

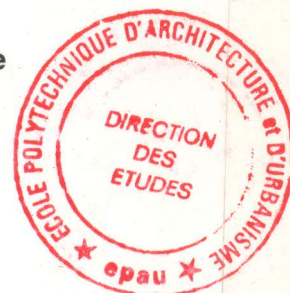
4101.0004.001

310004

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

ECOLE POLYTECHNIQUE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
EPAU

Laboratoire Ville, Urbanisme et Développement Durable
VUDD



Domaine : ARCHITECTURE, URBANISME ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Option : Politique des villes, mutations urbaines et territoriales.

MEMOIRE DE MASTER

INTITULE



Les quartiers « nouveaux » à vocation commerciale en périphérie algéroise : quelles potentialités de développement ?

Cas des quartiers de l'agglomération du Hamiz.

Présenté par : Mlle NOURI Lila

Encadré par :

Mme CHEBALLAH-HEZIL
Hassina

JURY :

Président : Mme BEREZOWSKA, AZZAG Ewa

Membre : Mlle CHERFAOUI Dounia,

Membre : HALET Katia

Date de soutenance : 13 mai 2013.

Remerciements

Je remercie en premier lieu mes parents qui m'ont toujours soutenu, mon frère, ma sœur, ainsi que mes amis de toujours Rafik, Sara et Lolette

Durant mes cinq années d'études à l'EPAU, j'ai acquis énormément de connaissances, tant dans les domaines architectural et urbain, que sur le plan humain et ce, grâce à plusieurs de mes professeurs qui ont donné de leurs savoir-faire, de leur temps, mais aussi, à bien des reprises de leur personne. C'est pourquoi aujourd'hui, je tiens à remercier tous mes professeurs et particulièrement mon encadreur Mme Cheballah et aussi le responsable de l'axe Mme Djellal.

Je n'oublie pas Mme Boutamine qui par ses cours de méthodologie, nous a appris à être rigoureux dans notre travail.

Résumé :

Alger et sa périphérie croissent à grand rythme et subissent des mutations urbaines accélérées. Spatialement, ces extensions engendrent dans certains cas, l'apparition de quartiers « nouveaux » irréguliers et sous-intégrés.

Ces quartiers « nouveaux » marquent l'espace périurbain algérois et dont certains accueillent une forte activité commerciale formant des quartiers hybrides où se mêlent vocation commerciale et résidentielle. Aujourd'hui, certains de ces quartiers ont une forte attractivité commerciale.

Dans notre recherche, nous nous intéresserons à ces urbanisations nouvelles qui se définissent parfois comme des pôles commerciaux. Parmi ces urbanisations, nous avons retenu comme cas d'étude, les quartiers Freri 1,2 et 3 de l'agglomération secondaire du Hamiz dans la commune de Dar El Beida (wilaya d'Alger).

Nous tenterons de mesurer ou apprécier quels sont les impacts des imbrications d'une fonction commerciale forte sur la fonction résidentielle qui l'a précédé ? Comment pourrait-on intervenir sur le site pour lui insuffler une identité qui lui serait propre ?

Nous tenterons de montrer au fil de notre recherche que le commerce est le propre des quartiers étudiés, et que, organisé et hiérarchisé il pourrait en assurer un meilleur développement.

Abstract :

Algiers and its suburbs grow quickly and know accelerated urban transformations. Spatially, these extensions generate in some cases, the emergence of "new" irregular and sub-integrated districts.

These "new" suburban districts define Algiers space and some of them receive significant business districts making a combination between commercial and residential functions. Today some of these areas have a strong commercial attractivity.

In our research, we focus on these new urbanisations which are sometimes defined as commercial poles. Our research was about the districts « Freri 1,2 and 3 » of the agglomeration of « El Hamiz » in the town of « Dar El Beida » in Algiers. What are the impacts of the melting of strong commercial function and the residential function? How could we act on this site to give him his own characteristics?

During our research, we tried to show that in the district, the main characteristic was the commercial function and with priorisation and organisation it could be more developed.

ملخص

ان مدينة الجزائر و ضواحيها تنمو بوتيرة كبيرة, و تخضع لتحولات حضرية سريعة. مكانيا هذه الملحقات ينتج عنها في بعض الاحيان ظهور احياء "جديدة" غير نظامية.

هذه الأحياء الجديدة تميز المحيط الحضري الجزائري، بعضها يتميز بانتشار كبير للنشاطات التجارية. تكون أحياء مهجنة أين تختلط السكنات بالنشاطات التجارية، حاليا البعض من هذه الأحياء يجذب النشاطات التجارية.

في بحثنا، نهتم بهذا التمدن الجديد الذي يميز هذه المراكز التجارية، و وقع اختيارنا على حي فريري 1، 2، 3 بمنطقة الحمير، بلدية الدار البيضاء، مدينة الجزائر.

ما هو تأثير هذه التداخلات بين النشاطات التجارية و المناطق السكنية؟ و كيف يمكن التدخل في هذه المنطقة لإعطائها طابع خاص بها؟

من خلال بحثنا سوف نحاول اطهار ان التجارة تنتمي الى هذه الأحياء و عز طريق تنظيمها نستطيع تطوير الحي.

Sommaire

Introduction Générale.....	1
----------------------------	---

PARTIE THEORIQUE : Périurbanisation et émergences de centralités secondaires.

Chapitre I : Etalement urbain, périurbanisation à Alger et nouveaux pôles commerciaux

I.1. Mesure de l'urbanisation et définition de la périurbanisation, précisions conceptuelles.....	7
I.1.1. Périurbanisation.....	6
I.2. Etalement urbain et périurbanisation à Alger.....	9
I.2.1. Alger, de la ville fortifiée à la ville métropole.....	14
I.2.2 Evolution de l'est algérois	14
A. 1920-1960: première étape d'une périurbanisation planifiée.....	14
B. 1962-1978 : deuxième étape d'une périurbanisation planifiée	15
C. 1980 à nos jours: les conséquences de la libéralisation de l'économie, de la libéralisation du marché foncier et de la délocalisation de certaines activités sur l'espace périurbain algérois	17
▪ Libéralisation du marché foncier et de la construction.....	17

▪ Libéralisation de l'économie du commerce	18
▪ Délocalisation planifiée des activités de gros et de demi-gros et émergence de centralités secondaires en périphérie d'Alger	19
I.3. La ville et le commerce.....	19
I.3.1.L'urbanisme commercial	20
Conclusion du chapitre.....	22

Chapitre II : Le Hamiz comme pôle commercial périphérique.

II.1.Situation géographique et croissance urbaine de l'agglomération du Hamiz	24
II.1.1.Situation géographique du Hamiz	24
II.1.2.Croissance urbaine du Hamiz de 1962 à nos jours.....	25
A. Le Hamiz en 1962	25
B. Le Hamiz entre 1962 à 1984 : une lente évolution	26
C. Le Hamiz entre 1984 à 1994 : une évolution marquée	27
D. De 1994 à nos jours.....	31
II.2. Le Hamiz aujourd'hui.....	32
II.2.1.Situation administrative du Hamiz	32
II.2.2. Situation des équipements et des infrastructures dans l'agglomération secondaire du Hamiz	34
A. Infrastructures de liaison et de communication	34
B. Les quartiers de l'agglomération du Hamiz.....	35
C. Infrastructures de base	36
D. Situation des équipements.....	36
Conclusion du chapitre	39

DEUXIEME PARTIE : ETUDE DE TERRAIN
-LE CAS DES QUARTIERS FRERI 1.2.3 AU HAMIZ-

Introduction41

Chapitre III. Caractéristiques des quartiers Freri 1.2et 3 de
l'agglomération du Hamiz

III.1.Méthodologie de recherche42

III.1.1.Justification du choix du site..... 42

III.1.2. L'enquête 44

- **L'échantillon..... 44**
- **Critères étudiés..... 44**
- **Méthode de traitement..... 45**
- **Résultat d'enquête..... 45**
- **Présentation de la méthode SWOT 47**

III.2. Analyse des quartiers à étudier..... 49

III.2.1. Analyse des facteurs internes qui contrôlent l'organisation de la zone d'étude50

IV.2.1.1. Atouts 50

IV.2.1.2.Faiblesses 53

III.2.2. Analyse des facteurs externes qui contrôlent l'organisation de la zone d'étude.....59

III.2.2.1 Opportunités 59

IV.2.2.2 Menaces	60
IV.2.3. Tableaux récapitulatifs	62
IV.2.4. Questions spécifiques à la méthode SWOT	67
Conclusion du chapitre	71

Chapitre IV. Potentialités de développement du quartier basées sur la vocation commerciale.

IV.1. Le commerce au cœur du projet urbain	72
IV.2. Faire des quartiers Freri un centre commercial	74
IV.3. Stratégie d'aménagements qui amélioreront l'image et la qualité de vie des quartiers étudiées.....	77
Conclusion du chapitre	79

Conclusion générale.....	80
Bibliographie	84
<u>Annexes</u>	87
<u>Annexe N°1 : Urbanisation et périurbanisation.....</u>	88
<u>Annexe N°2 : Centre et centralité.....</u>	95

<u>Annexe N°3</u> : Extrait de « Du plan communal au plan régional de la ville d'Alger (1931-1948) » Z.HAKIMI.....	100
<u>Annexe N°4</u> : Notion de lotissement et notion de quartier.....	104
<u>Annexe N°5</u> : cahier des charges de la commune de Dar El Beida.....	107
<u>Annexe N°6</u> : Enquête de terrain.....	117
<u>Annexe N°7</u> : Carte schématique de l'évolution des localisations des concentrations commerciales dans la wilaya d'Alger.....	121

Liste des abréviations et des acronymes

APC : Assemblée populaire communale.

CADAT : Caisse algérienne de développement et d'aménagement du territoire.

CHU : Centre hospitalo-universitaire.

CRC : Centre de registre de commerce.

CW : Chemin de wilaya.

DEC : Délégation exécutive communale.

GGA : Gouvernorat du grand Alger.

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (France).

ONS : Office nationale de la statistique.

PAEE : Plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension.

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

POG : Plan d'orientation général.

ZHUN : Zone d'habitation des nouvelles urbanisations.

Tableau des figures

<u>N°</u>	<u>Titre</u>	<u>Page</u>
01	Illustration des termes de ville-centre, banlieue, couronne périurbaine, Unité urbaine et Aire urbaine d'après l'INSEE.	07
02	Aire Urbaine, source INSEE.	11
03	Différents schémas de centralité selon Christaller, Howard, Groer et Abercrombie.	12
04	<u>A</u> /Baie d'Alger <u>B</u> / Vue aérienne de la casbah dont le quartier de la marine a été réaménagé	19
05	Réseau de villages de colonisation du Sahel d'Alger en 1843.	19
06	Alger et ses environs immédiats 1922.	20
07	Extension de la ville.	22
08	Délocalisation forcée des activités commerciales du centre d'Alger vers le Hamiz.	26
09	Wilaya D'Alger	34
10	Cadre bâti de l'agglomération du Hamiz en 1987.	36
11	Cadre bâti de l'agglomération du Hamiz en 1998.	37
12	Escaliers et voutes de la pêcheirie : de leur origine à aujourd'hui.	39
13	Le Hamiz.	42
14	Réseaux d'infrastructure du Hamiz.	43
15	Quartiers Freri	50
16	Quartiers Freri	53
17	Façade sur RN05 du quartier Freri 1.	54
18	Limite entre quartiers Freri.	56
19	Photo sur façade quartier Freri 3	58
20	Vue en plan des quartiers Freri	59
21	Photo sur façade quartier Freri2	60
22	Croquis Boulevard urbain	79
23	Systèmes de placettes et d'aires de stationnement du quartier commercial de Bretagne.	79
24	Magasin « Techno » sur RN.	80
25	Magasin « Safir » sur RN.	80

18

Liste des Tableaux :

N°	TITRE	PAGE
01	Lots distribuées en 1989 au Hamiz.	38
02	Nombre de permis de construire accordés entre 1989 et 1994	41
03	Les quartiers du Hamiz.	44
04	Equipement existant et prévu au Hamiz.	46
05	Carée matrice de la méthode SWOT.	51
06	Méthode SWOT.	51

~~IX~~

Introduction générale :

Alger et sa périphérie connaissent ces dernières années des mutations urbaines accélérées au moment même où s'imposent les défis de la mondialisation. Depuis l'indépendance du pays, l'agglomération algéroise subit un exode rural très important, qui engendrent des extensions urbaines très rapides. *« Ces extensions se matérialisent spatialement par une périphérie dont l'identité remarquable est l'image de quartiers nouveaux inachevés, irréguliers, et surtout sous-intégrés. »* (HADJIEDJ .A, 2003).

Aux problèmes liés à la croissance urbaine et aux transformations spatiales de l'agglomération algéroise s'ajoutent les problèmes liés à l'habitat et au chômage.

« Gérer l'espace, sa croissance et son fonctionnement devient primordial à Alger pour développer une capitale puissante apte à devenir un réel vecteur de développement, une métropole affirmée sur la scène internationale. » (HADJIEDJ .A, 2003).

Pour développer Alger en capitale du XXI^e siècle selon Cherif Rahmani, il faut *« affronter et régler les problèmes d'extension urbaine à la périphérie et le réaménagement des centres villes »* (Gouvernorat du grand Alger, 1998). Dans notre étude, sera abordée la notion d'extension urbaine en périphérie.

La formation de la périphérie algéroise et l'étalement urbain ont pris de l'ampleur depuis l'indépendance avec les réalisations de pôles industriels (Meftah, Rouiba-Réghaïa, Sidi Moussa), de campus universitaire (Bab Ezzouar), de complexes sportifs, mais aussi de grandes opérations d'habitat (ZHUN) pour satisfaire le besoin en logement d'une population de plus en plus nombreuse.

Cet étalement va se poursuivre durant les décennies suivantes avec, à partir de 1989, une accélération du rythme de la construction et l'apparition d'une nouvelle typologie de logement.

L'espace périurbain algérois est marqué par l'émergence de « quartiers nouveaux » parfois sous-intégrés et/ou mal intégrés où se mêlent fonctions résidentielle et commerciale créant des centralités secondaires comme c'est le cas dans l'agglomération du Hamiz.

Dans notre recherche, nous nous intéresserons à ces nouvelles urbanisations au sein de l'espace périurbain algérois qui s'inscrivent dans un nouveau contexte économique qui prône la libéralisation de l'économie et la libéralisation du marché foncier et de la construction.

Parmi ces urbanisations nous avons retenu comme étude de cas les quartiers Freri 1, 2 et 3 du Hamiz.

Notre choix a été dicté par les caractères et spécificités de ces quartiers et dont le détail du contenu sera exposé au chapitre III.

Cependant nous pouvons mentionner rapidement que ces quartiers :

- Ont une vocation résidentielle mais avec une fonction commerciale très forte et de type particulier car il s'agit de commerce de gros et de demi-gros.
- Disposent d'une accessibilité aisée avec la route nationale 05 qui les longe.

L'observation a révélé qu'aujourd'hui ces deux facteurs ont conféré au Hamiz une attractivité qui étend son influence à l'espace régional et national.

Dès lors, les caractères particuliers de ces quartiers suscitent quelques interrogations et questionnements :

- La coexistence des fonctions commerciales et résidentielles n'est-elle pas paradoxale ?
- Quel est l'impact de ces deux fonctions l'une sur l'autre ? Sur la qualité de vie des résidents, sur le commerce, et enfin sur l'environnement proche et lointain ?
- Ces quartiers peuvent-ils s'inscrire dans les préoccupations du développement durable ?

L'ensemble de ces questions définit les objectifs et la problématique de notre recherche.

La problématique :

A partir des précédents constats se dessinent de nombreux questionnements à savoir :

El Hamiz est déjà un pôle commercial algérois. Comment pourrait-on intervenir sur ce site pour lui insuffler une identité qui lui serait propre, une image de pôle de centralité algérois ?

Quel est l'impact de l'imbrication des deux fonctions, commerciale et résidentielle, sur la qualité de vie des résidents? El Hamiz, avec l'existant, quel est son devenir ? La coexistence de la vocation résidentielle et de la vocation commerciale constitue-t-elle une situation paradoxale ?

La problématique spécifique pourrait donc être formulée comme suit :

Dans un souci de développement à long terme, quelles potentialités sont à exploiter dans la localité d'El Hamiz, plus particulièrement dans les quartiers nouveaux à vocation commerciale de la localité du Hamiz pour qu'ils puissent participer et s'insérer de manière plus harmonieuse et plus attractive dans la périphérie d'Alger ?

Les objectifs de la recherche :

Nous avons retenu trois objectifs que nous avons jugés comme les plus importants :

- Montrer que les quartiers étudiés peuvent être revalorisés, réorganisés de sorte à en améliorer le fonctionnement et l'image afin qu'ils deviennent un point commercial affirmé et harmonieux.
- Montrer que l'aménagement des quartiers peut aider à l'amélioration des conditions de vie des habitants et changer ou modifier l'image qu'ils offrent.
- Montrer que le commerce et le résidentiel peuvent cohabiter

IV. Hypothèses :

Les objectifs retenus reposent essentiellement sur les hypothèses suivantes :

- Le commerce, comme activité dominante, pourrait imprimer à la localité du Hamiz, dans la durabilité une identité qui lui serait propre.

- Le commerce pourrait cohabiter avec la fonction résidentielle en étant organisé et spécialisé, favorisant encore plus le caractère central de la localité.

Pour vérifier ces hypothèses nous nous proposons de :

1. De relever (répertorier) les aspects positifs et négatifs dans les quartiers étudiés.
2. De proposer pour le court terme quelques mesures qui pourraient en améliorer l'image et le fonctionnement.

Dès lors notre travail se scinde en deux parties, la première dont le contenu est théorique, quant à la seconde au contenu plus pratique, elle traitera du terrain.

V. Plan de développement de la recherche :

A travers la partie théorique, notamment dans le premier chapitre, nous aborderons l'impact de l'étalement urbain sur l'espace périurbain de la partie Est de la ville d'Alger. La formation de cet espace est due à l'adoption de certaines mesures qui vont en modifier l'image. Il s'agit notamment de la libéralisation du marché foncier et du commerce et des délocalisations de l'activité de gros et de demi-gros depuis Alger centre vers cette périphérie.

Dans un second chapitre nous présenterons l'agglomération du Hamiz en général, à travers sa situation géographique et l'historique de son développement.

A travers la partie pratique, nous analyserons des quartiers jugés caractéristiques de l'espace périurbain à savoir Freri1, 2 et 3 situés dans l'agglomération du Hamiz.

Nous aborderons dans le troisième chapitre, à travers l'échantillon retenu, les enquêtes et leurs résultats afin de vérifier nos hypothèses.

A l'issue de cette étape, dans le cinquième chapitre, nous tenterons de proposer certains aménagements qui pourraient améliorer l'image de ces quartiers à court terme.

VI. Méthodologie :

Pour le développement de la partie théorique nous nous sommes basés sur des consultations d'ouvrages et d'articles...La partie théorique nous a aidés notamment à mieux comprendre les conditions de développement du Hamiz en quartier commercial incontournable marquant l'espace périurbain algérois.

Pour la deuxième partie au contenu pratique, nous avons eu recours, dans un premier temps, à une collecte de données à travers des enquêtes auprès de l'Assemblée Populaire Communale (APC) de Dar El Beida pour obtenir des documents cartographiés de l'agglomération du Hamiz, des recensements de la population et des commerces dans les quartiers étudiés à savoir ceux de Freri 1, 2 et 3. Concernant l'activité commerciale, nous avons sollicité le Centre de Registre de Commerce (CRC) pour obtenir plus d'informations.

Puis, dans le but de rendre compte de la qualité de vie dans la zone d'étude, mais aussi des conditions dans lesquelles se fait de la cohabitation des fonctions résidentielles et commerciales, nous avons eu recours à des enquêtes de terrain.

Un questionnaire a été distribué à un échantillon représentatif de la population (cf. § III.1.2 p 44).

Le but du questionnaire est de nous fournir quelques informations supplémentaires relatives à la qualité de vie, aux conditions de cohabitation du commerce très développé et de la fonction résidentielle, aux nuisances induites par ce même commerce et à la qualité des relations sociales au sein du quartier.

De nombreux entretiens ainsi que de nombreuses observations avec des personnes fréquentant, vivant et travaillant au sein du quartier, nous ont permis de mieux connaître et cerner notre zone d'études.

Dès lors de nombreux aspects positifs et négatifs du quartier ont été répertoriés.

Dans le but de répondre à notre problématique c'est-à-dire cerner les potentialités de développement des quartiers Freri 1, 2 et 3 (représentatifs de l'attractivité commerciale de l'agglomération du Hamiz), nous avons eu recours à la méthode SWOT. Cette méthode nous a permis d'abord de répertorier les atouts et les faiblesses de la zone d'étude, de relever les opportunités à saisir et les menaces qui guettent le quartier, et enfin de proposer quelques stratégies de développement. Le résultat de la méthode donne les éléments à

prendre en considération pour une bonne décision, ce qui nous permettra de confirmer ou d'infirmes nos hypothèses selon lesquelles le commerce pourrait impulser le développement des quartiers en étant organisé et spécialisé.

PARTIE THEORIQUE : PERIURBANISATION
ET EMERGENCE DE CENTRALITES
SECONDAIRES.

Premier Chapitre

Etalement urbain, périurbanisation à Alger et nouveaux pôles commerciaux :

Dans ce premier chapitre nous avons jugé opportun de définir certains phénomènes et de préciser certaines notions jugées utiles au développement de notre recherche.

Ainsi nous tenterons de cerner à travers des lectures puis de synthétiser les phénomènes d'étalement urbain et de périurbanisation et la relation de commerce et ville afin de pouvoir comprendre les contenus et spécificités de ces mêmes notions et phénomènes en Algérie et plus particulièrement au niveau de l'espace Algérois.

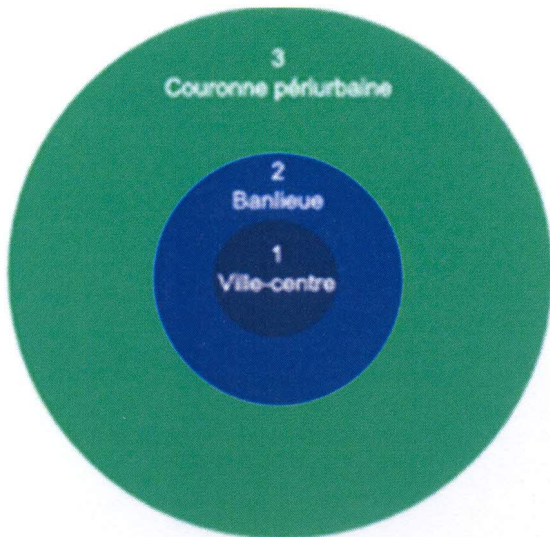
Avant d'aborder le cas d'Alger, nous verrons le phénomène de périurbanisation dans un contexte général.

I.1.Mesure de l'urbanisation et définition de la périurbanisation :

précisions conceptuelles :

L'étalement urbain se traduit par l'avancée de l'urbain sur le territoire rural et de ce fait a de nombreuses conséquences sur l'environnement, sur le paysage, sur l'organisation des territoires.

Ainsi que le schématise la figure 1, la ville-centre s'accroît et se dote dans une première étape d'une périphérie aux constructions denses et qui lui sont contiguës qui prendra le nom de « faubourg », puis proches des faubourgs se forment les banlieues. A partir de ces dernières apparaissent des étendues construites de plus en plus vastes qui souvent vont s'affirmer par une densification du bâti et l'apparition de centralités secondaires, notamment des pôles commerciaux d'une certaine importance.



1= Ville-centre ou intra-muros.

1+2 =Ville Centre+ Banlieue= Unité urbaine ou agglomération urbaine.

1+2+3= Ville Centre+ Banlieue+ Couronne périurbaine= Aire Urbaine ou Aire métropolitaine.

Figure N°1 : Illustration des auréoles urbaines, Unité urbaine et Aire urbaine d'après le site officiel de l'INSEE.

Ce phénomène est désigné par le terme de « périurbanisation ».

La périurbanisation :

L'extension des zones urbaines¹ se poursuit et se transforme en périurbanisation. Ceci se traduit spatialement par l'interpénétration de la ville et de la campagne au-delà des banlieues : le phénomène de périurbanisation se matérialise à partir de la deuxième couronne des villes par une densification de cette dernière.

Les habitants des espaces périurbains conservent souvent un mode de vie urbain. **La périphérie croît et se développe: lieux de loisirs, d'achat ou encore des sièges administratifs ou des universités émergent à la périphérie des villes.**

Ainsi la relation périphérie-centre qui caractérisait les migrations quotidiennes, se transforme parfois en relation périphérie-périphérie. Ainsi **il arrive que le centre perde de son attractivité au profit des nouvelles centralités qui s'installent en périphérie.** (fig.2).

