suivie par une utilisation à outrance du foncier urbain, a eu un impact négatif sur la réalisation des projets d'utilité publique, et sur l'aménagement des espaces extérieurs. Cette situation s'est traduite par la grande pénurie dans l'acquisition des terrains en vue de réaliser les divers programmes. Aussi, en l'absence de contrôle continu et efficace, le détournement et l'appropriation illégale de l'espace à des fins commerciales sont des pratiques courantes.

Dans la majorité des actes de l'urbanisation planifiée, le logement prend une place centrale. C'est autour de lui que se décide l'organisation urbaine. Or à Ain Fakroun, bien que la préoccupation de logement existe, ce sont les locaux commerciaux en RDC qui sont l'élément structurant de l'organisation de l'espace. C'est ce caractère qui donne à cette ville une personnalité particulière. En fait, elle est née du paradoxe entre les actions publiques et les initiatives privées qui mettent en scène un centre urbain voué et orienté vers le commerce comme activité principale de la ville et dont le label est le marché.

Ainsi, pourquoi les instruments d'urbanisme n'ont-ils pas permis une croissance harmonieuse de la ville qui va en phase avec cette dynamique commerciale ? Quelles sont les incidences positives et négatives de ce commerce sur l'extension de la ville ?

Mots clefs : commerce, foncier, les instruments de l'urbanisme, la dynamique commerciale, extension de la ville