¹L'extension des zones périurbaines est fonction de la taille et du dynamisme de l'organisme urbain : elle s'étend jusqu'à 5-10 km pour une petite ville, 10-15 km pour une ville moyenne et 20-40 km pour une grande ville.

Pour une très grosse agglomération, c'est plus encore : il s'étend d'autant plus loin qu'existent des voies de communications rapides ; il est d'autant plus net que le paysage est plaisant (Encyclopédie Larousse).

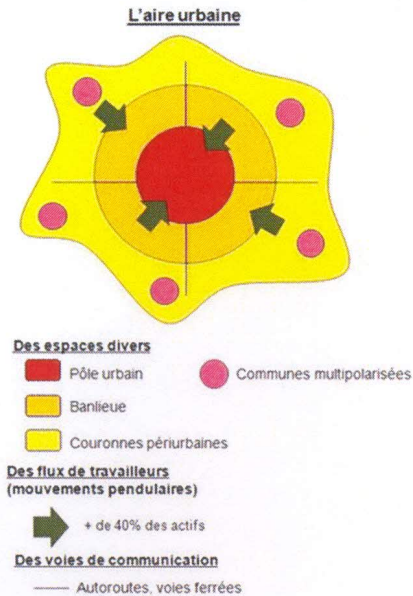


Figure N°2 : Aire Urbaine, source site officiel de l'INSEE.

Ainsi nous pouvons affirmer que la périurbanisation aboutit parfois à un polycentrisme urbain.

La ville s'accroît et s'étend spatialement. On y privilégie le tertiaire et le commerce créant ainsi des centralités² secondaires. Il arrive parfois que la gestion de ces centralités échappe aux pouvoirs locaux. Cependant commerce et ville semblent indissociables.

I.2. Alger : étalement urbain et périurbanisation:

De nombreuses grandes villes subissent le double mouvement de concentration et d'étalement urbain, Alger n'y échappe pas.

Les installations industrielles réalisées pendant et après l'indépendance et le développement des activités tertiaires qu'a connu Alger ont engendré une urbanisation massive et une forte demande en habitat.

La forte croissance démographique³ ainsi que les activités économiques de la capitale algéroise se sont traduites spatialement par une surexploitation des structures de la ville

²Cf annexe N°2 : Centre et centralité.

³Selon S. Hammache, « *Alger, les nouveaux défis de l'urbanisme* », 2003 la population algéroise en 1962 était estimée à 500 000 habitants. Et la population de l'ex grand Alger (c'est-à-dire la wilaya d'Alger dans ses limites actuelles et l'ensemble métropolitain englobant Alger, Boumerdès, Blida et Tipaza) la population a atteint 943 51 hab en 1966 ; 1 335 820 hab en 1977 ; 1 507 241 hab en 1987 et 1 585 609 en 1998.

existantes et ont fait éclater les limites de l'agglomération, ce qui a favorisé une urbanisation importante, parfois anarchique.

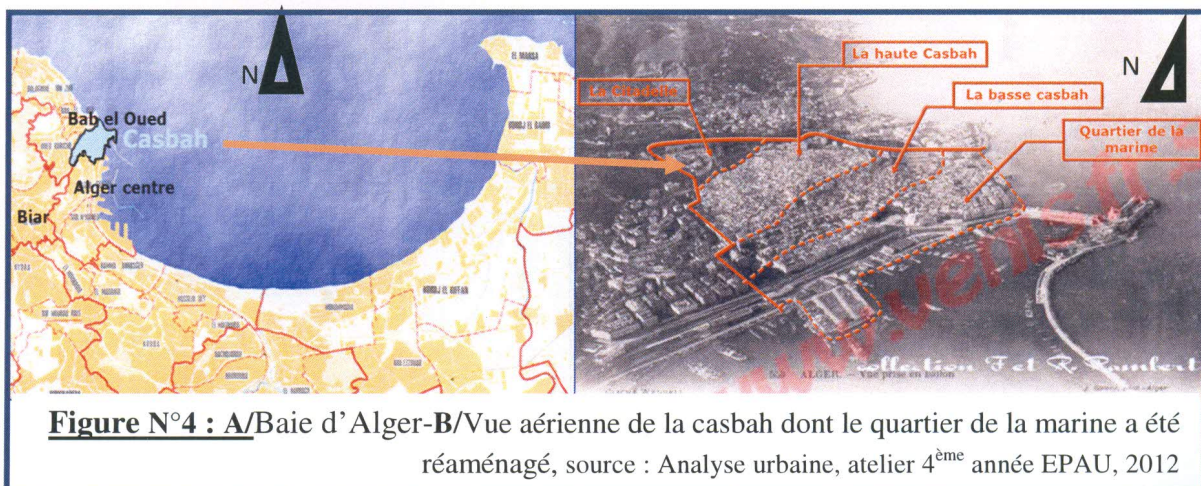
Ainsi nous nous proposons d'étudier les aspects que revêt la périurbanisation de la ville d'Alger, car dans le contexte algérien, « *la périurbanisation met en évidence de prime abord une absence de contrôle de la croissance des villes et bien auparavant du capital foncier* » (ARAMA.Y, 2007). L'avancée urbaine sur les terres agricoles pourrait se résumer dans certains espaces périphériques algérois à des « *aménagements qui, finalement, ont ôté à la ville sa "qualité de ville"* » (ARAMA.Y, 2007).

I.2.1. Alger, de la ville fortifiée à la ville métropole :

De la phénicienne à l'actuelle civilisation algérienne en passant par la civilisation romaine, berbère (Banumezghena), ottomane puis française, Alger fut une terre d'affluence et d'accueil de nombreuses civilisations.

En 1830 débute la colonisation française qui va anéantir l'organisation spatiale existante (Casbah) et établir une nouvelle organisation urbaine en vue de créer une grande ville coloniale.

La partie basse de la Casbah est détruite. On y aménage le quartier de la Marine le long de la baie qui constituera le centre de la ville. S'en suivra une poussée urbaine le long de la baie sous forme de petits villages : (Guyoville, Saint Eugène, Hussein dey, El Harrach). (Fig. n°4).



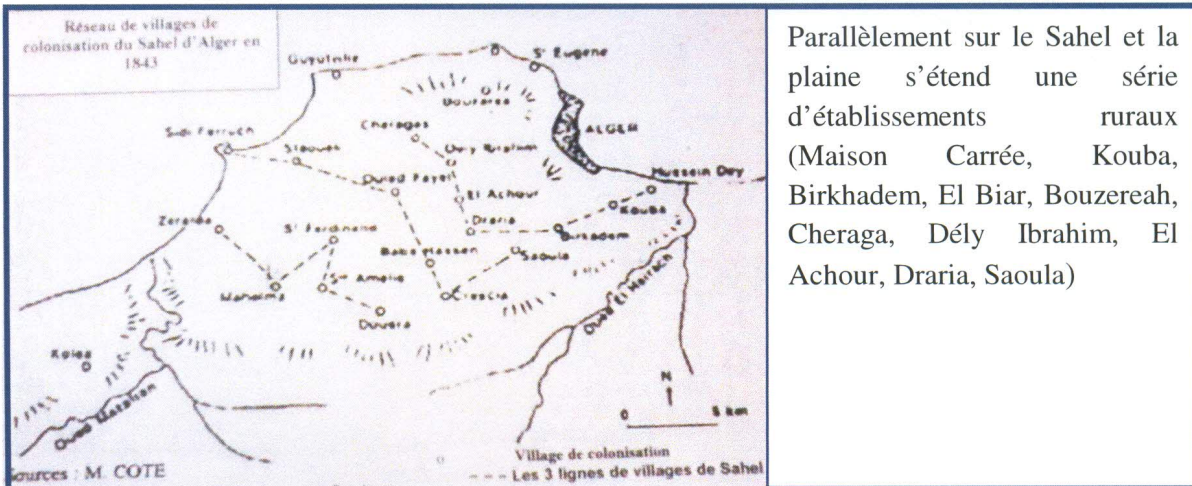
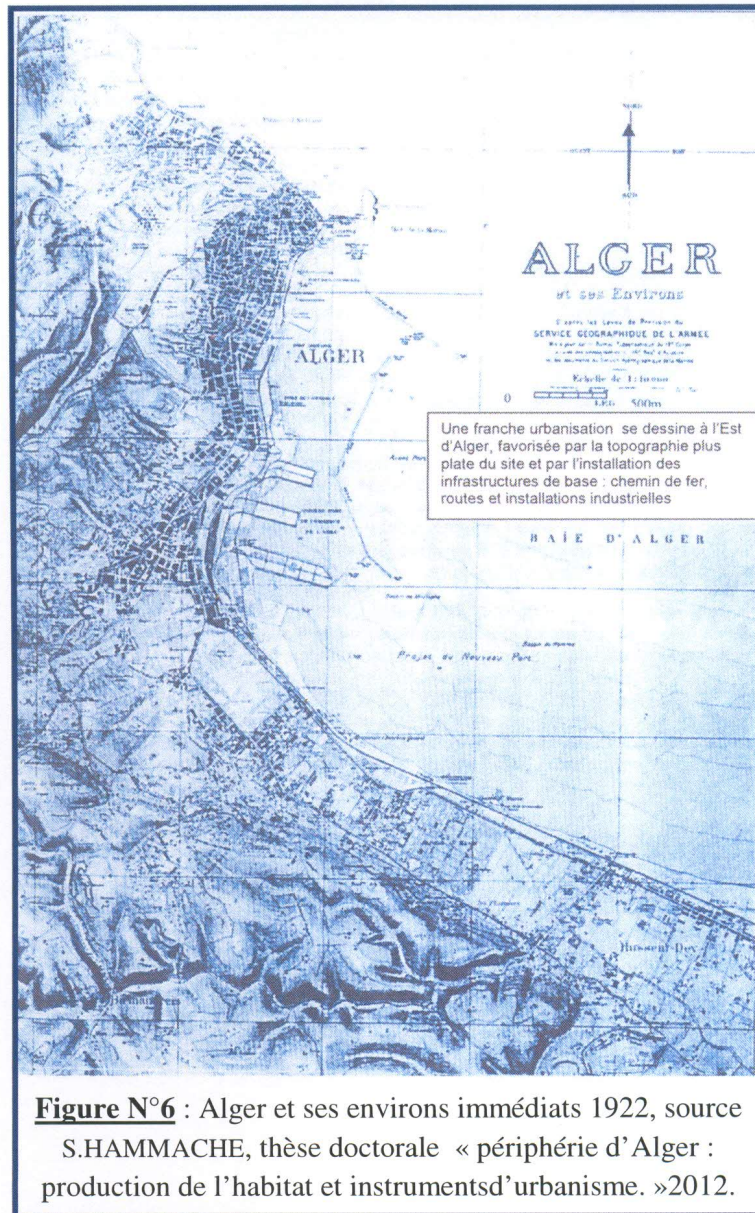


Fig.N°5:Réseau de villages de colonisation du Sahel d'Alger en 1843, source : S.HAMMACHE, thèse doctorale « périphérie d'Alger : production de l'habitat et instruments urbanisme ».2012

Le plan d'Alger de 1922 montre d'une part, une première bande continue et urbanisée longeant la côte s'étendant de l'hôpital Maillot (actuel Hôpital Mohamed Lamine Debaghine - Bab El Oued) au Jardin d'Essai (El Hamma) caractérisant ainsi le centre ; d'autre part, une seconde bande, peu dense, composée par un habitat épars ou regroupé en noyaux agglomérés (lotissements de notre Dame d'Afrique au du Clos Salambier) ébauchent une première couronne périphérique.

Sur la première bande, les ensembles urbains constitués du côté sud par les quartiers du Hamma, de Belcourt, et du Champ de Manœuvres se densifient progressivement par la réalisation de groupements d'immeubles HBM au Champ de manœuvres en 1929 et au Ruisseau. Quant au côté nord, des immeubles de même typologie, seront réalisés au niveau des quartiers de Bab El Oued. Le centre se constitue autour de la Grande Poste, avec la construction en 1930 du Palais du Gouvernement sur les fortifications militaires de 1840. (Fig. N°6)



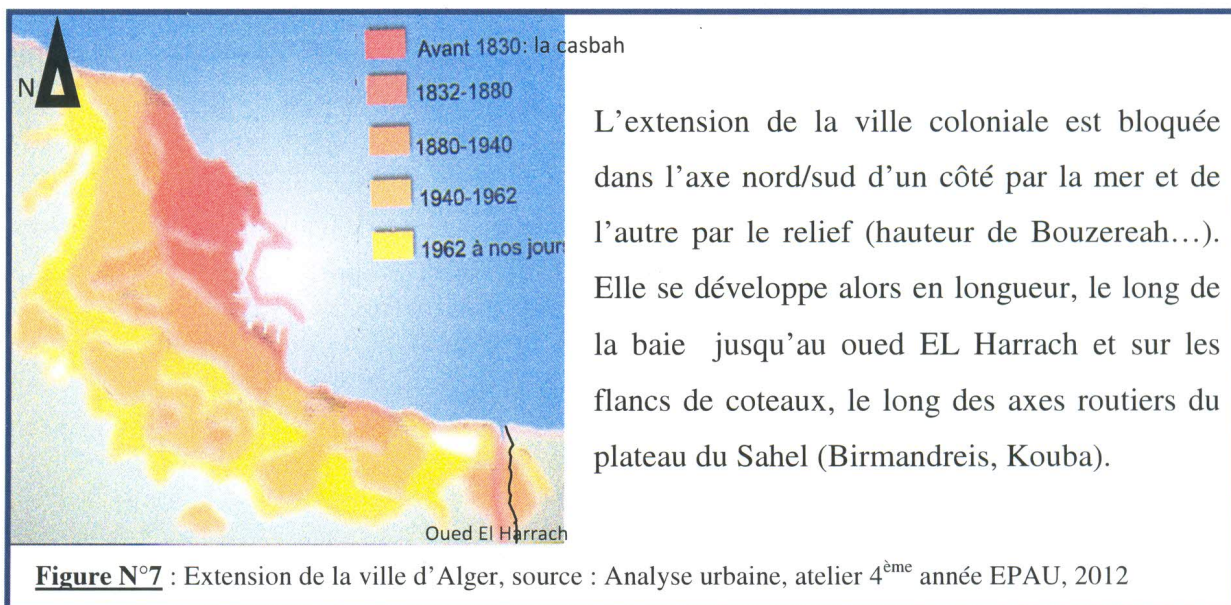
Ainsi par les phases successives énumérées précédemment, le développement de la ville s'est inscrit entre la mer et les premières barrières morphologiques du site, engendrant un déplacement progressif du centre-ville initialement en basse Casbah (Quartier de la Marine) vers le Grande Poste. Le centre-ville en 1930 peut être assimilé à un axe parallèle à la mer borné au nord par la Place du Gouvernement (actuellement Place des Martyrs) dans le Quartier de la Marine et au sud par la Grande Poste. (Fig. N°7).

• **Périphérie d'Alger des années 1930 à 1940 :**

Les années mille neuf cent trente marquent l'espace algérois par un fort exode rural qui sera renforcé plus tard par le déclenchement de la guerre de libération nationale (1954). Cet exode traduit spatialement l'établissement d'une deuxième couronne périphérique contiguë à la première.

En 1929 est confectionnée le dossier PAEE⁴. A partir de cette date, la ville d'Alger ne va cesser de croître et de se développer. Le PAEE amorce l'Alger future et sa banlieue. L'élaboration du Plan a permis en effet de savoir où et comment devait se faire l'extension de l'agglomération algéroise. De ce fait, il est uniquement nommé Plan d'Aménagement d'Alger, tandis que l'extension réelle de la ville sera l'affaire du plan régional (PAR), établi en accord avec les communes avoisinantes (voir annexe N°2). Les plans régionaux de 1935 eux, traduisent une région algéroise constituée d'Alger et de communes périphériques regroupées sous trois dénominations : rurales, côtières et banlieues :

- Communes rurales : Dély Ibrahim, Ouled Fayet, Cheraga, Birkhadem, Dar El Beida.
- Communes de banlieue : Saint Eugène, Bouzereah, El Biar, Birmendrais, Kouba, Hussein-Dey et El Harrach.
- Communes côtières : Guyoville, Ford de l'eau, Cap Matifou, Staouali et Zéralda.



⁴ PAEE : Projet d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension d'Alger. Alger sera structuré par de nouveaux axes de circulation et l'élargissement des voies existantes. Cf. annexe N°3 : extrait de « Du plan communal au plan régional de la ville d'Alger (1931-1948) » Z.HAKIMI

Très rapidement, les agglomérations villageoises existantes (El Biar, Parc d'Hydra, Kouba...) prennent de plus en plus d'ampleur et se confirment comme périphérie résidentielle en se développant essentiellement sous forme de lotissements individuels.

En 1948, l'espace algérois est régi par un nouveau plan d'urbanisme, dont « *la démarche s'appuie sur le principe de zoning fonctionnel et sur le principe d'un urbanisme d'extension : création de quartiers neufs, de zones mixtes habitat et industrie et de zones de développement résidentiel sur les hauteurs* » (S.HAMMACHE, 2012). L'extension de la ville vers le sud et le sud-est est amorcée (elle sera confirmée avec le PUD de 1980/83). Concernant l'habitat, le plan prévoyait deux zones d'implantation : une zone résidentielle de standing sur les sites les plus favorisés (Anassers, El Biar, Bouzareah) et une autre zone résidentielle périphérique implantée à proximité des zones industrielles.

Les nouvelles zones industrielles étaient localisées à El Harrach, Oued Smar et au Gué de Constantine. Les zones mixtes ou zones « d'habitation et de petites industries » étaient installées au Ruisseau et à l'Hussein Dey.

Les programmes et projections du plan d'urbanisme de 1948 se voient très vite dépassées par la croissance de la population algérienne en périphérie mais surtout par sa révolte qu'elle exprime clairement en Novembre 1954. Ainsi verra le jour le Plan de Constantine en 1958. (Remarque : le plan de Constantine a été surtout conçu comme une réponse au mécontentement de la population algérienne ; la guerre de libération avait déjà donné l'alerte ; en construisant écoles, habitat, centres de soins, les français pensaient calmer la révolte).

- **La périphérie de la fin des années 1950, début des années 1960 :**

Entre 1958 et 1962, en adéquation avec le plan de Constantine, des équipements sociaux et des zones industrielles, notamment celles de Rouiba-Réghaïa sont réalisés dans la périphérie algéroise. A ces aménagements s'ajoutera l'établissement des cités-satellites à l'exemple de celle des Anassers qui se situe en position centrale par rapport aux usines, ateliers et autres lieux d'emploi tels que : le port, le Hamma, l'Hussein Dey, Maison Carrée, El Harrach, Gué de Constantine).

A partir de l'indépendance en 1962, l'exode rural massif va transformer toutes les villes mais particulièrement la capitale Alger. C'est ainsi que selon S. HAMMACHE « *La forte croissance*

démographique ainsi que les activités économiques de la capitale algéroise se sont traduites spatialement par une saturation des structures de la ville qui va faire éclater les limites de l'agglomération». Ce qui va engendrer une urbanisation rapide et dans bien des cas non contrôlée.

Pour illustrer cette évolution, nous nous proposons d'étudier la zone est de l'agglomération algéroise.

Alger a été la terre de confluence de nombreuses civilisations et donc de pratiques urbaines différentes. La colonisation française a fait fi du tissu urbain existant avant son arrivée. L'urbanisation qu'elle met en place a rapidement affirmée une volonté de développer et d'étendre Alger et d'occuper l'ensemble du territoire. Nous remarquons aussi qu'en Algérie, il n'y a pas d'espaces désignés sous le terme de «suburbain ou de notion de suburbanisation». Par contre des petites villes satellites en périphérie d'Alger sont désignées de villes suburbaines telles, Réghaïa, Ain-taya, Rouiba, Dar-el-Beïda, Chéraga, Staouéli, etc. Pour ce qui est de l'espace périurbain et de la périurbanisation à Alger nous en aborderons certains aspects à travers l'étude de la partie est de l'agglomération.

I.1.2 Evolution de l'est algérois

A.1920-1960: première étape d'une périurbanisation planifiée

L'essor du secteur industriel (§ I.1.1, p.13) a notablement développé la partie est d'Alger où se situent les installations industrielles déjà en place depuis les années 1950 (Oued Smar, Gué de Constantine, EL Harrach, Hussein Dey). Il a aussi attiré une population nombreuse (exode rural) provoquant une forte demande en habitat. A ces installations s'ajoutera la nouvelle unité industrielle de Rouiba/Reghaïa (1957). Ce projet confié à la CADAT (Caisse Algérienne de Développement et d'Aménagement du Territoire) sera par la suite intégré au Plan de Constantine en (1959/1963). En plus de la ZIRR d'autres réalisations voient le jour : un hôpital à Rouiba, des cités ouvrières à Réghaïa, et à Rouiba...Ainsi la périurbanisation de l'est d'Alger est stimulée dès la fin des années 1950 captant une part importante de la population et des activités algéroises. Elle fera l'objet d'une proposition d'organisation et de planification spatiale à la fin de la sixième décennie grâce au POG.

B.1962-1978 : deuxième étape d'une périurbanisation planifiée

A partir de la fin des années 1960, le développement industriel dans la partie orientale est confirmé. Le POG (Plan d'Orientation Général) établi par le bureau d'étude COMEDOR projette une extension d'Alger vers l'est.

Ce dernier prit en charge, en premier, le problème de structurer la périphérie est en projetant un système bipolaire basé sur le principe de continuité linéaire avec le centre existant.

Un deuxième centre, situé approximativement dans l'axe de la baie est proposé. Ainsi sur 03 sites très proches, le nouveau centre proposé comprend 3 projets d'envergure. Il s'agit :

- Du « quartier diplomatique » à Dergana.
- Une « cité gouvernementale » à « Rassauta », Bordj El Kiffan, composée de ministères de souveraineté, de ministères techniques,
- Une « cité des affaires économiques » au « Pins maritimes ».

A travers les orientations du COMEDOR, le schéma de centralité s'orienterait vers l'est de la baie en adéquation avec la localisation des activités économiques principalement industrielles.

En 1980/83, le PUD (Plan Directeur d'Urbanisme) établi par le CNERU, prenant le relai du POG, fait fi des aménagements développés antérieurement et propose une nouvelle centralité par la restructuration et rénovation de quartiers au sein même de l'agglomération algéroise. Il s'agit entre autres:

- Du quartier des Abattoirs à Hussein Dey.
- Des Vergers à Birkhadem.
- De la cité Malki à Hydra.
- Et de la bande côtière près de l'embouchure de l'oued El Harrach.

Plus tard, le PDAU succédant au PUD, proposera d'autres logiques d'intervention.⁵

⁵ Plus tard le PDAU : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme proposera un hypercentre prolongeant le centre actuel jusqu'à Bab El Oued à l'ouest et Hussein Dey à l'est. Deux nouvelles lignes de centralité se dessinent : l'axe du ravin de la femme sauvage prolongé jusqu'à Ben Aknoun et une deuxième ligne prenant naissance du centre allant vers le Telemely et El Biar.

Le gouvernorat d'Alger : GPU en 1997 propose le développement de la bande littorale à travers six pôles urbains spécialisés de Tamenfoust à Zéralda :

- Pole 1: La Marine/ Basse casbah/ Ben M'hidi/ Didouche Mourad/ Le port.
- Pole 3: Caroubier/ El Harrach / Pins Maritimes
- Pole 4: Lido / Verte rive / Stamboul / Bordj El Bahri.
- Pole 5: Front de mer ouest/ Cap Caxine.
- Pole 6: El Djamila / Les Dunes / Zéralda.

S.HAMMACHE relève que le PUD, malgré les orientations du POG d'étendre la centralité vers l'est, traduit une « *volonté de forcer la centralité vers le sud-ouest malgré les conditions topographique peu favorables* ». Cependant Alger, vers l'est continue de se développer tant sur le plan démographique qu'économique. Y apparaissent des centralités secondaires qui ne sont pas forcément contrôlées par les outils de la planification. Cet état de fait ne sera pas sans conséquences sur les espaces périphérique et périurbain algérois.

Par ailleurs, à partir des années 1970, la « concentration et l'étalement urbain à Alger, ont fait que la structure de la ville existante était saturée, elle ne pouvait plus contenir toutes les fonctions et activités liées de la capitale : « *l'exiguïté des espaces centraux imposait d'étendre la centralité hors du centre existant congestionné* » (HAMMACHE.S 2001).

Au vu de l'étroitesse du centre existant à partir des années 1970, de nombreuses activités à fonction centrale ont été reportées dans des quartiers périphériques, ce qu'on désignera de « *délocalisation planifiée* » de la ville-centre vers la périphérie.

On pourrait citer comme exemple la délocalisation de certaines filières de l'université d'Alger en deux pôles : un pôle est à Bab Ezzouar et un autre ouest à Ben Aknoun.

Dès lors, il serait intéressant d'étudier les effets et les conséquences de ces délocalisations sur la périphérie est d'Alger.

Pour cette étude, nous prendrons un exemple plus récent de délocalisation et que nous jugeons assez significatif, à savoir la délocalisation des activités de commerce de gros et de demi-gros qui intervient au milieu des années 1990.

Situées initialement au centre-ville, à proximité du port d'Alger, (rampe Chassériau : Quartier de la Marine), ces activités seront démenagées vers la périphérie est, plus précisément vers le Hamiz (commune de Dar El Beida) qui est située à quelques 30 kms du centre d'Alger. Ainsi vont émerger de nouvelles places centrales de ce type de commerce.

Les schémas du PDAU continueront d'évoluer jusqu'à aujourd'hui. Il dessine un micro maillage qui structure et organise centre et périphérie, proche et lointaine, maîtrisant la croissance et l'étalement urbain.

l'offre de logements restait inférieure à la demande ; la loi autorisant l'auto-construction visait à réduire cet écart.

Cette offre libère l'action des particuliers qui entreprennent de construire leur habitation. Cependant ces initiatives n'ont pas été balisées par des textes officiels (lois, règlements, normes ...) précis et stricts quant aux règles⁶ techniques et architecturales. Nous remarquons aussi, au sein des lotissements qui vont être créés, l'absence de réservation de parcelles foncières destinés à l'édification d'équipements indispensables aux quartiers.

La conjugaison de ces deux facteurs a favorisé l'émergence de quartiers nouveaux souvent dépourvus d'homogénéité et de commodités.

Ces quartiers que nous qualifions de « nouveaux », issus de cette libéralisation du marché foncier, sont marqués par une crise de créativité, d'innovation, de ressourcement, d'esthétique, d'urbanité, de gestion et de contrôle.

▪ **Libéralisation de l'économie et du commerce:**

La libéralisation économique combinée à la croissance démographique a entraîné des mutations urbaines. Ces dernières ont joué un rôle très important dans la formation de l'espace urbain et périurbain. Cette libéralisation a engendré une dynamique économique essentiellement dominée par l'activité de commerce de gros et de détail qui occupent les locaux en rez-de-chaussée des quartiers nouveaux en périphérie.

Ce phénomène est particulièrement visible dans certains quartiers du Hamiz (quartier Freri ou les Orangers) et de Bab Ezzouar (marché Dubai, à l'entrée de Bab Ezzouar ...). Ces deux espaces commerciaux jouissent d'une certaine notoriété bien plus marquée pour les quartiers du Hamiz en raison de la nature du commerce qui y est implanté (commerce de gros et demi-gros).

A propos de ces quartiers nouveaux, B.BENYOUCEF (2001) écrit : la « *frustration engendrée par le poids du présent et l'incertitude du futur* » justifiée par le chômage et le déficit en logements engendrent dans ce contexte une situation où « *intervient le modèle de l'habitat individuel, mixte et rentier, associant habitation individuelle dense et espaces d'activité.* ».

Il s'agit d'ensembles résidentiels caractérisés par une forte densité. Les rez-de-chaussée des habitations sont aménagés en locaux destinés à l'activité commerciale assurant un revenu familial par le moyen d'un bénéfice lié au commerce ou à une rente immobilière (location des

⁶ Se référer à l'annexe n°4 et 5.

locaux). De plus l'occupation maximale de l'habitation, peut assurer un toit autonome à chaque foyer d'une même famille malgré la crise du logement.

▪ **Délocalisation planifiée des activités de commerce de gros et de demi-gros et émergence de centralités secondaires en périphérie d'Alger :**

La délocalisation des activités commerce de gros et de demi-gros d'Alger-centre vers l'espace périurbain, a amplifiée la désorganisation spatiale évoquée précédemment (page 17) du fait qu'elle n'a pas été précédée par des textes législatifs ou réglementaires précis qui auraient pu organiser la fonction commerciale ; S.Hammache affirme que « *les nouvelles localisations du commerce de gros ont envahi les nouveaux lotissements d'habitat et les principaux axes routiers de l'agglomération, sans considération de critères rationnels d'implantation (compatibilité de l'activité avec les lieux d'implantation, degré de concentration des populations,...)* ».

Ce processus prend forme en divers endroits de l'espace périphérique algérois formant parfois de nouvelles places centrales du commerce. Le Hamiz en est l'une d'elles, peut-être la plus remarquable.

Pourtant malgré leur notoriété et leur étendue, ces nouvelles places centrales ne sont pas économiquement autonomes car l'absence d'équipements les rendent dépendantes des centres urbains les plus proches (Rouïba, Réghaïa, Dar-el-Beïda...). Ces carences qui posent problèmes aux résidents accentuent aussi les nuisances liées au trafic routier, car le commerce et l'attractivité qu'il suscite apportent à ces zones leurs lots de problèmes : bruits, pollution, insécurité, engorgement du trafic routier, etc.

Outre ces désagréments, nous pouvons nous demander quel sera l'impact de la fonction commerciale sur la fonction résidentielle ?

L'étude de la cohabitation de ces deux fonctions fera l'objet de la partie pratique (chapitre III, page 42). Nous pouvons dire cependant que, dans pratiquement toutes les villes, ces deux fonctions cohabitent et se complètent et que souvent le commerce est à l'origine de la formation de centres urbains.

I.3. La ville et le commerce :

Selon l'expression d'Henri Pirenne⁷ les villes sont « *filles du commerce* ». Aucune ville ne peut se passer de commerce et d'échanges. C'est d'ailleurs cette dernière activité qui a été à l'origine de la création et de la croissance urbaine. C'est ainsi que BEAUJEU-GARNIER et DELOBEZ (1977) affirment que le commerce apparaît sans doute comme l'élément « *traduisant le plus fidèlement le type de société dans laquelle il est implanté.* ».

Aujourd'hui les pôles commerciaux de périphérie, de plus en plus nombreux, de plus en plus pratiqués, apparaissent comme des lieux particuliers où émergent des pratiques nouvelles et des modes de vie spécifiques. Les pratiques du centre-ville ont évolué, d'autres centres apparaissent en périphérie, qui leurs semblent complémentaires : pratiques de consommation et recherche de liens sociaux.

Ces pôles commerciaux sont-ils en train de devenir des centres à part entière? Comment interpréter ces nouveaux modes de vie qui dépassent largement la seule pratique commerciale? Autant de questions peuvent remettre en cause notre façon d'aménager la périphérie, et nous incite à développer la notion d'urbanisme commercial



I.3.1. L'urbanisme commercial :

Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin et Françoise Choay en donne une définition opérationnelle:

« *Ensemble des mesures techniques, administratives et financières qui visent à permettre un développement des activités commerciales à la fois harmonieux, efficace et cohérent avec les autres choix d'urbanisme (utilisation du sol, répartition des quartiers d'habitat, transports, équipements publics, etc.).* ».

L'urbanisme commercial balise les limitations en vue de garantir une juste répartition entre les différentes formes d'activités commerciales.

Il s'agit de développer des points commerciaux en évitant toute croissance désordonnée des formes nouvelles de distribution mais aussi l'écrasement de la petite entreprise. Le but recherché est de promouvoir un modèle urbain équilibré et rechercher la plus grande qualité urbaine et environnementale.

En Algérie l'introduction de la notion d'urbanisme commercial pourrait se faire par l'introduction de schémas de développement commercial pour un équilibre souhaité entre les différents pôles commerciaux ", et servirait donc à définir et à gérer des " locomotives " dans les espaces où se concentrent les petits commerces indépendants.

⁷Henri Pirenne (1862 - 1935) est un historien médiéviste belge.

Aujourd'hui, nous remarquons à partir de la carte présentée en annexe N°07 « Carte schématique de l'évolution des localisations des concentrations commerciales dans la wilaya d'Alger » que les concentrations commerciales à Alger se situent dans les communes les plus proches du littoral là où l'accessibilité existait mais a été renforcée consécutivement aux travaux du POG (cf p16). Ce qui témoigne d'un déséquilibre entre ces points commerciaux.

Ainsi l'organisation commerciale représente une donnée majeure de l'urbanisme, au sens où les lois de l'économie de l'espace jouent un rôle aussi important que celle de l'économie de marché.

C'est en ce sens que l'Algérie qui subit les effets de la mondialisation et une urbanisation rapide et anarchique se doit de prendre en charge les enjeux de l'urbanisme commercial dans le développement des villes et de l'aménagement du territoire.

L'introduction de l'urbanisme commercial tendrait à résoudre de nombreux dysfonctionnements, notamment ceux induits par l'émergence de centralités spontanées elles-mêmes induites par les activités commerciales. Il peut permettre aussi par sa répartition plus équilibrée, de promouvoir le développement des communes aux régions les moins favorisées (voir annexe N°07). Aujourd'hui, l'activité commerciale s'installe bien souvent le long des axes routiers à l'entrée des villes, et leur développement non contrôlé en défigure l'image et provoque de nombreuses nuisances aux habitants. Ceci est notamment visible le long de la RN5, à l'entrée de Bab Ezzouar ou encore le long de la RN24, au niveau du quartier des Tamaris...

Conclusion du chapitre :

La périphérie algéroise semble avoir acquis ces dernières années un rôle de plus en plus important, mais en accumulant les problèmes cruciaux de la ville. L'étalement de l'agglomération dans toutes les directions, le sous-équipement et la sous-intégration des grands ensembles périphériques en témoignent.

Depuis le début de la période de transition vers une économie de type libéral (1980/90), les espaces urbains périphériques algérois croissent à un rythme rapide dans une pluralité de stratégies, de formes et d'échelles urbaines, ceci étant notamment visible au sein des quartiers nouveaux.

L'insuffisance des capacités d'accueil en emplois, en logements, en équipements de la population de plus en plus nombreuses et l'absence de programmes d'accompagnement en vue de l'intégration de la fonction commerciale délocalisée ont marqué l'espace périphérique et périurbain.

Certains quartiers nouveaux en périphérie témoignent d'une nouvelle typologie assimilant au sein des ensembles résidentiels un commerce en rez-de-chaussée qui assure un revenu sûr aux familles, dans une ville marquée par la crise de l'emploi. Cette typologie ne cesse de proliférer créant des quartiers « hybrides » où cohabitent vocations résidentielle et commerciale.

Ces cohabitation, à première vue paradoxale, matérialise dans certains cas, des pôles de centralité commerciale comme c'est le cas au sein du Hamiz. Cette nouvelle forme d'urbanisation n'arrête pas de se propager multiplie aujourd'hui le long des grands axes routiers en périphérie des grandes villes, créant des unités urbaines décriées, ne présentant ni harmonie, ni unité. L'introduction de la notion d'urbanisme commercial pourrait aider à gérer l'émergence des centralités commerciales secondaires en périphérie algéroise.

Ainsi nous nous proposons d'étudier ces quartiers nouveaux, où les lotissements à vocation résidentielle abritent une activité commerciale très importante en prenant le cas des quartiers Freri 1, Freri 2 et Freri 3, particulièrement connus pour leur attractivité dans l'agglomération du Hamiz.

Alors que la notion de lotissement en Algérie est similaire à celle que nous retrouvons dans d'autres pays, celle du quartier prend une connotation particulière. Dans notre langue

maternelle elle se traduit littéralement par le terme de « Houma » qui lui fait référence à un lieu de reconnaissance, de vie régit par des liens affectifs forts. Cependant aujourd'hui peut-on qualifier de « *Houma* » les quartiers nouveaux ?

Quels sont les logiques d'implantations qui les régissent ? Quelles sont leurs caractéristiques ?

Quels sont leurs points forts et leurs points faibles ?

Nous nous proposons de répondre à ces questionnements dans la partie théorique de notre étude.

Deuxième chapitre:

Le Hamiz comme pôle commercial périphérique.

Entre ville et grand lotissement le Hamiz a connu une croissance accélérée à partir de 1980/85. Alors qu'en 1962 ce n'était qu'un « lieu-dit » aujourd'hui le Hamiz s'affirme à l'échelle nationale en raison de l'activité commerciale qu'il abrite.

Dans ce chapitre nous nous proposons, dans une première partie, de présenter l'ensemble de l'agglomération du Hamiz que nous situerons dans la périphérie algéroise; nous aborderons aussi sa situation administrative, sa situation économique, son étendue...

Dans la partie théorique qui suit, nous présenterons les quartiers Freri 1,2 et 3 comme échantillon pour mener nos enquêtes. Jugés caractéristiques du Hamiz, ces quartiers nous permettront de mieux connaître la structure, la morphologie des constructions, le contenu social...

II.1.Situation géographique et croissance urbaine de l'agglomération du Hamiz :

III.1.1 Situation géographique du Hamiz :

Le Hamiz est une agglomération secondaire de la commune de Dar el Beida qui elle, est située à 20 kilomètres au sud-est d'Alger (fig. 09); cette dernière est délimitée par les communes de :

- Bordj El Kiffan au nord.
- Bab Ezzouar et Oued Smar, à l'ouest.
- Eucalyptus au sud
- Rouiba à l'est.

Par rapport à Alger-centre, la commune de Dar El Beida fait partie de la troisième couronne de la périphérie algéroise matérialisant l'espace périurbain d'Alger.

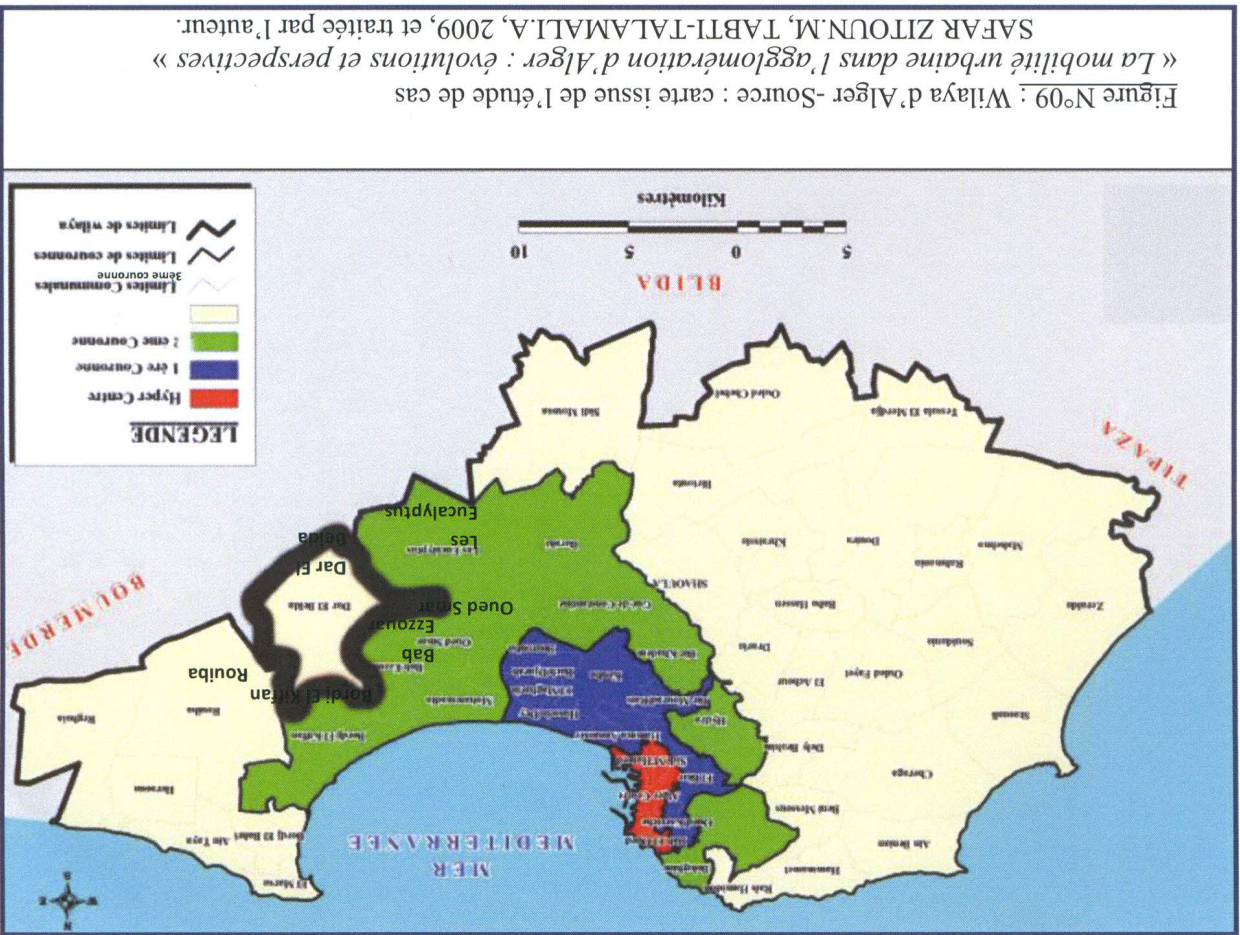


Figure N°09 : Wilaya d'Alger -Source : carte issue de l'étude de cas « La mobilité urbaine dans l'agglomération d'Alger : évolutions et perspectives » SAFAR ZITOUN.M, TABTI-TALAMALLA, 2009, et traitée par l'auteur.

Aujourd'hui le Hamiz a su s'affirmer dans la périphérie algéroise. Pour mesurer les profondes mutations qui ont transformé cet espace nous proposons de rappeler quelques événements marquants :

II.2.Croissance urbaine du Hamiz de 1962 à nos jours :

A. Le Hamiz en 1962 :

Le lieu-dit El Hamiz s'est développé autour de deux axes routiers, la route nationale N°05 (RN5) et une route secondaire où s'est formé l'ancien noyau connu sous l'appellation « Haouch El Bey ». Ce dernier abritait la briquetterie « GENEER » qui deviendra en 1963 la briquetterie « Daradj Omar ». Il comptait aussi deux épiceries, deux boulangeries et un forgeron installés le long de la RN5.

L'habitat était majoritairement individuel de type colonial. Il s'agissait de quelques fermes agricoles ainsi que de quelques habitations dispersées qui servaient de réservoirs de main-d'œuvre pour les exploitations coloniales.

La zone principalement à vocation agricole était constituée de plusieurs exploitations coloniales. On y cultivait surtout la vigne et les agrumes (orangers, citronniers, mandariniers) qui donnaient, favorisait le développement agricole.

B. Le Hamiz entre 1962 à 1984 : une lente évolution :

Au lendemain de l'indépendance les habitations et fermes laissées vacantes par les colons sont occupées par la population. Les domaines agricoles coloniaux deviennent domaines de l'Etat.

En 1963, des décrets relatifs à l'organisation et l'autogestion des biens laissés vacants, ont été promulgués. Ainsi les anciennes exploitations agricoles seront regroupées en domaines autogérés.

Des entreprises s'installeront au Hamiz notamment une usine de plastique dans les années 1970 aux côtés de l'ancienne briqueterie Gener qui perdure jusqu'à aujourd'hui sous le nom de SNMC (Société Nationale des Matériaux de Construction).

Au RGPH de 1977, l'actuelle agglomération du Hamiz est considérée comme un quartier chef-lieu de l'agglomération chef-lieu de Bordj El Kiffan.

En 1980, l'Etat tente d'homogénéiser les unités de production agricole existantes en les regroupant sous la dénomination de domaine agricole socialiste (DAS). La vocation agricole est maintenue et les terres deviennent propriété de l'Etat comme les anciens domaines coloniaux.

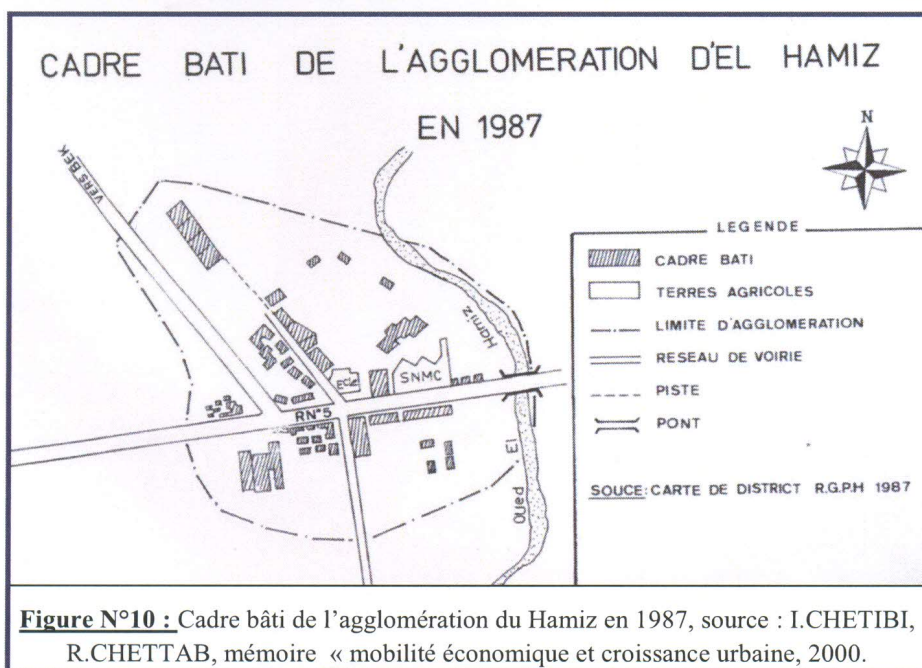
Durant cette période El Hamiz n'est considéré que comme un quartier chef-lieu de la commune de Bordj El Kiffan. Il regroupe une partie des deux domaines de Ali Sadek et celui de Ali Khoudja.

A cette même époque un des effets pervers de l'urbanisme, à savoir les bidonvilles, apparaît au Hamiz. La forte croissance démographique, l'exode rural, les offres d'emplois et la rareté du logement poussent les populations les plus démunies à s'installer dans des habitations précaires notamment sur les berges de l'oued El Hamiz.

- **1984 : une date clef pour le Hamiz :**

Le Hamiz n'a cessé de croître : le développement de la zone industrielle de Rouiba-Réghaïa et les grands chantiers de construction de l'université et des ZHUN (zone d'habitation des nouvelles urbanisations) de Bab Ezzouar attirent une population de plus en plus nombreuse en quête d'emploi. Une partie de cette population trouvent à se loger dans et autour des fermes existantes du Hamiz. Economiquement la vocation reste agricole, mais administrativement le statut de la localité évolue. Avec la réorganisation administrative de 1984, elle va accéder au statut d'agglomération secondaire¹ rattachée à la commune de Dar El Beïda. Cette situation reste inchangée jusqu'à aujourd'hui. Depuis cette date le Hamiz présente une nouvelle organisation spatiale : on passe d'habitations dispersées à un habitat aggloméré.

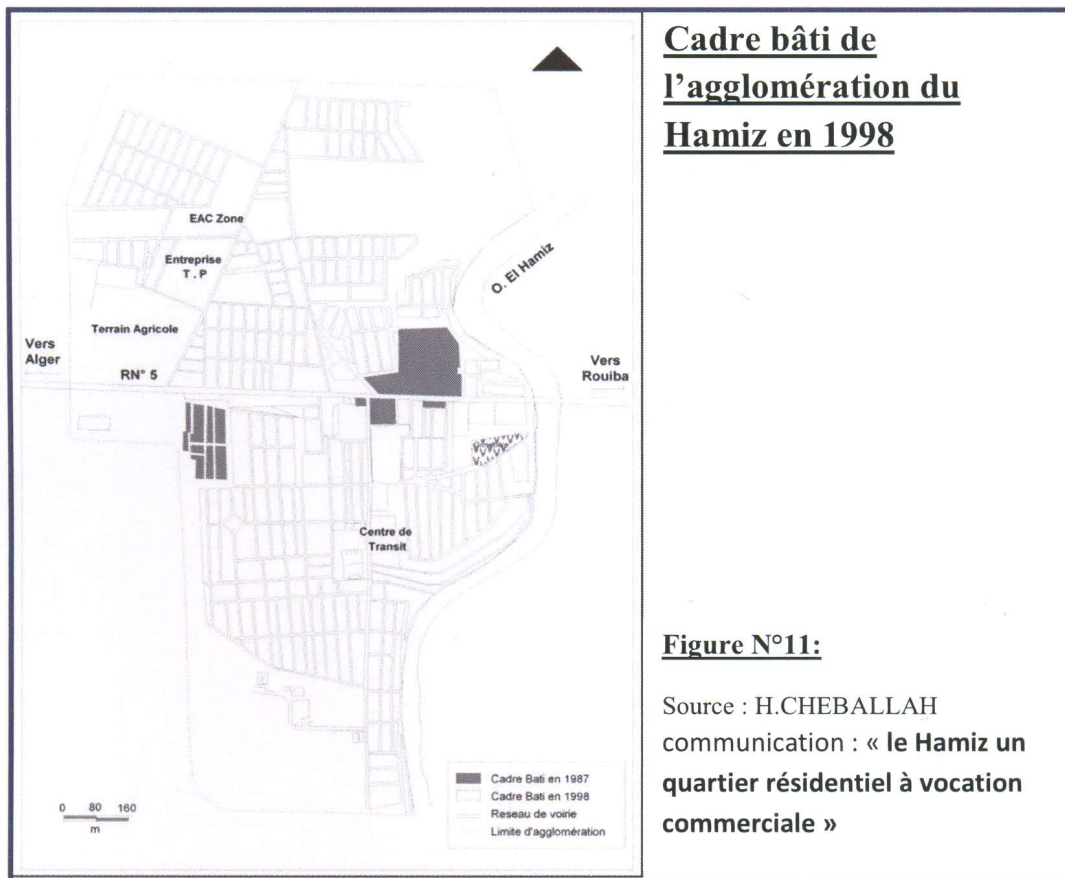
C. Le Hamiz entre 1984 à 1994 : une évolution marquée :



¹Selon l'office national de la statistique : L'agglomération où est situé le siège de l'Assemblée Populaire Communale est dite agglomération chef-lieu (**A.C.L**), les autres agglomérations d'une même commune sont dites agglomérations secondaires (**A.S**) alors que les agglomérations qui s'étendent sur plusieurs communes sont dites agglomérations intercommunales (**AIC**).

Les unités urbaines du recensement de 1987, se définissent à partir des agglomérations et s'affranchissent des limites communales. Cinq critères sont été retenus pour définir le milieu urbain:

La population (seuil minimum d'habitants fixé à 5000) ; l'activité économique, les caractéristiques urbaines tirées de l'Enquête Communale de 1985 (présence de services d'intérêt publics, d'hôpitaux ou polycliniques, d'établissements d'enseignement, de tribunaux, de centres de loisir, cinémas ou théâtres, existence de systèmes d'assainissement, de contrôle des constructions), le taux annuel moyen d'accroissement de la population, le rang administratif.



Les deux cartes précédentes (fig.10 et11) témoignent d'une l'évolution marquée du cadre bâti entre les recensements de 1987 et 1998:

Sur la carte n°10 qui présente l'état du bâti en 1987 nous remarquons qu'hormis le bâti en bordure de la RN5, l'espace est majoritairement composé de terres agricoles, alors qu'en 1998 (fig. 11), l'espace est entièrement loti.

Cette évolution est due essentiellement à trois paramètres :

- **La libéralisation du foncier :**

Vers la fin des années 1980, l'Etat, pour palier à la crise du logement qui prend de plus en plus d'ampleur, introduit l'auto-construction par la libéralisation du foncier et du marché de l'immobilier. Ainsi des lotissements en périphérie algéroise prennent forme. Des lots de terrains à bâtir seront distribués au détriment des terres agricoles de la Mitidja Orientale.

Les suites de cette décision étatique sont remarquables au Hamiz. En 1989, 714 lots sont vendus au sein du Hamiz. Ils se répartissent en quatre quartiers : les quartiers Mascaro, Hamiz 01, Hamiz 03, Hamiz04 (voir le tableau n°1). L'ensemble de ces lots couvrent près de 41 hectares.

Lots distribués en 1989 au Hamiz

Nom des lotissements	Nombre de lots	Superficie (m ²)
Mascaro	230	48 000
Hamiz 01	218	150 000
Hamiz 03	77	77 200
Hamiz 04	189	134 400
Total	714	409 600

Tableau N°1, Source : APC Dar El Beida.

L'établissement de lotissements répond à certaines règles qui assureront la bonne organisation et le bon cadre de vie de ceux qui s'y installeront. En se référant à la définition du lotissement (annexe N°4), le promoteur privé ou public se chargeant de l'aménagement du lotissement s'engage impérativement à construire les éléments de viabilité (routes, espaces verts, réseaux d'assainissement...). La commune de Dar El Beida a établi un cahier des charges pour le lotissement de Dar El Beida (joint en annexe N°5) dont l'article 20 stipule que « *le branchement au réseau du lotissement est installé par la commune et que le regard (boîte) de branchement est à la charge des acquéreurs et devra être établi conformément aux prescriptions d'hygiène de la commune de Dar El Beida* ».

Dans le cas du Hamiz, le mauvais réseau d'infrastructure et le manque d'espace de loisirs et d'équipements de base nécessaire au lotissement serait le résultat des mauvaises élaborations et planification de ces lotissements en périphérie. La distribution des lots de terrains du Hamiz n'a pas été précédée par la viabilisation des terrains comme l'exige la procédure.

Aujourd'hui ces manquements entraînent non seulement des travaux considérables dont le coût est plus élevé que s'ils avaient été entrepris au moment du découpage des parcelles mais en plus, ils rendent pénibles et difficiles les conditions de vie des résidents particulièrement en saison hivernale (boue, nids de poule, ornières etc.).

A cet état de fait s'ajoutera un deuxième facteur important qui contribuera au développement de l'agglomération du Hamiz vers son contenu actuel : la libéralisation économique.

▪ **La libéralisation économique :**

A partir des années 1980, l'Etat officialise l'adoption d'une économie de marché. Cette libéralisation économique va dessiner une nouvelle image aux villes.

L'agglomération du Hamiz subit les effets de la libéralisation du commerce. Certains de ses lotissements adoptent une nouvelle typologie où se mêlent vocation résidentielle et vocation commerciale.

Aux effets de la libéralisation du commerce s'ajoutera la délocalisation des activités de gros et de demi-gros du centre d'Alger vers le Hamiz. Ce transfert contribuera à confirmer la vocation commerciale de cette petite agglomération secondaire.

Ainsi cette libéralisation se traduit sur le plan économique par la prolifération de l'activité commerciale et sur le plan urbanistique par l'apparition d'une nouvelle typologie de la maison individuelle où très souvent les rez-de-chaussée sont réservés au commerce. Cette pratique se généralise et confère une nouvelle image aux quartiers.

▪ **La délocalisation forcée :**

L'étroitesse du centre d'Alger et la volonté de promouvoir les centres historiques en lieu de culture et de services de luxe ont dicté la délocalisation de certaines fonctions en périphérie.

Parmi ces délocalisations, nous citerons le report des activités de commerce de gros et de demi-gros qu'abritaient les rampes Chassériau (quartier de la marine- Alger centre) vers les quartiers résidentiels de l'agglomération du Hamiz.



Figure N°12 : ESCALIERS ET VOUTES DE LA PECHERIE:

De leur origine

à aujourd'hui

« Depuis les localisations du commerce de gros ont envahi les nouveaux lotissements d'habitat et les principaux axes routiers de l'agglomération, sans critères rationnels d'implantation (compatibilité de l'activité avec les lieux d'implantation, degré de

concentration des populations, densité des réseaux de distributions existants, du volume ou de l'importance des besoins à satisfaire etc.) c'est la disponibilité en locaux libres, le prix du foncier, la proximité des voies de circulation rapides qui ont engendrés ce type de localisation qui n'a pas épargné les unités urbaines d'habitat ».(HAMMACHE .S, 2003).

Le processus de délocalisation de l'activité commerciale de gros et demi-gros vers le Hamiz, ajouté à la libéralisation de l'économie de marché, ont contribué à créer une nouvelle place centrale du commerce en périphérie algéroise : les lotissements du Hamiz. Cependant le type de commerce, commerce de gros, est en contradiction avec le cahier des charges pour le lotissement résidentiel de Dar El Beida qui stipule à travers l'article 19 que « *les constructions projetées sur les lots, sont principalement des habitations, cependant des commerces peuvent être installés à condition de ne présenter aucune nuisance* ».

D.De 1994 à nos jours :

On remarque une typologie de l'habitat très diversifiée car le développement des constructions au niveau de cette agglomération se matérialise comme suit :

- Prolongement des constructions (habitations individuelles avec des locaux commerciaux au rez-de-Chaussée) tout au long de la RN5 et le chemin de wilaya qui mène vers Bordj-el-Kiffan
- Prolifération d'un habitat précaire le long des rives de l'oued El Hamiz.
- Réalisation d'un ensemble de logements collectifs en bordure de la RN5.

Par ailleurs c'est aussi au cours de cette période qu'ont été réalisés des écoles et autres équipements de proximité : centre de de soin, siège de gendarmerie etc....

L'absence de réseau d'assainissement a rendu difficile, voire impossible, l'implantation d'équipements (car pour une habitation individuelle s'il est plus ou moins facile d'aménager une fosse perdue, pour un équipement, la tâche est plus compliquée). Ainsi pour l'APC, l'absence de planification et de viabilisation avant le début des constructions ont engendré un retard en termes d'équipements et de structures indispensables à tout lotissement résidentiel.

De plus, face à la rapidité de l'urbanisation durant les dernières décennies, l'occupation du sol ne s'est pas toujours opérée de manière conforme et légale. En effet, une grande partie des constructions du Hamiz sont illicites du fait que les propriétaires ne possèdent pas de permis de construire car ne possédant pas d'acte de propriété de leur assiette foncière. Ainsi les

bénéficiaires des lots de terrains ne possèdent pas de permis de construire mais des « permis internes » délivrés par la SUCH et/ou la DUCH, signés par le président de la DEC (Délégation Exécutive Communale). Ce dernier a signé, entre 1989 et 1994, 3637 permis internes (Tableau n°02).

Nombre de permis de construire accordés entre 1989 et 1994 :

Années	1989	1994	Total
Nombre de permis de construire	714	2923	3637
%	19.63	80.36	100

Tableau N°02 : source : APC de Dar El Beida.

On remarque qu'en 1994, 2923 permis de construire (en réalité ce sont des permis internes) ont été délivrés, soit 5 fois plus qu'en 1989.

II.2. Le Hamiz aujourd'hui:

II.2.1.Situation administrative du Hamiz :

Du point de vue de son statut administratif, le Hamiz est la deuxième agglomération secondaire de la commune de Dar el Beida qui est située à 20 kilomètres au sud-est d'Alger et dont le territoire est constitué de :

- L'agglomération chef-lieu qui représente le Centre-ville.
- Deux agglomérations secondaires à savoir El Hamiz et Abane Ramdane.
- Deux zones éparses qui sont Salah Dib et Oum El Hadjer.

De par sa position particulière dans l'espace communal, l'agglomération secondaire du Hamiz bénéficie tout comme le chef-lieu d'une bonne accessibilité. Ce dernier est traversé, d'une part par la RN5 qui le relie à l'ouest à Alger-centre et à sa nouvelle gare routière et d'autre part, à l'est, aux petites villes de Regahïa, Rouiba, Haraoua, Ain Taya....

La route nationale fait donc de ce chef-lieu communal une zone de transit importante d'autant qu'il est traversé par la rocade sud qui le relie aux autres communes périphériques d'Alger et aux autres grandes villes du pays principalement celles de l'est : Sétif, Bouira, Contantine...

Enfin, il est traversé par la ligne de chemin de fer (Constantine-Alger) qui favorise et facilite le transport des marchandises et des personnes.

La bonne accessibilité de la commune de Dar-el-Beïda contribue à favoriser l'implantation des ménages et des activités économiques.

Enfin la commune abrite un équipement métropolitain à caractère international : l'aéroport Houari Boumediène qui est le plus important du pays.

Desserte de la commune de Dar El Beida

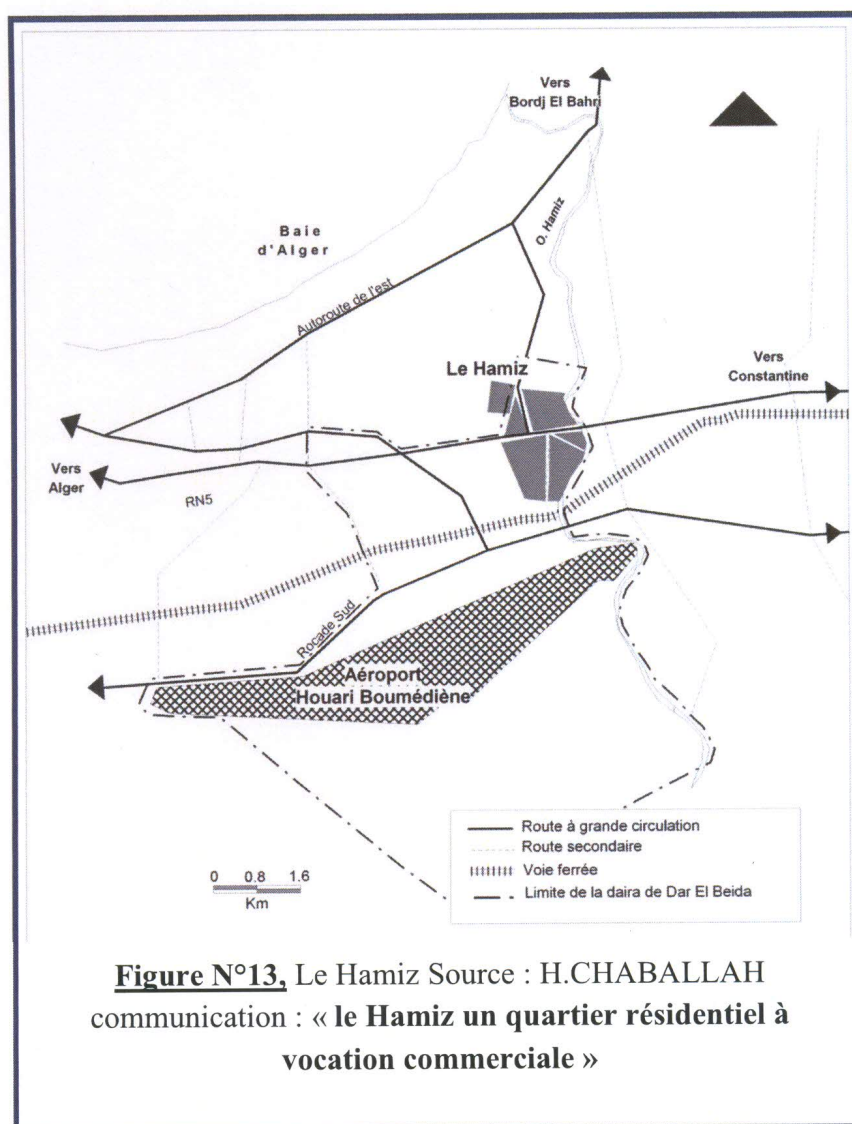
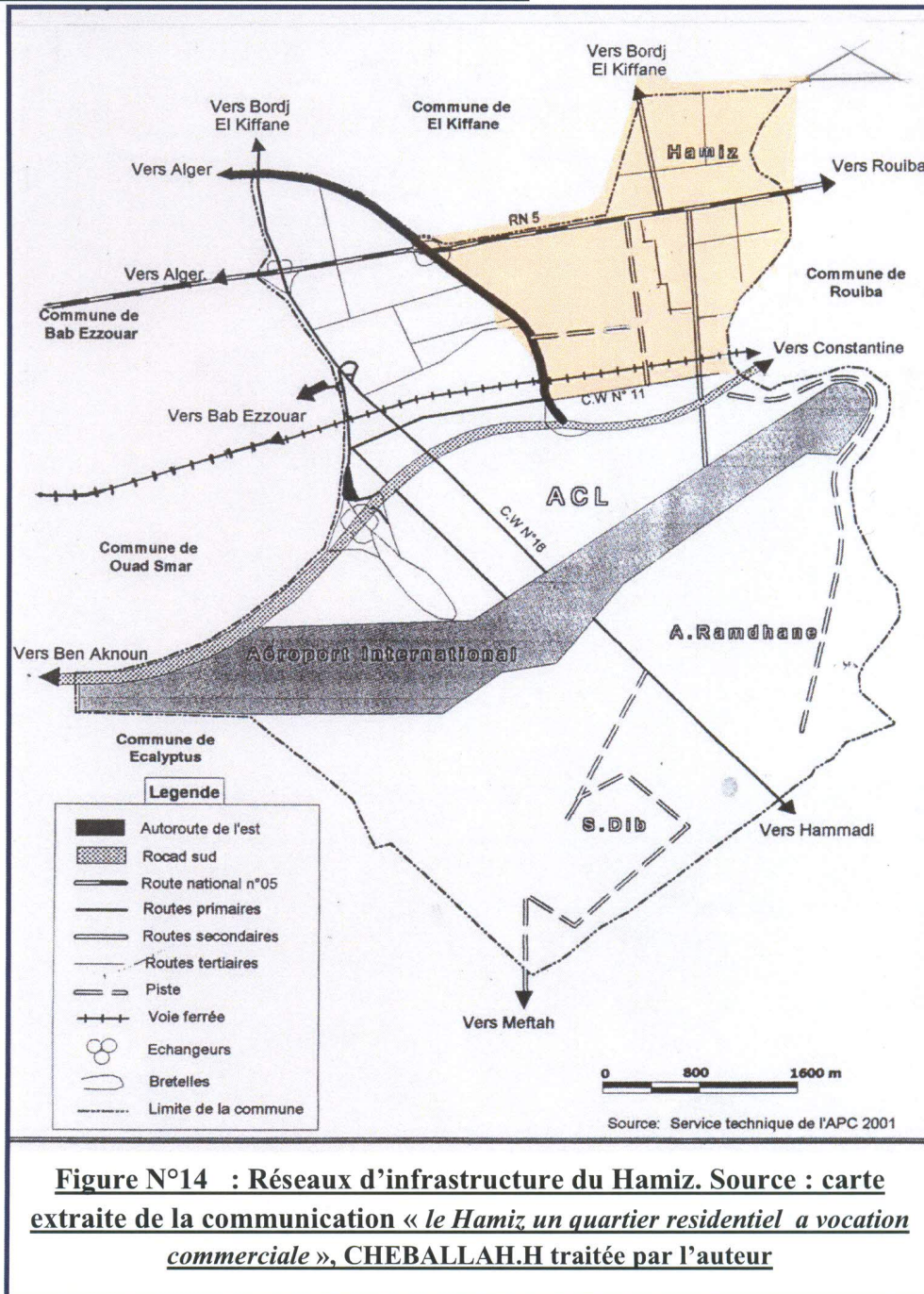


Figure N°13. Le Hamiz Source : H.CHABALLAH communication : « **le Hamiz un quartier résidentiel à vocation commerciale** »

L'agglomération du Hamiz borde la commune de Dar EL Beida en sa partie Nord Est.

II.2.2. Situation des équipements et des infrastructures dans l'agglomération secondaire du Hamiz :

A. Infrastructures de liaison et de communication :



L'agglomération du Hamiz comme dit précédemment, est traversée par la RN5, au nord par l'autoroute de l'est et au sud par l'autoroute sud et la voie ferrée. Elle est par ailleurs

traversée du nord au sud par deux routes secondaires constituant des chemins de wilaya qui la relie à la commune de Bordj el Kiffan. (Carte n°14).

Comme synthèse de l'analyse du réseau de communication nous dirons que l'agglomération du Hamiz est correctement reliée à la ville d'Alger mais également aux autres villes du territoire principalement celles situées à l'est d'Alger.

Cependant les voies de circulation étant des axes importants, elles drainent de grands flux (marchandises et personnes) ce qui affirme le caractère de transit de l'agglomération mais provoque aussi, à certaines heures, des encombrements de la circulation.

B. Les quartiers de l'agglomération du Hamiz :

Aujourd'hui l'agglomération du Hamiz compte plus de 15 quartiers.

Quartiers	Surface (Ha)	Nombre de construction	Date de construction
Sntp	16	310	Postérieur à 1995
Les rosiers	05	505	Postérieur à 1995
Mascaro	02	176	1989
Les orangers	20	850	1995
Meskifa	05	350	1989
Les mandariniers	03	295	1989
Cité:420 logements		420 logements	1995
Hamiz sud 1	04	370	1995
Hamiz 2	06	350	1995
Freri 1.2.3	18	350	1995
Hamiz 4	12	590	1995
Hamiz 3	03	298	1995
Hamiz 5	04	360	1995
Sofra	02	150	1995
Sofra nord	05	230	1995
Cité : 248 logements		248 logements	

Tableau N°03, Source : établi par l'auteur sur la base de documents fournis par l'APC de Dar El Beida.

C. Infrastructures de bases :

Les réseaux d'infrastructures de bases constituent encore aujourd'hui un problème majeur dans les lotissements en périphérie d'Alger. A l'exemple des réseaux d'assainissement du Hamiz qui sont essentiellement constitués de fosses perdues donc ne pouvant être raccordées aux réseaux d'évacuation principaux. (Remarque : la fosse perdue est un grand trou ou puits dans lequel sont déversées les eaux vannes et usées ; c'est la perméabilité de la terre qui absorbe les liquides mais les nappes phréatiques se trouvent malheureusement polluées).

Avec les efforts fournis par les aménageurs beaucoup de progrès² ont été faits en matière d'infrastructure notamment en ce qui concerne le bitumage des routes, l'accès au gaz de ville et aux réseaux d'électricité. Il demeure cependant que certains quartiers souffrent toujours des mauvaises programmations et réalisations inachevées. Ce laisser-faire a un effet néfaste sur la qualité de vie dans les périphéries et fait donc apparaître certaines faiblesses de la périurbanisation algéroise.

D. Situation des équipements :

Une zone urbaine suppose la présence de certaines commodités et de services nécessaires à sa population.

L'agglomération du Hamiz renferme certains équipements de première nécessité mais qui ne répondent pas aux besoins de sa population qui ne cesse de croître. L'essentiel de ces équipements (réalisés ou programmés) est présenté dans le tableau qui suit (tableau n° 4).

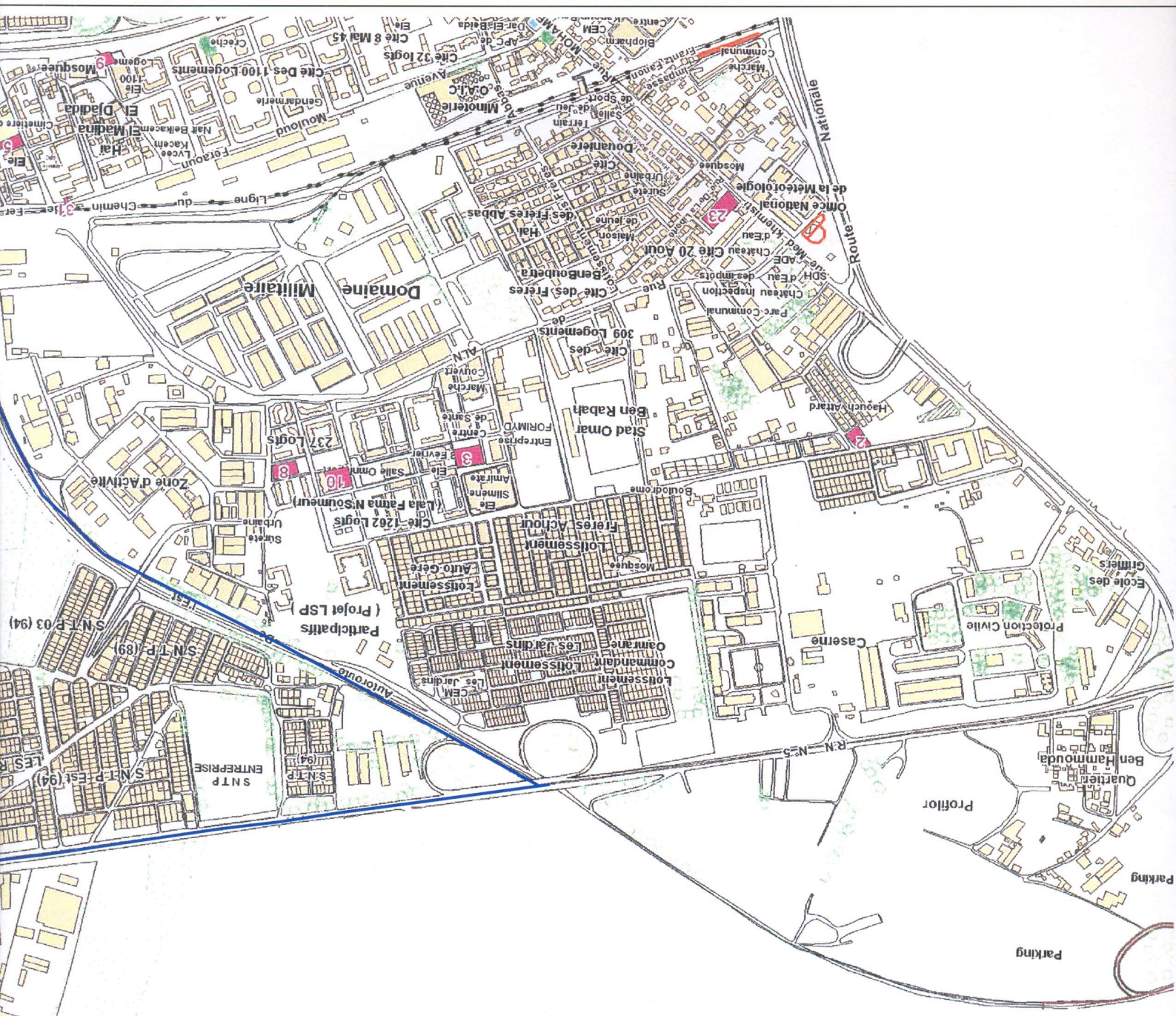
² En 1999 on enregistrait de faible taux de raccordements aux différents type de réseaux en particulier le gaz, l'AEP et l'assainissement, en effet seul 02 lotissements de l'agglomération du Hamiz en bénéficiaient.

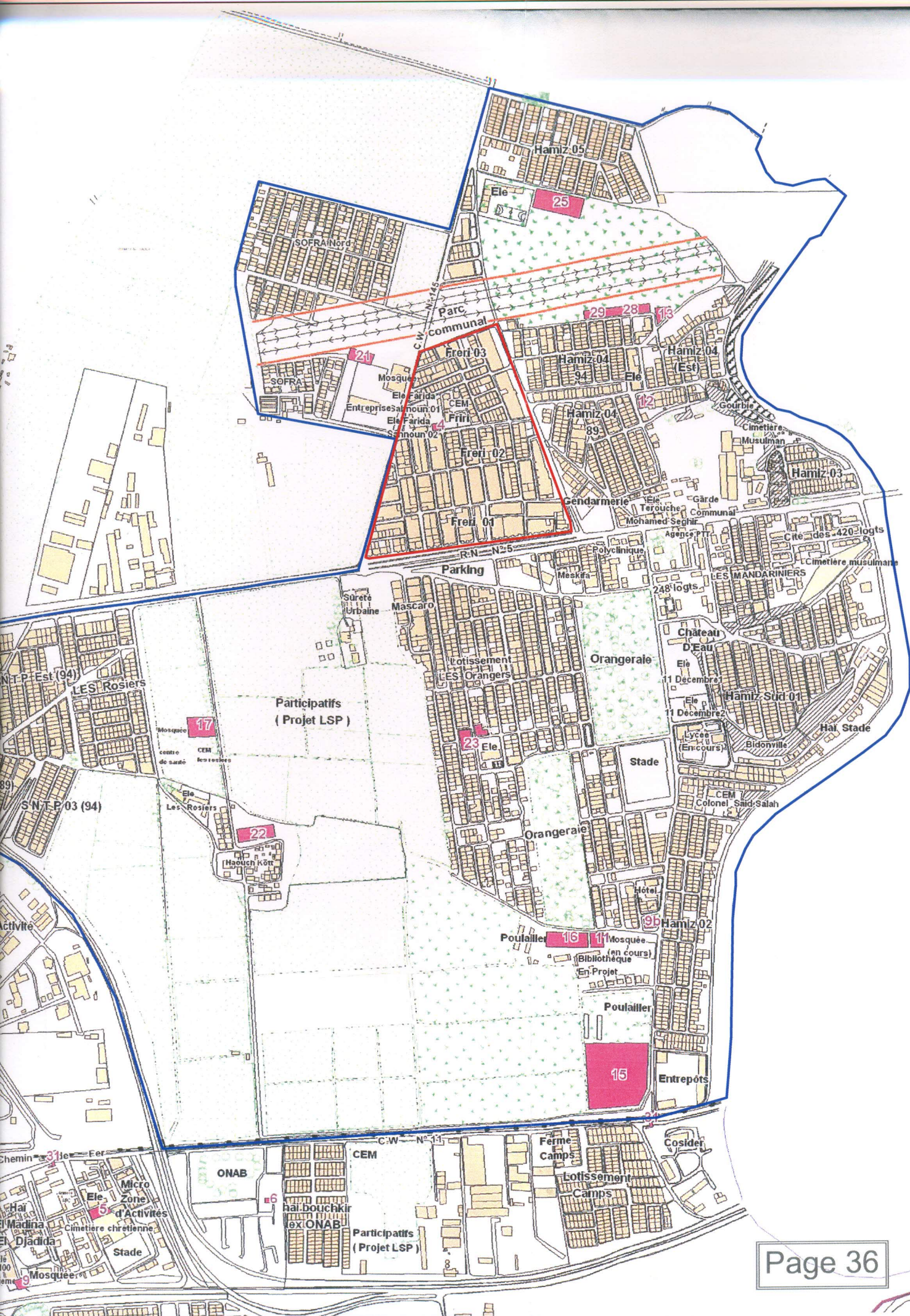
Figure N° 15: Le Hamiz

Source: fond de carte de l'APC de Dar El Beida traitée par l'auteur.

Legende:

- Limites de l'agglomération secondaire du Hamiz
- Limites de la zone d'étude: quartier Freri 1, 2 et 3





Equipements existants et prévus au Hamiz

Type d'équipement	Equipement	Nombre	Quartier
1. équipement scolaire	• Ecole Primaire	6	Freri 3, Hamiz 4, Hamiz sud 1, Hamiz 5, Les Orangers, les rosiers
	• Etablissement d'enseignement moyen	3	Freri 3, Hamiz 2, les rosiers
	• Lycée	1	Hamiz sud 1
2. Equipement sanitaire	• Centre de santé	1	Meskifa
3. Equipement sportif	• Stade	1	Les Orangers
4. Equipement administratif	• Annexe d'Apc	1	Meskifa
	• Unité de sureté Urbaine	1	Mascaro
	• Brigade de gendarmerie	1	Hamiz 4
	• Agence PTT	1	Hamiz 4
	• Garde communale	1	Hamiz 4
5. Equipement cultuel	• Mosquée		Sofra, Hamiz 2
	• Cimetière	2	-Berge de l'oued au-dessus du Hamiz 3 - berge de l'oued au-dessous de la cité des 420 logements

Tableau N°04 : Source : réalisé par l'auteur sur la base de documents fournis par l'APC.

Nous remarquons que l'agglomération tend à rattraper son retard notamment en matière d'équipements scolaires³.

En matière d'équipements sanitaires, l'agglomération ne dispose que d'un seul centre de santé sous-équipé. Le centre est très fréquenté et reçoit un nombre de malades supérieur à sa capacité d'accueil.

Ce manque en termes d'infrastructure sanitaire ne permet pas d'assurer certains soins, contraignant ainsi les malades à recourir aux structures sanitaires les plus proches notamment au CHU (Centre Hospitalo-universitaire) de Rouïba. Cette situation rend l'agglomération du Hamiz dépendante des communes limitrophes.

Mais l'observation majeure constatée au sein de l'agglomération étudiée est l'absence totale d'équipements culturels et de loisirs. Toutes les parcelles sont occupées par l'activité résidentielle ou commerciale, ne permettant nullement l'établissement d'aires de jeu, de places, de placettes ou encore d'équipements sportifs.

En matière d'équipements commerciaux, nous remarquons que l'activité commerciale domine au sein de l'agglomération surtout dans les quartiers Freri et Les Orangers qui marquent l'entrée de l'agglomération du côté ouest. Le site est principalement à vocation commerciale ce qui lui vaut une notoriété à l'échelle nationale (cette caractéristique sera abordée plus en détail dans le prochain chapitre III) mais malgré cette la notoriété cette ensemble connaît un déficit important en matière de commerce de première nécessité. On notera surtout l'absence de marché couvert et de points de vente de fruits et légumes ...

Pour nous résumer nous mentionnerons que les carences en matière d'infrastructure de base et d'équipements, notamment ceux de première nécessité, témoignent de l'incapacité de l'espace périurbain à dispenser les commodités du confort urbain à ses habitants.

Consciente de cette situation, l'APC de Dar El Beida tente tant bien que mal de palier à ces insuffisances pour améliorer les conditions de vie des résidents mais aussi pour offrir une autre image de cette agglomération secondaire afin d'en faciliter l'intégration au sein de la périphérie algéroise. Il est anormal que des territoires de la capitale du pays

³ D'après la thèse de I.CHETIBI, R. CHETTAB, « mobilité économique et croissance urbaine », 2000, l'agglomération du Hamiz ne comptait en 1999 que 02 écoles primaires et un établissement d'enseignement moyen, alors qu'aujourd'hui d'après nos enquêtes nous comptons plus de 06 écoles primaires et 03 CEM.

qui devraient être un modèle de développement et d'aménagement, souffrent encore de lotissements sous-équipés, mal raccordés aux réseaux d'eau potable ou d'électricité.

Conclusion du chapitre :

Pour conclure ce chapitre nous dirons que le Hamiz, autrefois à vocation agricole, s'est transformé en pôle commercial affirmé dans l'espace périurbain algérois, renforçant le développement économique de la commune à laquelle il appartient tout en profitant des infrastructures, principalement routières, dont elle dispose.

Initialement le Hamiz est né des suites de la décision du pouvoir de démocratiser l'accès au logement par la libéralisation du marché foncier : des lotissements sont créés et des lots de terrain à bâtir sont distribués.

Par ailleurs pour lutter contre le chômage des jeunes en particulier, la libéralisation du marché et la libéralisation de l'activité commerciale autorisent l'ouverture de locaux commerciaux au sein des habitations, ce qui aura de grandes répercussions sur la typologie des habitations construites : la fonction commerciale se greffe à la fonction résidentielle

De plus la fonction commerciale prendra de l'ampleur et un caractère particulier à partir des années 1990 avec la délocalisation contrainte du commerce de gros d'Alger-centre vers le Hamiz, ce qui conduira à la formation de l'actuel pôle commercial qu'est le Hamiz. Cependant l'agglomération est toujours sous-équipée et n'offre pas certaines commodités du confort urbain à ses habitants.

La présentation générale de l'ensemble de l'agglomération du Hamiz fera l'objet d'une présentation plus détaillée grâce aux enquêtes que nous avons menées dans les quartiers Freri 1, 2 et 3, dans le chapitre qui suit (chapters III).

DEUXIEME PARTIE

ETUDE DE TERRAIN

CAS DES QUARTIERS FRERI 1.2.3

AU HAMIZ

Introduction de la deuxième partie:

Le Hamiz est une localité qui a acquis ces dernières années un rôle de plus en plus important dans l'espace périurbain algérois surtout depuis la fin des années 1980.

Au lendemain de l'indépendance, la population rurale s'est ruée sur la capitale à la recherche d'emploi. Sous l'effet de cet exode rural et de l'accroissement naturel, les communes les plus peuplées de l'espace algérois se sont mises à consommer leurs derniers terrains urbanisables et même à déverser une partie de l'excédent de la population sur les terres agricoles périphériques.

En quelques années l'agglomération du Hamiz s'est affirmée comme un pôle commercial algérois et présente certaines caractéristiques qui lui sont propres.

Nous essayerons dans cette deuxième partie de notre recherche de mettre en évidence les potentialités et les carences du Hamiz à travers l'étude des quartiers Freri qui jouissent d'un essor commercial fort afin d'avancer, pour le court terme, quelques propositions d'aménagement qui pourraient en améliorer l'image.

Troisième Chapitre :

Les quartiers Freri 1.2et 3 :

Entre lotissement résidentiel et pôle commercial

Les quartiers Freri 1, 2 et 3 sont réputés pour leur vocation commerciale très affirmée dans la périphérie est d'Alger. Ils semblent être le lieu le plus approprié pour l'expérimentation quant à la cohabitation des fonctions résidentielle et commerciale dans les quartiers nouveaux en périphérie algéroise.

Pour vérifier cette affirmation, nous aurons recours à une étude de terrain basée sur des observations, des entretiens, mais aussi des enquêtes.

III.1.Méthodologie de recherche :

III.1.1. Justification du choix du site :

Le Hamiz est décrit par ses commerçants comme le pôle commercial incontournable de la capitale¹ à rayonnement national.

La bonne accessibilité de la zone est due en majeure partie à la RN5 qui la traverse et à son emplacement géographique privilégié. Par ailleurs la proximité de nombreux équipements stratégiques tels que l'aéroport et le port sec favorisent le développement du commerce dans cette zone.

Un quartier du Hamiz en particulier jouit d'un essor commercial remarquable, celui de « Freri ». Ce dernier, situé à l'entrée ouest du Hamiz constitue une véritable façade commerciale en bordure de RN 5. Véritable vitrine qui s'ouvre sur la route à grande circulation et qui capte l'attention et invite le client. Les devantures des magasins et les produits commercialisés et exposés, attirent les clients venant des 48 wilayas à la recherche de produits de bonnes qualités et à des prix plus abordables qu'ailleurs.

¹ En se référant aux enquêtes et interviews sur le terrain



Au sein des 03 quartiers Freri se mêlent vocation commerciale et résidentielle.

Dans ces quartiers nous rencontrons des constructions de type similaire dont la seule différence réside dans leur surface qui varie entre 150 et 400m² ou plus. Au niveau de toutes les constructions ou les immeubles, les RDC, constitués de garages, sont destinés à l'activité commerciale.

Nos premières visites sur le terrain nous laissent penser que ces quartiers semblent être aptes à vérifier les hypothèses suivantes :

- Le commerce pourrait imprimer à la localité, dans la durabilité, une identité qui lui serait propre.
- La vocation commerciale pourrait cohabiter avec la fonction résidentielle en étant organisée et spécialisée à l'image des rues marchandes de la Casbah d'autrefois, favorisant encore plus le caractère central de la localité.

De plus nous avons constaté au cours des enquêtes, qu'au fur et à mesure que nous pénétrions dans le lotissement en traversant les quartiers Freri1, 2, et 3, la fonction commerciale est moins présente. Ainsi, plus nous nous éloignons de la route nationale plus la vocation résidentielle prédomine.

Cette hiérarchisation de l'attractivité du commerce par rapport à la RN5 nous permettra de comprendre les paramètres de cohabitation des deux fonctions qui, apparemment paradoxales, coexistent dans un même espace.

Pour conclure le paragraphe concernant la justification du choix du site nous dirons que nous choisissons d'axer notre étude sur les quartiers Freri 1, Freri2 et Freri3 pour

comprendre l'organisation du commerce et de la fonction résidentielle dans l'un des pôles commercial les plus affirmés de la périphérie algéroise.

III.1.2. L'enquête :

▪ **L'échantillon :**

Le 20, 21 et 22 novembre 2012, une enquête sous forme de questionnaire (annexe N°6) a été menée dans les quartiers Freri 1, 2 et 3 de l'agglomération du Hamiz. L'échantillon retenu et que nous avons choisi parce que représentatif de toute la population fréquentant le quartier, comptait 90 personnes réparties comme suit :

- 30 visiteurs venus s'approvisionner dans le quartier étudié (dont 15 personnes sont de sexe masculin et 15 autres de sexe féminin)
- 30 personnes travaillant dans le quartier étudié.
- 30 personnes résidant dans le quartier étudié en prenant l'avis des hommes, des femmes mais aussi des enfants.

Cependant sur le terrain, face à la réticence et à la méfiance de certains commerçants qui n'étaient pas en règle du point de vue de la réglementation (absence de registre de commerce), nous avons préféré l'interview. Ainsi sur les 30 personnes travaillant au Hamiz que nous devons interroger, nous n'avons fait passer le questionnaire qu'à une dizaine de personnes avant d'opter pour l'interview qui nous permettait d'obtenir plus de réponses.

▪ **Critères étudiés :**

Les critères étudiés portent essentiellement sur la qualité de vie au sein du quartier et l'impact d'une vocation commerciale très développée sur la qualité de vie du quartier.

Ainsi par le questionnaire, les nombreuses observations et les interviews nous avons développé les points suivants :

1. Etat des habitations.
2. Sécurité dans le quartier, le commerce est-il un point positif ou négatif pour la sécurité dans les quartiers étudiés.
3. Qualité de vie : nuisance sonore, nuisance visuelle, encombrement du trafic routier, animation du quartier.

Comment le commerce influence-t-il ces paramètres ?

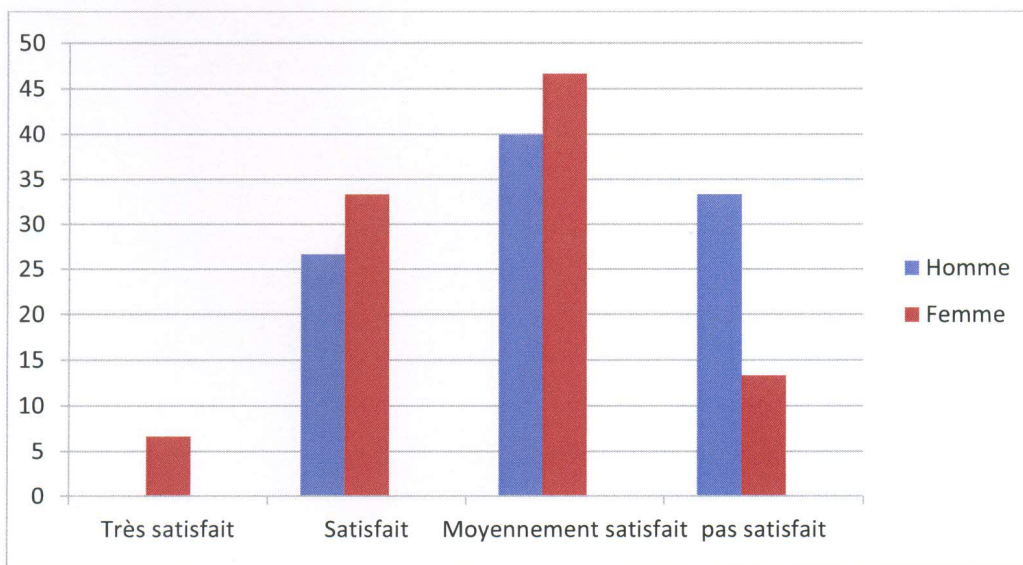
4. Sentiment d'appartenance à un quartier algérois. Comment le commerce influence-t-il ces paramètres ?
5. Relation sociale, impact du commerce sur les relations sociales entre voisins.
6. Enfin nous avons recensé les points positifs et les points négatifs du quartier selon ceux qui le fréquentent, et nous avons pris leurs avis sur les actions à entreprendre pour améliorer les conditions de vie dans le quartier.

▪ **Méthode de traitement :**

Les observations, résultats des questionnaires ont été mis au propre puis ont été analysés selon la méthode SWOT.

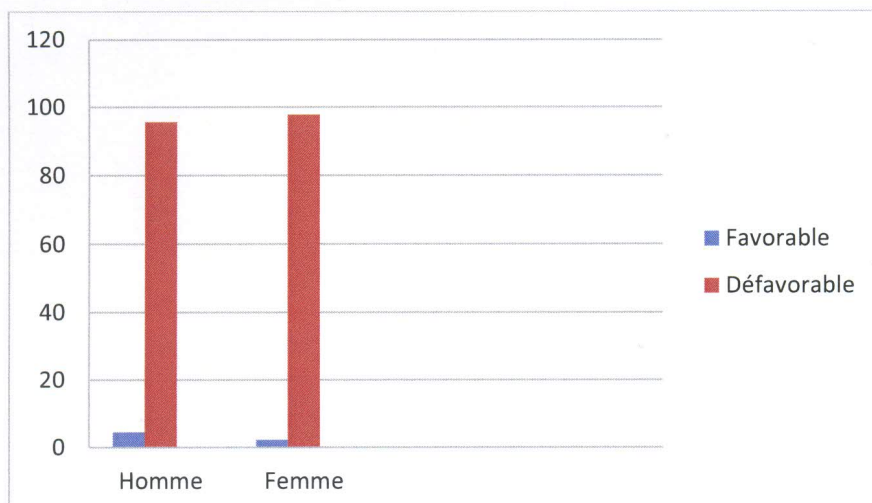
▪ **Résultat d'enquête :**

La totalité des personnes habitant le quartier qui ont été interviewées habitent des maisons individuelles. Du fait que les constructions soient nouvelles, elles ne présentent aucun signe de vétusté.



Graphe N°01 : Ressenti des résidents et visiteurs face au quartier

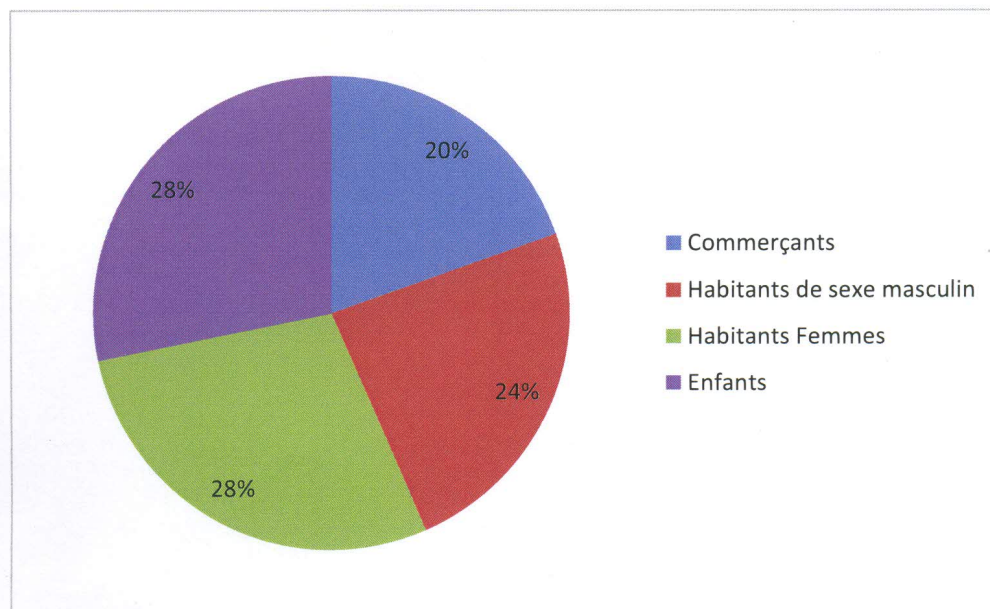
Face à la question que pensez-vous du quartier, la population questionnée n'était pas satisfaite comme le montre le graphe suivant.



Graphe N°02 : Avis des résidents et visiteurs quand à la présence d'une fonction commerciale dans un quartier résidentiel.

La grande majorité des personnes questionnées (à égalité des avis), pensent qu'un commerce très développé ne peut exister dans un quartier résidentiel, mais d'un autre côté ils ne conçoivent pas les quartiers Freri sans son commerce.

Sentiment d'appartenance à un quartier algérois :



Graphe N°03 : Sentiment d'appartenance a un quartier algérois par catégorie.

La totalité des femmes et des enfants habitants le quartier se sentent dans un quartier algérois, alors que l'avis est mitigé chez les hommes (cf. paragraphe 3.P57).

▪ **Présentation de la méthode SWOT :**

L'analyse SWOT est un outil de diagnostic stratégique qui permet, sur la base d'une analyse de la situation, d'identifier les points forts et les points faibles d'une organisation.

Le produit de l'analyse est souvent représenté par une matrice carrée comme ci-dessous

ATOUTS	FAIBLESSES
OPPORTUNITES	MENACES

Tableau N°05 : carrée matrice de la méthode SWOT.

Cet outil combine l'étude des forces et des faiblesses d'une organisation, d'un territoire, d'un secteur, etc. avec celles des opportunités et des menaces de son environnement. De cette façon il aidera à la définition d'une stratégie de développement.

	POSITIF	NEGATIF
INTERNE	FORCES	FAIBLESSES
EXTERNE	OPPORTUNITES	MENACES

Tableau N°06 : Méthode SWOT.

Le but de l'analyse est de prendre en compte dans la stratégie, à la fois les facteurs internes et externes, en maximisant les potentiels des forces et des opportunités, tout en minimisant les effets des faiblesses et des menaces.

L'analyse des forces/faiblesses :

Les forces sont les aspects positifs internes que contrôle l'organisation ou le territoire, et sur lesquels on peut bâtir dans le futur.

Par opposition aux forces, les faiblesses sont les aspects négatifs internes mais qui sont également contrôlés par l'organisation et pour lesquels des marges d'amélioration importantes existent.

L'analyse des opportunités/menaces :

Les opportunités sont les possibilités extérieures positives, dont on peut éventuellement tirer parti, dans le contexte des forces et des faiblesses actuelles (exemple : amélioration du niveau de vie...).

Les menaces sont les problèmes, obstacles ou limitations extérieures, qui peuvent empêcher ou limiter le développement du territoire ou d'un secteur (exemple : baisse du pouvoir d'achat, baisse de l'attractivité du secteur, ...).

Objectif de l'analyse :

Le but de l'analyse est d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Il s'agit de prendre en compte dans la stratégie, à la fois:

- Les facteurs internes et externes, en maximisant les potentiels des forces et des opportunités,
- En minimisant les effets des faiblesses et des menaces.

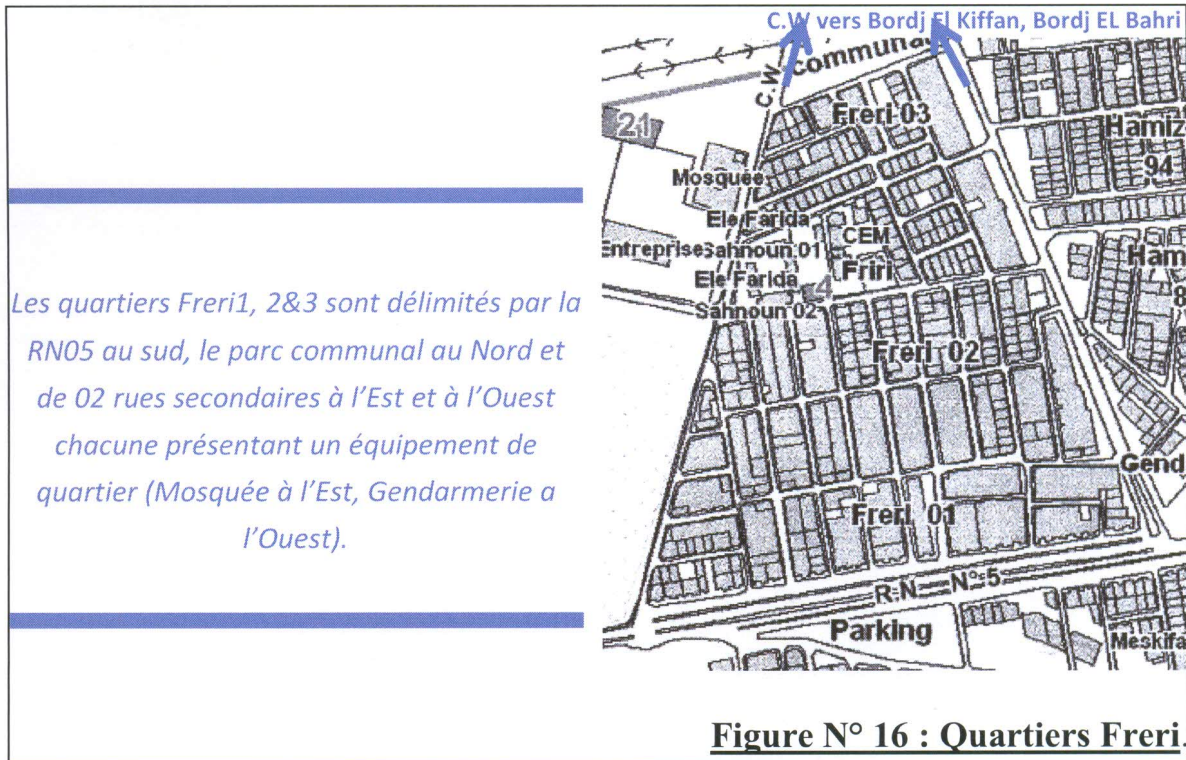
Le résultat est le parfait résumé global, qualifié et hiérarchisé des éléments à prendre en considération pour une bonne décision.

Pour cela, il convient de répondre à la dizaine de questions mentionnées dans le tableau ci-dessous :

- Comment maximiser les forces ?
- Comment minimiser les faiblesses ?
- Comment les forces permettent-elles de maîtriser les faiblesses ?
- Comment maximiser les opportunités ?
- Comment minimiser les menaces ?
- Comment les opportunités permettent-elles de minimiser les menaces ?
- Comment utiliser les forces pour tirer parti des opportunités ?
- Comment corriger les faiblesses en tirant partie des opportunités ?
- Comment utiliser les forces pour réduire les menaces ?
- Comment minimiser les faiblesses et les menaces ?

III.2. Analyse des quartiers à étudier :

Notre étude se fera sur les quartiers Freri1, Freri2 et Freri3 qui sont des quartiers à vocations résidentielle et commerciale se situant au cœur de l'agglomération du Hamiz.



III.2.1. Analyse des facteurs internes qui contrôlent l'organisation de la zone d'étude :

III.2.1.1. Atouts :

1/ Localisation géographique :

Les quartiers étudiés se trouvent à l'entrée ouest de l'agglomération du Hamiz qui elle-même constitue une entrée de ville.

Se situant au Hamiz, notre zone d'étude bénéficie :

- d'une part de la position stratégique du Hamiz dans l'espace périphérique algérois: proximité de l'aéroport de Dar El Beida, du centre commercial de Bab Ezzouar,
- et d'autre part des atouts dus à sa position stratégique au sein du Hamiz : bonne accessibilité due en majeure partie à la route nationale n°5 qui la jouxte en son côté sud, au chemin de wilaya bordant le quartier en son côté ouest (allant vers Bordj El Kiffan, Bordj El

Bahri...) et à la voie de desserte secondaire reliant la RN5 au chemin de wilaya (bordant le quartier en son côté l'Est). (Fig. N°16 p.49).

La position du quartier et sa bonne accessibilité ont permis le développement du commerce ayant une aire d'influence nationale.

2/ Ambiance commerciale:

Celle-ci confère au quartier une « image », une vocation particulière.

Le quartier « Freri 1 » borde la RN5 ; c'est l'un des quartiers les plus attractifs du Hamiz. Au sein de ce dernier l'activité commerciale a tendance à se propager aux étages supérieurs créant des bâtisses à vocation commerciale. Une nouvelle typologie émerge, il s'agit de boutiques à étages. Les façades se métamorphosent :

On troque les façades en pierres pour des façades en verres et en aluco-bande.

Les propriétaires de ces bâtisses préfèrent aller habiter un autre quartier plus calme et utiliser tous les étages des bâtisses les mieux exposées à des fins commerciales très rentables.



Figure N°17, Façade sur RN5 du quartier Freri 1.

Ceci témoigne qu'à long terme, dans le quartier Freri 1, la fonction résidentielle tendrait à disparaître laissant l'activité commerciale se développer davantage.

Au sein de Freri 1 il s'agit d'une ambiance commerciale forte qui confère au quartier une « personnalité », « une image », « une vocation particulière ».

Le Hamiz offre une gamme de produit très large : vente de produits cosmétiques, d'accessoires ménagers ou encore d'électroménagers et de pièces détachées, satisfaisant une part très importante de la demande ; il permet aussi de créer de l'emploi face au chômage dont le taux ne fait qu'augmenter ces dernières années.

De plus on y trouve un large éventail de prix, que ce soit des produits de marque à des prix très élevés ou des produits de qualité secondaire à des prix très abordables. Tous les acheteurs, quelques soient leur moyens, trouvent à satisfaire leurs besoins.

Outre sa qualité de générateur d'emplois, les quartiers étudiés, tout comme le Hamiz dans son ensemble offrent la possibilité de se loger à un nombre important de familles dans un contexte marqué par la crise du logement.

3/Hiérarchisation du commerce par rapport à la route nationale 05 :

Cette hiérarchisation va permettre la cohabitation des vocations résidentielle et commerciale : Les habitants et commerçants des quartiers Freri 1, 2 et 3 ne conçoivent pas 03 quartiers Freri mais seulement 02. Selon eux les quartiers 1 et 2 ne constituent qu'une seule et même entité, différente du quartier Freri 3. L'observation nous a permis d'en expliquer la cause.

L'observation de ces quartiers a révélé un essor du commerce plus marqué au sein des quartiers Freri 1 et 2 qu'au sein du quartier Freri3.

La rue constitue pour les habitants du lotissement Freri une barrière abstraite séparant le quartier Freri 1 et 2 du quartier Freri 3.

Le collège Freri borde cette rue.

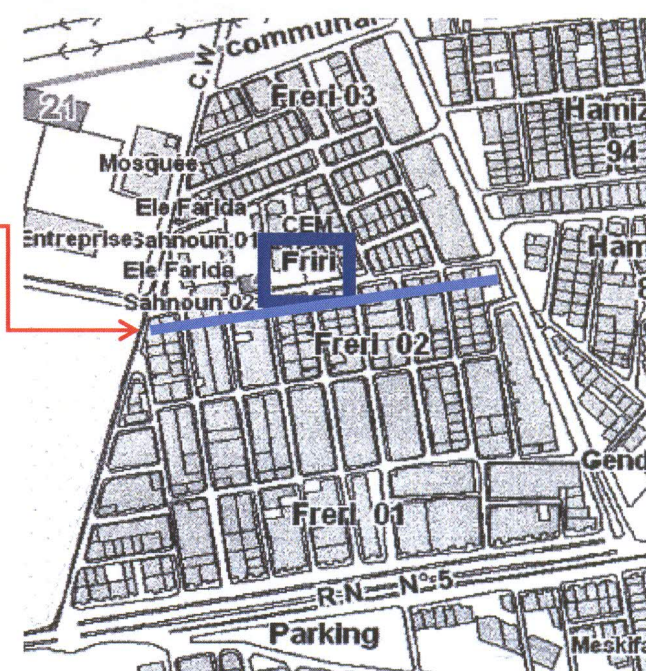


Figure N°18 : Limite entre quartiers Freri.

Derrière une rue, barrière immatérielle se trouve le quartier Freri3 qui semble plus calme même si on y relève le même type de construction, c'est-à-dire des habitations dont les rez-de-chaussée sont occupés par des locaux abritant une activité.

Cependant, même si les quartiers Freri 1 et 2, pour leurs habitants ne représentent qu'un seul et même quartier, nous remarquons, que le commerce est plus développé dans le quartier Freri1 que dans celui du Freri2.

Au sein de Freri 2, l'activité majeure, pour ne pas dire unique, est le commerce tout comme au sein de Freri1, cependant il n'en a pas la même ampleur. Freri 1 semble plus fréquenté; ses rues grouillent de monde toute la journée et les étalages des boutiques débordent sur la voie.

Au niveau du quartier Freri 3, nous relevons que la vocation résidentielle tend à s'imposer. Malgré la présence de locaux en rez-de-chaussée, ces derniers ne sont pas aménagés en boutiques commerciales mais plutôt en dépôt de marchandises ou en locaux abritant différents services. Ainsi l'installation de l'activité tertiaire se multiplie dans cette zone. Nous y recensons des cabinets de notaire, d'avocat et de médecin, des bureaux d'architecture ou encore des commerces de proximité tels que des taxiphones, des cyber-café, des salles de restauration rapide. Nous relevons aussi l'existence d'équipements de base : un collège, une école primaire, une mosquée... .

Alors que la présence de ces activités témoigne d'une vie de quartier, du développement et de l'épanouissement de la fonction résidentielle dans le quartier Freri 3, en parcourant les quartiers Freri 1 et 2 on peut oublier la présence de cette fonction.

Conclusion partielle :

Il s'agit donc d'une organisation et d'une hiérarchisation du commerce dans ces quartiers par rapport à la route nationale 5. Les quartiers aux abords de la RN tendent à développer une façade commerciale sur la voie mais aussi un pôle commercial en périphérie. Alors que le quartier Freri 3, plus en retrait par rapport à la RN5 développe la fonction résidentielle et tend à faire émerger l'activité tertiaire d'un autre type.

III.2.1.2.Faiblesses :

1. Structuration du quartier et morphologie des constructions:

Les quartiers Freri se dessinent sous forme de lotissements à savoir morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots.

Les lotissements étudiés sont découpés en lots, eux-mêmes subdivisés en plusieurs propriétés foncières cédées à des particuliers. Les surfaces des lots varient entre 150m² et 400m², généralement totalement bâties. Lors d'une enquête sur le terrain, A. Boudier et M.Chadli ont déclaré qu'à El Hamiz : *« partout on a le même type de construction dont la seule différence réside dans la surface qui varie entre 150 et 400m² et plus. Toutes les constructions ou les immeubles ont le RDC constitués de garages destinés à l'activité commerciale, très rares sont les bâtisses où les propriétaires ont laissé un petit espace pour le jardin ».*

La majorité des maisons pour ne pas dire la totalité ne possède pas de jardin mais présentent des balcons et presque toutes des terrasses accessibles.



D'après nos observations, les constructions se présentent comme deux parallélépipèdes superposés dont celui du dessus sort en porte-à-faux sur la rue. Les faces des deux volumes sont plates. Les constructions présentent pour la majorité des balcons ou des loggias, parfois indispensable pour éclairer et aérer les pièces intérieures très étroites.

Figure N°19 : Photo sur façade quartier Freri 3

Du point de vue urbain, il n'y a pas de hiérarchie dans la largeur des voies en effet toutes les voies mesurent 5.50m et tous les trottoirs 1.50m² (cf: la vue en plan des voies figure N°20 page 55).

La largeur des voies serait suffisante pour ne pas créer de vis-à-vis. La hauteur fixée par les règles d'urbanisme (article 11 du cahier des charges pour le lotissement résidentiel de Dar El Beida, annexe n°5) à savoir R+2 est respectée. Cependant dans la zone d'étude les bâtisses sont pour la majorité composée d'un rez-de-chaussée surélevé de 03 niveaux habitables et d'une terrasse accessible.

Le même type de construction se répète à l'identique dans les 03 quartiers Freri, l'emprise au sol est maximale, pratiquement aucune bâtisse n'a consacré de recul par rapport à la voie ou d'espace dédié à un jardin ou à une cour intérieure. Alors que l'article 10 du cahier des charges pour le lotissement résidentiel de Dar El Beida (joint en annexe n°5) impose que l'implantation des constructions devra respecter une surface bâtie de 45% de surface bâtie au sol pour des lots de 300 à 400m² et de 35% pour ceux ayant une surface allant de 401m² à 450m². Les habitations sont souvent accolées les unes aux autres par 03 murs mitoyens.

Les trottoirs d'une largeur de de 1.50 m sont inadaptés dans la mesure où ils sont trop étroits pour le flux de clients fréquentant les quartiers Freri 1 et 2 tous les jours. De plus, ils ne respectent pas l'article 11 du cahier des charges fixant un recul minimum de 2m entre l'habitation et la route pour les habitations qui donnent sur une voie.

Echelle : 1/2000 eme, SOUR

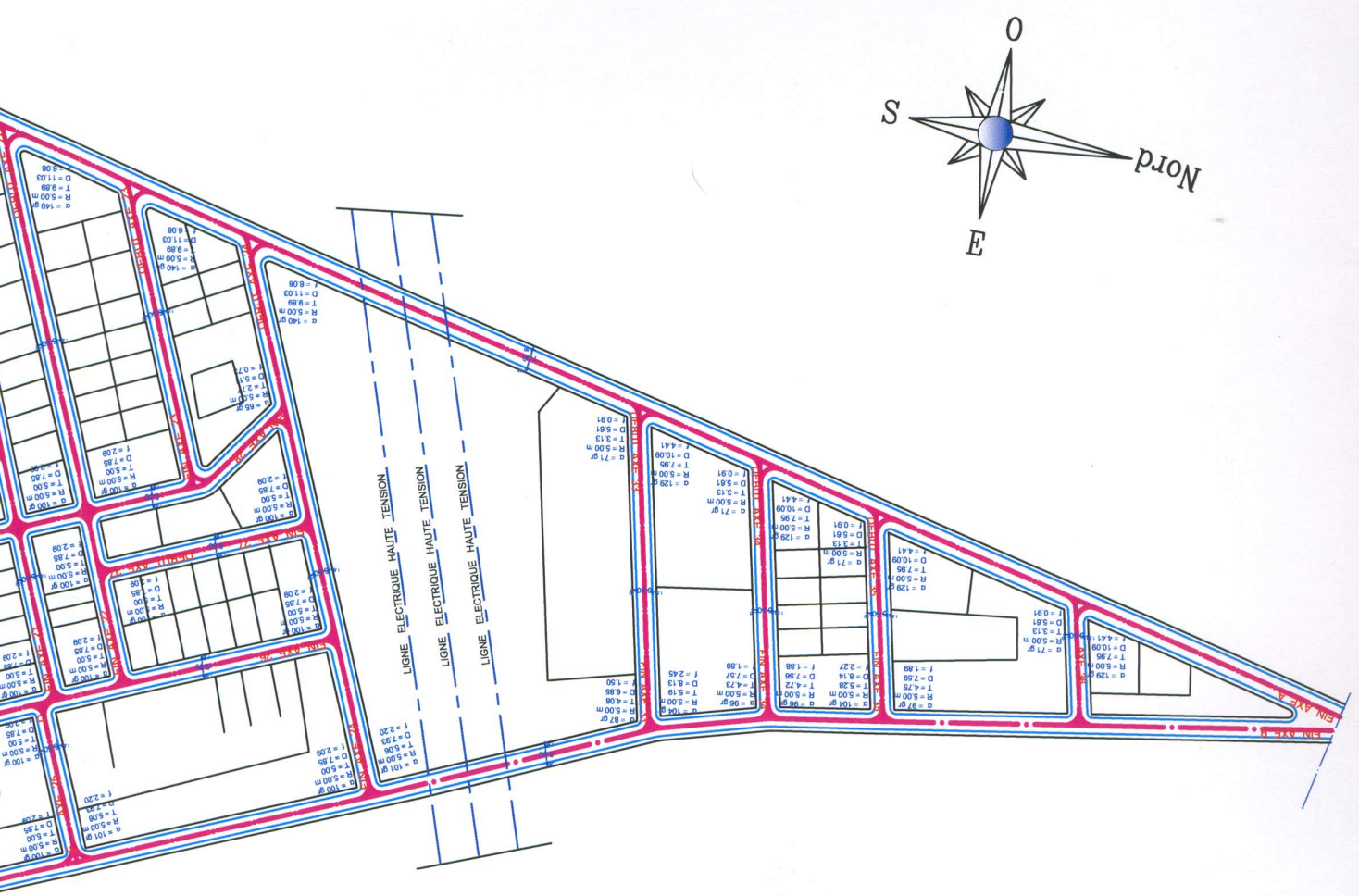


Figure N° 20: Vue e

ue en plan des quartiers Freri

Route nationale N°05



Dans le cas de façades comportant des ouvertures, le recul par rapport à toute limite mitoyenne du lot devra être égal à la mi-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4m.



Le recul réservé pour le trottoir est souvent non respecté ce qui étouffe encore plus la rue, créant des ambiances particulières au Hamiz.

Même si depuis ces dernières années les rues sont goudronnées, le manque d'éclairage public, de mobilier urbain, de revêtement de trottoirs influe négativement sur l'image des rues Hamiz.

Figure N°21 : Photo sur façade quartier Freri2

Par ailleurs, la pluralité des cultures et des mentalités des habitants, venant de toutes les régions d'Algérie se ressent aussi dans l'architecture des maisons qui est hétéroclite. L'absence d'architecture d'ensemble témoigne d'une perte ou d'absence d'identité.

Il est aussi à noter que pour des raisons de sécurité (sécurité de biens et de personnes) du fait que de grandes sommes d'argent circulent dans le quartier entraînant la méfiance, des mesures de sécurisation des maisons sont prises comme le barreaudage des fenêtres, des rideaux en fer pour les locaux ou encore la mise en place de deux portes d'entrée... ce qui influe notablement sur l'image des quartiers.

2. Infrastructures viaires et réseaux divers:

Aujourd'hui il reste encore des séquelles des mauvaises gérance et planification des lotissements du Hamiz issus eux de la délocalisation forcée du commerce de gros et demi-gros d'Alger-centre vers le Hamiz, car tout comme le reste des lotissements du Hamiz, notre zone d'étude présente un grand manque d'équipements dans notre zone d'étude qui auraient pu aider à structurer et à organiser le quartier. Même si aujourd'hui ces lotissements

bénéficient de réseaux d'assainissement, d'électricité et de gaz et de quelques équipements de base (collège, école primaire, mosquée...), ces derniers sont encore insuffisants. Ces quartiers souffrent encore d'innombrables carences à savoir : déficit en matière d'éclairage public, d'espaces verts et de loisirs, tous indispensables à la vocation résidentielle, mais aussi de services de base à travers un certain nombre d'équipements comme une crèche, un marché de fruits et légumes, un équipement sanitaire performant...

Dans les quartiers Freri 1 et 2 même de simples épicerie et boulangerie qui sont pourtant indispensables à la fonction résidentielle, n'existent pas.

Ainsi l'absence de ces simples commodités poussent les habitants à se déplacer vers les petites villes les plus proches notamment vers Rouiba, Bab Ezzouar, El-harrach....

3. Absence de vie sociale :

L'observation, le questionnaire ainsi que l'interview ont révélé au sein de ces quartiers, des faiblesses en matière de relations de voisinage.

Les relations de voisinage sont pratiquement inexistantes : les hommes se connaissent et se considèrent comme collègues sans pour autant entretenir de relations amicales. Les femmes, quant à elles, ne se connaissent pas et ne se côtoient pas.

Alors que dans les quartiers algérois appelés « *houma* », les voisins ont pour habitude d'entretenir des relations presque fraternelles, les quartiers « nouveaux » étudiés sont marqués par l'individualisme et la méfiance. La « *houma* » d'autrefois véritable, lieu d'échanges et de communications se transforme au Hamiz en pôle commercial animé par la concurrence et la suspicion.

Nous avons déjà mentionné le fait que la population qui habite des quartiers étudiés vient des 48 wilayas du pays (pour la plupart de la vallée du M'zab). Pour la majorité de la population questionnée ou interviewée cette diversité d'origine est un des facteurs qui contribue au manque d'échanges et de communications. Les personnes interviewées se plaignaient pour la plupart de ne pas trouver leur place au sein du quartier au vue de la pluralité de mentalités liées à des cultures différentes. Chacun possède une culture et des habitudes particulières et donc des mœurs et des comportements différents.

Ce phénomène lié au manque de communication engendre un dysfonctionnement du quartier en tant qu'espace d'échanges, transformé sous l'effet de l'exclusion, en petites rivalités entre voisins mais surtout entre groupes sociaux issus de régions différentes.

A ceci s'ajoute la présence d'un commerce très fort qui fait que des masses d'acheteurs jalonnent le quartier toute la journée, privant les femmes et les enfants d'une vie de quartier.

Toujours à l'issue d'une observation non participative et d'entretiens avec la population, nous avons constaté qu'au sein du quartier Freri3, il y a 02 établissements scolaires, un collège et une école primaire. Aux heures de sortie d'école, le quartier accueille un flux important d'écoliers qui trouvent refuge dans la rue en raison de l'inexistence d'espace de loisirs et de détente. Les enfants jouent dans les rues au risque de se faire faucher par les camions qui sillonnent ces dernières, chargeant et déchargeant la marchandise.

Dans le quartier Freri 3 l'activité commerciale étant moindre, on aperçoit des enfants et des femmes arpentant les rues tout au long de la journée, alors que dans les quartiers Freri1 et 2, ce n'est qu'après 17heures 30 voire 18 heures en été, à la fermeture des commerces, que les enfants sortent prendre l'air.

Il est clair que la rue est un lieu inadapté à recevoir des enfants en quête d'espaces de jeu.

De ces constats pourraient émerger la conclusion suivante : le commerce nuit aux relations de voisinage et à l'épanouissement des femmes et des enfants dans les quartiers étudiés.

Le deuxième aspect social étudié est le sentiment d'appartenance à un quartier algérois.

La majorité des hommes travaillant ou résidant dans les quartiers étudiés, ne se sentent pas appartenir à un tel quartier car:

- D'une part car ils se sentent comme dans un village du fait du manque d'équipements, du mauvais éclairage, du manque d'espaces de loisirs et de détente, de rencontres...
- Et d'autre part, à cause des différentes cultures, traditions, mentalités qui cohabitent dans les quartiers du Freri.

Les femmes quant à elles, sentent plutôt leur appartenance à un quartier algérois, décrivant l'endroit comme le quartier commercial par excellence, revendiquant le fait qu'en habitant au Hamiz « on trouve à proximité tout ce dont on a besoin ! ».

Ainsi aux problèmes de l'environnement et de la qualité architecturale, s'ajoutent ceux de la société et de la culture, illustrant les limites d'une expérience subie et non expérimentée.

4/ Manque d'attractivité du commerce :

Pour ce qui est du commerce, nous avons remarqué un manque d'indices de séduction. L'image des quartiers étudiés n'est pas assez soignée pour un pôle commercial attirant des flux aussi importants. Nous constatons de mauvaises signalisation et organisation des commerces. Les personnes fréquentant le quartier s'y retrouvent facilement contrairement aux nouveaux visiteurs se sentant dans un « labyrinthe », au milieu des boutiques qui se suivent et se ressemblent. Ceci est notamment dû à l'absence de décoration et/ou de signalisation particulières, d'entretien particulier, d'usage de couleurs ou autres procédés qui renforceraient l'image de la zone commerciale et donnerait un sens au lieu.

5/Cohabitation négative entre fonction résidentielle et commerciale :

La fonction commerciale suppose certaines nuisances à savoir bruit, pollution, engorgement du trafic qui nuisent à la tranquillité d'un quartier résidentiel. L'impact de la vocation commerciale sur la vocation résidentielle traduit la principale faiblesse des quartiers étudiés.

III.2.2. Analyse des facteurs externes qui contrôlent l'organisation de la zone d'étude :

III.2.2.1 Opportunités :

L'opportunité majeure du lotissement étudié est bien évidemment l'importante concentration des activités commerciales engendrant une forte attractivité.

D'un point de vue économique, ce commerce constitue un véritable poumon économique de la périphérie algéroise, dont il faudrait d'avantage tirer profit.

D'un point de vue culturel, il représente aussi tirer profit de cette notoriété.

1. D'un point de vue économique :

Presque la totalité des personnes questionnées au lotissement Freri, quant à ce qui fait que le Hamiz ne cesse d'attirer un grand nombre de personnes venant s'y installer, a répondu : **c'est l'emploi**. En effet le commerce très développé dans cette zone offre un emploi à tous. Du propriétaire de magasin, au jeune qui transporte la marchandise du dépôt à la boutique à

bras ou à chariot, tous y gagne un gain ou un salaire. Ils viennent de partout lutter contre le chômage et s'habituent rapidement à la localité et à l'ambiance commerciale qui y règne.

2. D'un point de vue culturel:

Le Hamiz représente pour tous les clients questionnés un pôle commercial algérois attirant des clients venus de partout en Algérie. Ainsi, selon eux, le potentiel commercial de la zone est incontestable ; un atout à exploiter pour tirer profit des opportunités car il imprime au quartier une identité, une image de pôle économique algérois.

Cependant les quartiers étudiés semblent désordonnés, non aménagés pour gérer une activité commerciale d'une telle ampleur. Sans oublier que la cohabitation des fonctions résidentielles et commerciales comme citées plus haut, induisent bruit, pollution, parfois insécurité tant pour les résidents que pour les commerçants mais aussi pour les clients.

III.2.2.2 Menaces :

La menace majeure qui guette le Hamiz et tout l'espace périurbain algérois est la tendance à la propagation de cette typologie (quartiers « nouveaux » où se mêlent vocation commerciale et résidentielle) aux abords des routes importantes. Ce phénomène est déjà visible à de nombreux endroits comme aux abords de la RN24 à l'entrée de la commune Bordj El Kiffan (quartier de Tamaris)

L'inaction des pouvoirs publics, des propriétaires et des locataires, face à la prolifération de ce type de quartiers marqués par la pollution et les nombreuses nuisances dues au commerce, à la mauvaise prise en charge de l'assainissement, constitue aussi une menace non négligeable car elle permet, d'une part le développement et la multiplication de quartiers marqués par le désordre et d'autre part, parce qu'elle induit la réticence des entreprises à s'y délocaliser.

A long terme l'impact de la vocation commerciale sur la vocation résidentielle sera encore plus important, il y aura une dégradation de la qualité de vie. De plus la crise du logement étant de plus en plus forte, à long terme les habitations des quartiers étudiés comme ceux de tout l'espace périphérique tendront à se surcharger.

Pour lutter contre cette crise la famille reste soudée : les fils, même après s'être mariés, restent dans le domicile parental, occupant un étage de la maison. Chaque niveau de chaque habitation abrite un foyer, ainsi une même maison peut abriter une grande famille : le père, la mère, les sœurs célibataires et les frères avec leur foyer respectif, ce qui entrainera à long terme une surdensité des habitations et donc des quartiers.

III.2.3. Tableaux récapitulatifs :

<u>Atouts</u>	
<u>Type de</u>	
<u>Facteur</u>	
<u>Facteur</u>	<p>Attractivité commerciale Le principal atout de la zone étudiée est son commerce florissant et son attractivité commerciale d'envergure nationale.</p> <p>Création d'emploi Le développement du commerce fait que le Hamiz offre de l'emploi principalement dans le quartier Freri, constituant une réserve économique importante.</p> <p>Diversité de l'offre commerciale Gamme de produit très large : de la vente de produit cosmétique, d'accessoires ménagers ou encore d'électroménager, ou de pièces détachées, toute la demande est satisfaisante</p>
<u>Facteur</u>	<p>Localisation Le site se trouve dans la commune de Dar El Beida à proximité d'équipement stratégique à savoir l'aéroport « Houari Boumediène », le centre commerciale de Bab Ezzouar....</p> <p>Accessibilité La route nationale N°05 traverse l'agglomération du Hamiz. Cet axe matrice permet une bonne connexion de notre zone d'étude à l'échelle du territoire</p>
<u>Facteur</u>	<p>Bâti Etat du bâti Le bâti est en bon état, les bâtiments étant relativement récents</p>
<u>Explication</u>	<p>Vocation résidentielle Le Hamiz abrite une grande partie de la population algéroise. Ses nombreux quartiers périphériques permettent de loger un nombre important de familles. La proximité entre le lieu de travail et de résidence est très appréciée par les habitants. Typologie qui répond aux aspirations et aux modes de vie des algériens.</p>

	<u>Type de Facteur</u>	<u>Facteur</u>	<u>Explication</u>
<u>Faiblesses</u>	Vocation du quartier	Commerciale Résidentielle	Mauvaise organisation du commerce dans le quartier. Absence d'équipements qui structureraient le commerce tel que centres commerciaux... Bruit, pollution, engorgement du trafic nuisent à la tranquillité d'un quartier résidentiel.
	Infrastructures	Sous Equipement & infrastructures	Manque d'équipements de quartiers, qui pourraient jouer un rôle structurant. Manque d'équipement de proximité, épicerie, boulangerie et d'activité de services Manque d'équipement de quartier : crèche, marché qui rendent la région dépendante de localités périphériques. Absence d'espaces verts, d'espaces de loisirs, de détente, d'aires de jeu pour enfant indispensable à un quartier à vocation résidentielle.
	Aménagement urbain	Mobilier urbain Aires de stationnement	Mauvais éclairage public (seule la RN est éclairée les quartiers ne sont pas éclairés). Absence de mobilier urbain. Des parkings squattent le bas-côté de la route nationale. Insuffisance et désordre des aires de stationnements créent désordre, encombrement du trafic et accident routier. Absence de voie et de surface réservée au chargement et déchargement de marchandise.
	Marketing	Indice de séduction	Absence d'indice de séduction. Il n'y a pas de décoration particulière d'entretien particulier d'usages de couleurs ou autres procédés qui renforceraient l'image de zone commerciale et donnerait un sens au lieu.

<u>Faiblesses</u>	Commerce	Pouvoir de constations Pouvoir de distinction	Mauvaise signalisation des commerces. Mauvaise organisation des commerces.
	Social	Relation de voisinage	Absence de relation de voisinage indispensable à la vie de quartier.
		Appartenance à un quartier	Les habitants des quartiers étudiés n'ont pas pour la majorité la sensation d'appartenir à un quartier et encore moins à un quartier algérois. Ils ont plus la sensation d'appartenir à un village vu le manque d'équipement et de loisir.
		Animation du quartier	La population qui y habite vient d'un peu partout en Algérie : M'Zab, Kabylie, ..., chacun vivant selon sa culture, ses traditions. Le quartier est totalement inanimé à la fermeture des commerces.
Architectural & urbanistique	Sécurité	La forte fréquentation du quartier pendant la journée (dû au commerce) freine la bonne sécurité du quartier résidentielle. De plus des sommes d'argent importantes circulent dans le lotissement Le commerce à créer une atmosphère particulière qui fait que les femmes et les enfants peinent à trouver leur place dans le quartier. (cf. paragraphe aspect social).	
	Architecture	Les bâtisses sont très décriées elles sont décrites comme dessinant des formes généralement cubiques sans harmonies. Absence d'architecture d'ensemble qui conduit à une perte d'identité.	
	Emprise au sol	Les parcelles sont divisées en lots à bâtir, ayant pour certains 03 limites mitoyennes. L'ensemble des lots étant construits, le seul espace non bâti est la rue. Le découpage parcellaire est assez rigide Pratiquement la totalité des bâtisses occupent toute la surface de la parcelle, ne laissant pas de recul par rapport à la chaussée et pas d'espace jardin ou cours intérieurs. Tous les rez-de-chaussée sont aménagés en locaux commerciaux s'ouvrant en façade sur des rideau de fer.	

	<u>Type de Facteur</u>	<u>Facteur</u>	<u>Explication</u>
	Localisation	Situation géographique	-Proximité de l'aéroport H.Boummedienne -Proximité du quartier commercial de Bab Ezzouar
		Accessibilité	-Bonne accessibilité au sein du grand Alger -Bonne accessibilité par rapport aux infrastructures qui le relie aux autres villes d'Algérie (aéroport, voie ferrés, rocades).
<u>Opportunités</u>	Commerce	Attractivité commerciale	-Sentiment des habitants d'appartenir à un pôle commercial algérois -Attractivité commerciale d'envergure nationale - Poumon économique de la périphérie algéroise. - Le commerce du quartier étudié offre une large gamme de produit Large éventail de prix des produits vendus. -Le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme envisage de développer au sein du Hamiz des parcours urbains aux berges de l'oued.

	<u>Type de Facteur</u>	<u>Facteur</u>	<u>Explication</u>
Menaces	Environnementale	Pollution Nuisance	<p>-Gestion, pollution, nuisance dû au commerce et de l'assainissement.</p> <p>-Impact de la vocation commerciale sur la vocation résidentielle à long terme.</p> <p>-Surdensité des quartiers à long terme.</p> <p>-Tendance à la propagation de cette typologie (quartiers « nouveaux » où se mêlent vocation commerciale et résidentielle) aux abords des routes importantes : ex : RN24 (entrée de Bordj El Kiffan par Tamaris)</p> <p>-Inactivité des pouvoirs publics et des locataires.</p> <p>-Réticences des entreprises pour s'y délocaliser</p>

III.2.4. Questions spécifiques à la méthode SWOT :

1. Comment maximiser les forces ?

Deux mesures peuvent être adoptées :

-Tirer profit de l'atout qu'offre la position stratégique, la bonne desserte de la zone d'étude ainsi que de l'image de pôle commercial donnée au site par l'attractivité du quartier Freri 1. Il s'agira d'affirmer un pôle de centralité commerciale en périphérie algéroise. Ce qui contribuera à générer de l'emploi et à lutter contre le chômage.

-Affirmer davantage la hiérarchisation du commerce par rapport à la RN5 de sorte à préserver l'intimité des quartiers plus au moins éloignés de cette grande voie à l'exemple de Freri 3. Il s'agit donc de renforcer la barrière immatérielle que constitue la rue séparant les quartiers Freri 1 et 2 du quartier Freri 3

2. Comment minimiser les faiblesses :

Là aussi deux alternatives se présentent :

Travailler l'image des quartiers de sorte à donner un sens au lieu, une image de pôle de centralité.

Permettre une vie de quartier, notamment à travers des espaces de détente, de loisirs, d'échanges : places, placettes, espaces verts... pour faciliter la communication, favoriser les liens de voisinage mais surtout assurer l'épanouissement de la femme et de l'enfant.

3. Comment utiliser les forces pour minimiser les faiblesses :

Il faudrait :

Protéger la vocation résidentielle des effets négatifs induits par la forte activité commerciale notamment le bruit, la pollution, l'engorgement de la circulation, les dépôts d'ordures en bordure de trottoir, les nuisances visuelles etc. Pour ce faire, il faudrait affirmer davantage la hiérarchisation du commerce par rapport à la RN5, de sorte à créer des zones plus calmes à l'abri des espaces à forte vocation commerciale.

4. Comment maximiser les opportunités ?

Il s'avère impératif d'organiser le quartier et principalement le commerce de sorte à favoriser un essor encore plus important de ce dernier tout en permettant l'épanouissement des habitants qui y résident (c'est-à-dire permettre l'essor de la fonction résidentielle).

La lisibilité du quartier doit être redéfinie. Selon K.Lynch, « la notion de lisibilité porte sur la notion de qualité visuelle, de clarté apparente. C'est-à-dire la clarté avec laquelle on peut reconnaître ses éléments et les organiser en un schéma cohérent ». Ainsi toujours selon K.Lynch « *une ville lisible est celle dont les quartiers, les points de repère ou les voies sont facilement identifiables et aisément combinés dans un schéma d'ensemble.* »

Structurer et identifier son milieu deviennent des facultés vitales. Pour ce faire toutes sortes d'indications peuvent être utilisées : impression visuelle de couleur, de forme, de mouvement, de lumière, d'éclairage, d'odeur... Dès lors, l'esprit humain peut exploiter ces signaux pour se représenter des points de repères et donc structurer moralement le « lieu ». Cette organisation permet de lutter contre la sensation de désordre ou d'anxiété liée à l'idée d'être « perdu ». L'esprit humain cherche toujours à s'orienter et se structure automatiquement une image mentale du lieu. Une image mentale permet de se déplacer avec facilité, rapidité et plus d'assurance.

Les visiteurs du Hamiz, plus particulièrement ceux des quartiers étudiés ressentent dans un premier temps cette sensation d'être égarés dans un labyrinthe où la majorité des boutiques se succèdent et se ressemblent.

Sur une trame orthogonale régulière, les bâtisses aussi se suivent et se ressemblent accentuant l'effet de labyrinthe. Seules quelques boutiques, de par leurs produits ou leur fréquentation accrue, représentent des nœuds ou des points de repère. L'absence d'affiches ou de panneaux publicitaires propres à ces zones commerciales, contribuent à la mauvaise lisibilité.

Ainsi, il faudrait structurer le quartier de sorte à faciliter les déplacements du client et donc participer à l'essor du commerce.

5. Comment utiliser les forces pour tirer parti des opportunités ?

Le commerce de gros, de demi-gros et de détail dans le Hamiz attirent des populations proches et lointaines qui viennent s'approvisionner, (même si ces dernières années les activités de gros et de demi-gros ne cessent de diminuer au profit du détail). Il serait donc

judicieux de mettre en place certaines activités qui relèvent du secteur tertiaire pour rendre plus agréables les fréquentations des quartiers du Hamiz.

Les populations venant de loin suggèrent la présence d'un hôtel pour leur hébergement ou encore des lieux d'hygiène (hammams, douches) pour améliorer leur séjour. Il est nécessaire aussi de développer le domaine de la restauration en implantant autres choses que des fast-foods, mais prévoir plutôt des restaurants, des selfs-services etc.

Le commerce de détail nécessite d'intégrer certaines activités qui combleraient les besoins de se nourrir, de se soulager, de se reposer, de se faire transporter (taxi, véhicule particulier, parking, gardiennage, transport d'achat..) qui améliorerait les services clients et les conditions de vie dans le quartier. De plus la présence du commerce de gros et de demi-gros, nécessite l'utilisation de moyens de manutention lourds (mécanisés : clarks) ou de chariots, c'est pourquoi il faut équiper les quartiers Freri 1 et 2 de ce type d'engins et prévoir leur emplacement et leur circuit.

6. Comment minimiser les menaces ?

Dans un contexte marqué par la crise du logement, les habitations se surchargent. Une habitation regroupe une grande famille composée du père, de la mère, de leurs filles, de leurs fils et de leur foyer respectif. Ainsi chaque fils marié occupe avec sa petite famille un étage de la maison ce qui à long terme provoque une surcharge des maisons. Se pencher sur le TOL (taux d'occupation par logement) fait partie des paramètres à prendre en charge pour minimiser les menaces.

7. Comment utiliser les forces pour réduire les menaces ?

Avec la position stratégique qu'occupent ces quartiers (proximité de l'aéroport Houari Boumédiène, proximité du quartier d'affaire de Bab Ezzouar, il serait judicieux de rentabiliser le foncier en créant une véritable plate-forme commerciale.

De plus la question de la gestion des déchets, de la pollution et des autres nuisances dues au commerce est aussi à prendre en considération car ils représentent une véritable menace à l'essor du Hamiz surtout du fait de la cohabitation des fonctions résidentielle et commerciale. La vocation résidentielle subit les inconvénients de la vocation commerciale

avec qui elle se partage l'espace. Même si aujourd'hui leur cohabitation est non seulement possible mais rentable, à long terme le système s'essouffera. On observe déjà des faiblesses de ce système : manque, voire inexistence de commerce de quartier et de proximité, (marché, aire de jeu de détente de loisir, crèche...) Il n'y a pas de cadre de vie propre à un quartier résidentiel. On a préféré développer la fonction commerciale du fait qu'elle soit plus lucrative et plus rentable.

La menace majeure par rapport à ce type de lotissement est la généralisation de cette typologie où se mêlent vocations résidentielle et commerciale, aux abords des routes importantes. Nous prendrons notamment l'exemple de la RN5 qui relie Le Hamiz à Bab Ezzouar. Nous remarquons sur cette route la présence de lotissements présentant des habitations cubiques avec des commerces en rez-de-chaussée qui semblent être une réplique des quartiers nouveaux du Hamiz.

8. Comment les opportunités permettent-elles de minimiser les menaces ?

Pour lutter contre cette contamination négative, il serait intéressant de tirer profit du commerce en pensant à créer de véritables pôles commerciaux, des interfaces commerciales qui absorberaient et annihileraient ces petits commerces satellites.

La question qui se pose à ce niveau de réflexion serait donc : quel est le devenir de la fonction résidentielle de ces futures interfaces commerciales ?

Le Hamiz allège considérablement la crise du logement en abritant de nombreuses familles qui pour la plupart habitent et travaillent au Hamiz. Dès lors un gros travail de réorganisation du quartier s'impose. Il faudrait réussir à établir un équilibre entre les deux fonctions peut être à l'exemple de la Casbah il y a quelques années!

Le commerce étant au cœur de la réflexion, l'objectif principal de notre raisonnement est de lutter contre la menace et l'essoufflement de l'attractivité commerciale de cette région.

Le commerce imprime dans la tête de toute personne ayant visité au moins une fois le Hamiz, une identité qui lui est propre. Nuire à cette image lui serait préjudiciable. Ainsi nous proposons dans le chapitre suivant de faire quelques propositions qui à court terme amélioreront la qualité de vie de cette nouvelle typologie de quartiers.

Conclusion partielle :

Le quartier recèle de nombreux atouts dont le principal est le commerce d'une grande attractivité. Cependant l'image du lieu est à améliorer. L'imagibilité¹ des quartiers Freri est à renforcer. Structurer et réaménager les quartiers deviennent inévitable pour faciliter son identification et souligner ses particularismes. Ceci pourrait notamment se faire en développant des indices de séduction pour les commerces : décoration, mise en scène des produits, entretien, entrée marquée, enseignes ou affiches commerciales, qui renforceraient l'image du lotissement commercial.

Par rapport à la fonction résidentielle, des actions permettant la vie de quartier et l'échange devraient être entreprises. Limiter les impacts négatifs qu'engendrent fonction commerciale et que subissent les habitants est une nécessité.

En bref, développer le commerce, l'organiser et le hiérarchiser représente l'opportunité à saisir. La généralisation de telles mesures à l'ensemble du Hamiz en plus de la hiérarchisation et de l'organisation des activités peuvent contribuer à faire du quartier un véritable pôle commercial.

De plus développer de meilleures conditions d'achat impulserait encore plus le commerce. Ceci se ferait à travers l'aménagement de parking, d'espaces de repos, de restauration, d'hébergement... ;

Un dernier point très important est à prendre en considération : la propagation de ce type de quartier où s'entremêle commerce très intense et fonction résidentielle en bordure de routes importantes. Ce phénomène est de plus en plus fréquent. Développer des pôles commerciaux forts qui absorberaient ces quartiers « hybrides » pourrait représenter une solution pour les éradiquer. Les quartiers Freri1, 2 et 3 pourrait être l'une de ces « locomotives » commerciales. Cependant cette solution nécessite l'établissement de schéma d'aménagement de pôles commerciaux et donc l'introduction de la notion d'urbanisme commercial.

¹ « La ville ayant une forte imagibilité (apparence, lisibilité ou visibilité) (...) devrait apparaître comme bien formée, distincte, remarquable ; elle devrait inciter l'œil et l'oreille à augmenter leur attention et leur participation. » K. Lynch, L'image de la cité. Dans notre cas ce n'est pas une ville mais une portion de ville les quartiers Freri.

Quatrième chapitre :

Potentialités de développement du quartier basées sur la vocation commerciale.

La principale force du quartier étudié réside dans sa fonction commerciale florissante et son rayonnement national.

Pour développer ces atouts il faudrait définir un pôle de centralité commerciale.

L'accessibilité du site due à la RN5, à la proximité de l'aéroport international Houari BOUMEDIENNE et la présence du port à sec aux abords de la zone d'étude, sont autant de potentialités dont il faudrait tirer parti pour établir ce pôle de centralité.

Les quartiers Freri 1 et 2 et celui des Orangers Supérieurs (aux abords de la RN5) sont à réorganiser et à exploiter d'un point de vue commercial dans la mesure où ils se situent à l'entrée du Hamiz et jouissent déjà d'un potentiel commercial remarquable.

V.1. Le commerce au cœur du projet urbain :

Face aux nombreux problèmes suscités par les activités installées en périphérie, par l'émergence de centralités spontanées etc., **le commerce pourrait jouer un rôle de régulateur tout en renforçant des pôles de centralité indispensables à l'identité des espaces périphériques.**

Il s'agit de placer le commerce au cœur du projet urbain, de créer des pôles de centralité commerciale puissants de sorte à ce qu'ils puissent absorber les petits commerces (informels) qui émergent en bordure des axes routiers importants. Pour y parvenir nous avons essayé de voir quelle est la place du commerce dans les villes algériennes traditionnelles :

Les activités des médinas algériennes étaient pour la plupart liées au commerce et à l'artisanat.

Le commerce jouait un rôle fondamental dans la vie du quartier. Les souks, en périphéries des médinas, étaient organisés généralement en rues marchandes.

Des suites de boutiques et d'ateliers étaient regroupées par spécialisations sur des rues qui reprenaient les activités ou professions qui s'exerçaient à leur niveau.

Tout comme le Hamiz, la suite de boutiques des médinas se présentait comme des alvéoles en rez-de-chaussée des maisons ou édifices, cependant au Hamiz les boutiques ne communiquent pas entre-elles.

Cependant l'organisation du commerce au sein des médinas obéissait à des règles d'organisation strictes afin de ne pas gêner les habitants. Les rues étaient hiérarchisées en fonction des activités qu'elles abritaient : les activités propres étaient séparées de celles qui ne l'étaient pas et réciproquement. Les activités calmes étaient séparées des bruyantes et les activités nobles de celles plus communes ou plus ordinaires. De plus les aires de marchés étaient extra-muros c'est-à-dire en dehors des murs d'enceinte.

Ainsi, de tout temps, le commerce a fait partie de la ville algérienne et s'est vu partager l'espace avec la fonction résidentielle. Cependant, à l'époque son organisation était régi par des règles qui tout en permettant son essor imposait le respect de la qualité de vie des résidents.

Une autre similitude importante à mentionner quant à l'organisation du commerce entre la médina et le Hamiz, réside dans le fait que le commerce se développait par rapport aux axes importants. Ainsi l'axe Bab-el-Oued/BabAzzoun¹ représentait l'axe commercial majeur de la médina. Cet axe demeure encore aujourd'hui un axe de transit majeur mais surtout un grand axe commercial.

D'autres similitudes entre la médina traditionnelle et la typologie hybride des quartiers nouveaux à vocations commerciales peuvent être relevées. Comme par exemple sur le plan morphologique : en comparant la maison de la casbah et celle de la zone étudiée au Hamiz, on remarque certaines similitudes :

- La maison de la casbah tout comme celle du Hamiz, ne présente aucun recul par rapport à la rue et occupe toute la parcelle. Cependant la maison de la casbah est organisée par rapport à un patio central ce qui n'est pas le cas pour celles du Hamiz.
- Les deux maisons : la maison traditionnelle de la casbah et la maison moderne du Hamiz sont à étages. Le dernier étage de la majorité des maisons du Hamiz, tout

¹ L'axe Bab El Oued –BabAzzoun est un axe majeur – un axe historique établi à l'époque romaine appelé le « CardoMaximus » orienté Nord/Sud et qui demeure encore aujourd'hui un axe majeur exploitée à des fins commerciales.

Depuis l'époque ottomane, période d'expansion maximale de la médina, la partie commerciale se situait aux abords de cet axe, dans la partie basse appelé « El Watâ »

comme celles de la casbah, présente un toit-terrasse accessible permettant aux femmes pendant, la journée de communiquer avec l'extérieur sans côtoyer le monde extérieur. Au Hamiz la terrasse leur permet de communiquer avec l'extérieur sans pour autant subir les nuisances du commerce (foule de clients, bousculades, ...).

L'organisation de la médina et la qualité de vie qui y règne en générale sont très différentes entre les deux typologies cependant les similitudes peuvent être exploitées et les règles qui organisaient la cohabitation des fonctions résidentielle et commerciale, peuvent être réadaptées et réutilisées pour régir, gérer et organiser les nouveaux quartiers commerciaux.

Ainsi ces similitudes pourraient constituer des opportunités dans le sens où elles pourraient être exploitées et développées plus en profondeur pour établir des typologies architecturale et urbaine propres à ces quartiers, de sorte à les réguler mais aussi à en améliorer tant l'image que les fonctions qu'elles abritent. On pourrait ainsi leur définir une identité qui leur serait spécifique car pour essayer de lutter contre la typologie architecturale « hybride » des nouveaux quartiers en périphérie qui est décriée, il faut essayer dans un premier temps de comprendre les mécanismes qui ont abouti à cette typologie, de comprendre les processus de leur formation afin de trouver une réponse ou une solution adéquate.

V.2. Faire des quartiers Freri un centre commercial :

Selon l'agence de marketing et de communication « cibles & stratégies » dans un communiqué : stratégie commerciale de centralité, le commerce au cœur du projet urbain (2011), le centre commercial suppose quatre exigences :

- Accessibilité externe et interne,
- Flexibilité, adaptation dans l'espace par rapport aux activités,
- Intégration, mixité fonctionnelle et sociale,
- Animation, espace de communication.

Ainsi toujours selon l'agence « cibles et stratégies », **le pôle devrait répondre aux quatre fonctions suivantes :**

1. Fonction économique : répondre aux besoins marchands des consommateurs.

Le quartier Freri aujourd'hui, comme nous l'avons vu précédemment, répond à ce critère.

2. Fonction animation : créer une identité, une vie de proximité.

3. Fonction sociale : favoriser la rencontre, l'échange.

4. Fonction services : répondre à des besoins non marchands des habitants.

C'est ainsi que certaines dispositions sont à développer pour permettre l'essor des quartiers à fort potentiel commercial, tel que Freri 1 et Freri 2.

1. Etablissement d'équipements et maintien d'équipements générateurs de flux :

- Ecoles, services publics, etc..., implantés à proximités des commerces, stimulent la fréquentation des centralités et confortent ses activités.
- Il faudrait faire interagir services publics et espaces commerciaux dans une aire cohérente.
- Assurer des liaisons entre commerces et équipements publics.
- Permettre la croissance des équipements médicaux, (le développement de la polyclinique du quartier des orangers en hôpital de jour), des maisons d'associations, de bibliothèque...

2. Densification de l'habitat :

Il faudrait permettre le renouvellement urbain, travailler des parcours résidentiels et des nouvelles formes d'habitat : permettre un maillage plus souple entre habitat et commerce.

3. La continuité commerciale :

C'est l'effet de masse qui crée les conditions les plus favorables à l'attractivité commerciale en créant la fidélité.

Il est nécessaire de prévoir et anticiper les mutations des surfaces existantes par des outils d'observation du patrimoine commercial et de favoriser des surfaces existantes pour leur permettre de s'adapter aux enjeux de consommation à long terme.

4. L'accessibilité de la centralité :

Il est essentiel de considérer le pôle commercial comme un lieu où l'on circule différemment. Il faudra également gérer les sens de circulation pour favoriser les espaces piétons, et penser à sécuriser des cheminements piétons et des voies cyclables. Le pôle doit être accessible de l'extérieur à partir de différents modes de transports, mais la circulation doit aussi être fluide à l'intérieur.

5. Le stationnement :

Plus que sur la quantité de places de parking, c'est sur la gestion de l'offre de stationnement qu'il convient d'intervenir.

Il est donc impératif d'adapter l'offre de stationnement à l'offre commerciale, de réduire la distance psychologique parking – commerce, de gérer les durées de stationnements.

Au sein du quartier Freri, aujourd'hui, l'espace de stationnement ne peut se faire qu'aux abords de la RN5.

Il serait alors intéressant de travailler le paysage de la route nationale et du parking qui la borde. Ainsi la RN05 serait aménagée en boulevard urbain, et des parkings et espaces verts la borderaient.

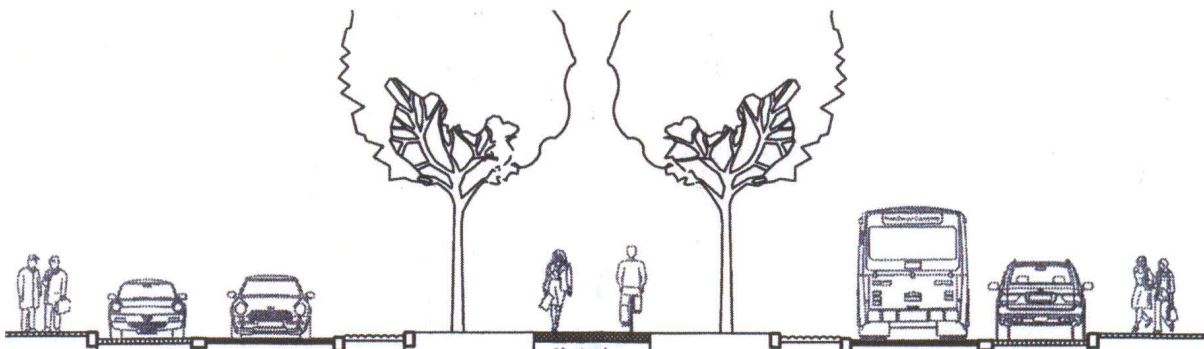


Figure N°22: Croquis Boulevard urbain

Les espaces verts permettront de créer des espaces publics en cohérence avec la ville tout en créant un micro-paysage. Les plantes mais surtout de grands arbres permettront de rafraîchir l'atmosphère polluée et adouciraient l'image austère du lotissement tout en participant à définir une identité liée au commerce propre au quartier.

A l'exemple du quartier commercial de Bretagne.



Figure N°23 : systèmes de placettes et d'aires de stationnement du quartier commercial de Bretagne.

Source : www.cibles-stratégies.com

6. L'ambiance d'achat :

L'ambiance favorise l'envie de consommer et renforce la convivialité de l'espace. Il faudrait donc traiter de l'esthétisme de la rue, créer des espaces de convivialité, qui traduiraient l'image des quartiers commerçants de l'agglomération du Hamiz.

Développer des indices de séduction des commerces est primordial. Les bâtiments qui bordent la RN5 commencent à développer cette stratégie.

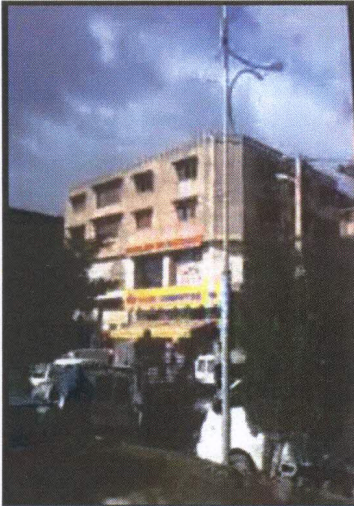


Figure N°24:Magasin « Techno » sur RN5 source : photo prise par l'auteur.



Figure N°25:Magasin « Safir » sur RN5, source photo prise l'auteur

A ce stade de la réflexion la question qui se pose est :

Comment organiser au sein de la zone d'étude, fonction résidentielle et commerciale ?

IV.3. Stratégie d'aménagements qui amélioreront l'image et la qualité de vie des quartiers étudiées :

Au niveau des quartiers Freri 1 et Freri2, l'activité commerciale s'impose d'elle-même. Comme nous l'avons dit dans les chapitres précédents, le quartier Freri1 est une véritable façade commerciale sur la route nationale. La fonction commerciale y est à développer de sorte qu'elle puisse améliorer et développer son attractivité. Ainsi nous proposons que cette zone accueille les activités commerciales bruyantes et très attractives qui nuisent à la fonction résidentielle. A long terme cette dernière tendrait à disparaître dans cette zone ; aujourd'hui, déjà, une partie des commerçants du quartier Freri 1 préfère habiter un autre quartier plus calme utilisant l'habitation de la zone étudiée à des fins uniquement commerciales (chapitre

III, paragraphe 3, page 52). La fonction résidentielle tendant à disparaître en bordure de Route nationale (quartier Freri 1).

Le quartier Freri 3 en retrait par rapport à la route nationale tend à favoriser la vocation résidentielle c'est pourquoi il serait intéressant d'y développer le confort d'un lotissement résidentiel et le commerce de proximité.

Le quartier Freri 2, véritable zone tampon entre le pôle commercial qu'est le quartier Freri 1 et le quartier résidentiel Freri 3 contribuerait à renforcer l'attractivité commerciale de la zone en accueillant des activités multifonctionnelles. Certains commerces seraient reconvertis pour accueillir des activités tertiaires attirant ainsi une clientèle plus large.

D'autres activités inexistantes dans l'agglomération du Hamiz pourraient aussi y être développées tel qu'une bibliothèque de quartier, une crèche, une salle polyvalente etc.

On propose ainsi pour permettre la cohabitation des fonctions résidentielles et commerciales une organisation du commerce et une spécialisation des 03 quartiers :

- Le quartier Freri 1 développerait un commerce attractif extérieur se spécialisant en pôle commercial, développant les quatre points énumérés en début de chapitre (p.74, accessibilité, flexibilité, intégration, mixité fonctionnelle et sociale, et animation).
- Le quartier Freri 2 serait mixte il accueillerait un commerce plus calme, des activités tertiaires et la fonction résidentielle.
- Le quartier Freri 3 se développerait en quartier à vocation résidentielle accueillant le tertiaire.

Pour permettre cette réorganisation des quartiers étudiés, l'Etat et les collectivités locales devraient bien évidemment apporter leur contribution.

Conclusion du Chapitre :

Aujourd'hui il s'avère impératif d'établir des typologies architecturale et urbaine propres à ces quartiers, de sorte à les réguler mais aussi à en améliorer tant l'image que les fonctions qu'elles abritent.

Des similitudes ont été relevées entre le quartier Freri et la casbah d'Alger, celles-ci pourraient être exploités pour définir une identité qui leur serait spécifique à ces pôles commerciaux

Conclusion générale

Les extensions urbaines, la volonté de revitaliser un centre algérois congestionné et les délocalisations forcées ont eu de grandes répercussions sur l'espace périurbain algérois. Dans une perspective de développement durable, la dimension environnementale reste à prendre en considération c'est pourquoi aujourd'hui il est nécessaire de maîtriser l'étalement urbain et de s'intéresser de plus près à la problématique de l'intégration des ensembles périphériques.

La périurbanisation en Algérie est particulière. Elle s'est effectuée dans un contexte marqué par la libéralisation du foncier, du marché économique qui a donné naissance à des quartiers « nouveaux » irréguliers, sous intégrés et surtout sous-équipés. Les délocalisations de certaines activités comme celles des activités de commerce de gros et demi-gros du centre d'Alger saturé, vers la périphérie, a engendré l'émergence d'une nouvelle typologie de logement assimilant au sein des ensembles résidentiels des commerces occupant les rez-de-chaussée. Cette manière de faire permet d'assurer un revenu régulier aux familles, dans une ville marquée par la crise de l'emploi. Cette typologie ne cesse de proliférer créant des quartiers « hybrides » où cohabitent vocations résidentielle et commerciale.

Ces deux activités matérialisent dans certains cas des pôles de centralité commerciale comme c'est le cas au sein du Hamiz. Cette nouvelle forme d'urbanisation n'arrête pas de se propager le long des grands axes routiers marquant le paysage architectural et urbain de la périphérie résidentielle. Elle est fortement critiquée tant par l'opinion publique que par les professionnels.

Face à notre problématique qui consistait à rechercher les potentialités à exploiter dans les quartiers Freri 1,2 et 3 de l'agglomération du Hamiz pour qu'ils puissent participer et s'insérer de manière plus harmonieuse dans la périphérie d'Alger, nous avons posé comme hypothèse que le commerce pourrait imprimer à la localité dans la durabilité une identité qui lui serait propre. Il pourrait cohabiter avec la fonction résidentielle en étant organisé et spécialisé, favorisant encore plus le caractère central de la localité.

L'étude de la localité du Hamiz et plus particulièrement des quartiers Freri 1, 2 et 3 nous a permis de mettre en lumière les logiques qui régissent les quartiers (en général ceux bordant les voies importantes) à vocation résidentielle où s'est greffée une activité commerciale forte.

Les questionnaires, les observations et les entretiens, nous ont permis de cerner les quartiers et la façon dont ils sont appréhendés tant par ses habitants que par les personnes qui le fréquentent. La méthode SWOT, nous a permis d'analyser les résultats des enquêtes et de mettre en exergue certains points :

Le principal atout des quartiers étudiés est le commerce qui outre son attractivité et son rayonnement, génère de l'emploi. De ce fait, il matérialise l'essence même du quartier. Il imprime aux quartiers Freri et à tout le Hamiz une identité qui leur sont propre.

Cependant les quartiers Freri 1, Freri 2 et Freri 3 affichent certaines lacunes. Ces quartiers à forte attractivité commerciale font cohabiter fonction commerciale et fonction résidentielle. Cette cohabitation est très délicate car elle induit de nombreuses nuisances : pollution, bruit, insécurité, plus encore elle ne permet pas aux habitants de s'épanouir. Dans le cas de l'étude, ces quartiers ne véhiculent plus les valeurs humaines d'échange et de communication dont jouissent les quartiers algérois appelé « Houma ».

De plus, même si la ville s'est toujours accommodée de l'activité commerciale, c'est souvent cette dernière qui a été à l'origine de la création et de la croissance urbaine du fait qu'elle s'accompagne toujours d'autres activités qui en complètent le fonctionnement et qui eux font défaut au Hamiz. On relève dans cette agglomération, particulièrement dans les quartiers étudiés, des carences en matière d'infrastructure de base et d'équipements, notamment ceux de première nécessité, témoignant ainsi de l'incapacité de l'espace périurbain à dispenser les commodités du confort urbain à ses habitants.

A long terme la cohabitation des deux fonctions tend à devenir impossible. **C'est pourquoi il est impératif aujourd'hui d'organiser cette coexistence à travers un maillage doux qui développerait des pôles commerciaux distincts des quartiers d'habitation.**

Il s'avère impératif d'organiser le quartier et principalement le commerce de sorte à favoriser un essor encore plus important de ce dernier tout en permettant l'épanouissement des habitants qui y résident (c'est-à-dire permettre l'essor de la fonction résidentielle).

Pour ce faire nous avons proposé d'affirmer davantage la hiérarchisation du commerce par rapport à la route nationale 05 : La présence d'une grande voie a une influence sur le commerce, plus l'on s'éloigne de la RN05 plus le commerce perd de sa présence. Affirmer davantage cette hiérarchisation permettrait de préserver l'intimité des quartiers plus au moins éloignés de cette grande voie à l'exemple de Freri 3, et de développer des pôles commerciaux forts en bordure de RN comme dans le quartier Freri 1.

Ainsi, le commerce pourrait jouer un rôle de régulateur tout en renforçant les pôles de centralité.

C'est pourquoi, ces quartiers devraient être régit par des textes définissant les règlements d'un urbanisme commercial qui en permettraient un essor harmonieux. L'introduction de l'urbanisme commercial tendrait à résoudre les nuisances et les dysfonctionnements de ces quartiers nouveaux et permettrait d'améliorer l'espace périurbain.

Par ailleurs la menace que représente Le Hamiz est la généralisation de ses typologies de lotissement et de construction. Aujourd'hui aux abords des routes importantes, des réalisations similaires sont visibles comme à Bab Ezzouar. Dès lors, développer des pôles commerciaux forts qui absorberaient ces quartiers « hybrides » pourrait représenter une solution pour les éradiquer les organiser et les intégrer. Les quartiers Freri 1, 2 et 3 pourraient être l'une de ces « locomotives » commerciales. Cette solution nécessite l'établissement de schéma d'aménagement de pôles commerciaux et donc l'introduction de la notion d'urbanisme commercial.

Ainsi la méthode utilisée nous a permis de valider nos hypothèses : le commerce représente la potentialité de développement majeure des quartiers Freri. Plus encore, elle nous a permis de faire quelques propositions d'aménagement.

La deuxième hypothèse qui stipule que commerce très développé et vocation résidentielle peuvent cohabiter, notre étude nous pousse à affirmer que ceci n'est possible qu'à condition que ces deux fonctions soient organisées et même hiérarchisées de sorte à ce que le commerce n'inflige pas de nuisances à la fonction résidentielle, peut-être à l'image de la Casbah d'Alger !

Car à travers les observations nous avons aussi relevé des similitudes entre la Casbah d'Alger et le Hamiz (cf chapitre IV) tant sur le plan urbanistique (rues commerçantes hiérarchisées) que sur le plan morphologique. Ces similitudes pourraient être exploitées pour établir des

typologies architecturales et urbaines propres à ces quartiers, de sorte à les réguler mais aussi à en améliorer l'image que les fonctions qu'elles abritent. Ceci pourrait faire l'objet de recherches ultérieures plus approfondies.

Bibliographie

Ouvrages et publications :

1. ALEXANDRE A, « *Une ville américaine : Trenton* », Annales de géographie, 1930.
2. BAUMONT C., LE GALLO J, « Nouvelles centralités urbaines », Paris, Economica, 2000.
3. BEAUJEU-GARNIER.F, « *Géographie urbaine* », Armand Colin, 1980
4. BERTRAND.N, MARCELPOIL.E, « La périurbanisation ou l'émergence de nouveaux territoires », Ingénieries – EAT – N° 17– pp 61 à 67, Mars 1999.
5. CHABBI-CHEMROUK.N., DJELLAL-ASSARI.N., SAFAR.ZITOUN M, SIDI BOUMEDIENNE.R., « *Alger lumières sur la ville* », Edition Dalimen, 2004
6. CHABOT G, « *Les villes. Aperçu de géographie humaine* », Paris, A.Colin.1948
7. CHADLI.M, ZIANE.M, DJELLALI.D, « *Alger: Hypertrophie et exclusion territoriale* », publication Les Cahiers du le CÉRIUM. Vol 1, No 1, Hiver 2012.
8. CHEBALLAH-HEZIL H, Le Hamiz : un quartier résidentiel à vocation commerciale ou comment naît la commerce sans la ville, ouvrage collectif : Commerce et ville ou commerce sans la ville (ss.la direction de Gasnier A), Presses Universitaires de Rennes, 2010, pp 233-245.
9. DEZERT.B, METTON.A, STEINBERG.J, « *La périurbanisation en France* » Paris, édition Sedes, 1991.
10. FEDERATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME, « *Une contribution de la FNAU aux réflexions sur le commerce et la ville* », Les dossiers FNAU N°1 Juin 1999.
11. GASCHET.F, LACOUR.C, « *Métropolisation, centre et centralité* », Revue d'Économie Régionale & Urbaine, Février 2002, Armand Colin, pp. 49 à 72.
12. GIULIANO G., SMALL K, « Subcenters in the Los Angeles region », Regional Science and Urban Economics, no 2,1991.
13. HADJIEDJ.A., CHALINE.C. , DUBOIS-MAUR J, « *Alger les nouveaux défis de l'urbanisation* », édition l'Harmattan, 2003.
14. M.CASRELLS, « *La question urbaine* », Paris, Maspero, 1972.

15. MERLIN.P, CHOAY F., « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Paris, Presses universitaires de France, 1998
16. Office National des Statistiques Alger, « recensement général de la population et de l'habitat-2008 », collections statistiques n° 163/2011, Septembre 2011.
17. PDAU- Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme d'Alger, 2011.
18. PROF. VON UNGERN-STERBERG et DA CUNHA, Forum environnement : Développement urbain durable, Impact de l'étalement urbain, éditions ? Mai 2003.
19. RAHMANI C, « Gouvernorat du Grand Alger », OPU, 1998.
20. ZERTAL.S, « Dynamique sociale et nouvelles centralités commerciales, cas du grand sidi mabrouk à Constantine », Sciences & Technologie - N°31, Juin 2010. pp.99-106, 2010.

Thèses :

1. ARAMA.A, « Périurbanisation, métropolisation et mondialisation des villes, l'exemple de Constantine », thèse de doctorat d'état, université Mentouri de Constantine, 2007.
2. BENAZZOUZ-BELHAI A., « impact de l'étalement d'Alger sur la périphérie Est, Cas des communes de Bab Ezzouar, de Bordj El Kiffane et de Dar El Baïda », Thèse de Magister, F.S.T.G.A.T, U.S.T.H.B. Alger, 2005.
3. CHEBALLAH-HEZIL.H, « les réserves foncières communales, analyse comparative dans trois communes de la wilaya de Boumerdès Ain Taya- Rouiba- Raghiaia », thèse de magister, Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, Alger, 1995.
4. CHETTIBI.I, CHETTAB .I; « mobilité économique et croissance urbaine « cas d'El Hamiz » mémoire de fin d'études, U.S.T.H.B. Alger, 2000.
5. HAMMACHE S., « Périphérie d'Alger : production de l'habitat et instruments d'urbanisme », thèse de doctorat d'état, Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, Alger, 2012.
6. HEBERT.M ; LOMBARDI.F ; PROBST.J.L ; RICHERT.I ; « Du lotissement vers un quartier durable », mémoire de fin de formation, Novembre 2009.
7. MOUASSA .A, « Le lotissement de l'habitat individuel et son fonctionnement dans le tissu urbain. Cas du quartier El Hamiz-commune de Dar El Baida », mémoire de fin d'études, U.S.T.H.B. Alger, 2002-2003.

8. SAFAR ZITOUN.M, TABTI-TALAMALI.A: « *La mobilité urbaine dans l'agglomération d'Alger : évolutions et perspectives* », étude de cas, Alger, juin 2009.

Source internet :

1. www.larousse.fr.
2. <http://www.fnau.org/file/news/dossierfnau1.pdf>
3. http://web.univ-pau.fr/~ftesson1/tesson/images/fiches%20doc/PC_Lot.pdf
4. www.cibles-strategies.com
5. [http://www.cldlaurentides.org/node/doc/PLACEE2010/economie/Orientations commerciales Sainte-Agathe-des-Monts 2008.pdf](http://www.cldlaurentides.org/node/doc/PLACEE2010/economie/Orientations_commerciales_Sainte-Agathe-des-Monts_2008.pdf)

Annexes

Annexe N°1 : Urbanisation et périurbanisation

Annexe N°1 : Urbanisation et périurbanisation

I.1.Mesure de l'urbanisation et définition de la périurbanisation :

Les termes de périurbanisation et d'étalement urbain sont proches : nous comprenons que l'espace des villes devenu trop étroit, l'urbanisation va gagner les espaces alentours, cependant quelques nuances peuvent être relevées.

I.1.1 Etalement urbain :

La notion d'étalement urbain fait son apparition pour la première fois dans le dictionnaire en 1966 désignant « ce qui entoure la ville ». En d'autres termes il qualifie ou définit l'extension urbaine.

Toujours selon le dictionnaire Larousse (en ligne), parmi les causes qui en ont été à l'origine, nous citerons le choix résidentiel des ménages souvent dicté par les évolutions des marchés immobilier et foncier et les facilités de déplacement.

L'étalement urbain se traduit par l'avancée de l'urbain sur le territoire rural, avec des conséquences sur l'environnement, sur le paysage, sur l'organisation des territoires.

L'INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, France) précise en 1999 que l'espace, issu de l'étalement urbain comprend « *les couronnes périurbaines et les couronnes multi polarisées de villes et d'agglomérations* ». Ainsi les extensions du bâti de la ville-centre se rejoignent et absorbent les villages périphériques, engendrant de ce fait le phénomène de périurbanisation. Car selon l'encyclopédie Larousse (en ligne), la périurbanisation est un phénomène résultant de l'étalement urbain. C'est l'urbanisation qui se produit à la périphérie des villes.¹

¹Les spécialistes, dans un premier temps, parlaient plus volontiers de « rurbanisation ». Ce nom commun symbolisait l'espace de rencontre, l'interface entre le rural et l'urbain. Selon Pierre Merlin et Françoise Choay dans le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, « Rurbanisation » désigne un « *Néologisme qui désigne le processus d'urbanisation rampante de l'espace rural, d'imbrication des espaces ruraux et des zones urbanisées périphériques. Elle répond à la demande d'une partie des citoyens d'un cadre de vie rural. C'est une forme dégénérée des utopies prônant le retour à la nature ; elle compromet gravement l'environnement naturel* ». Le terme de « rurbanisation » est abandonné en 1980 au profit de celui de « périurbanisation » qui exprime le « déversement » de l'urbain dans le rural.

Cependant, même si dans le langage courant les deux termes sont utilisés indifféremment, il existe une distinction entre les deux : l'étalement urbain est une extension urbaine en continuité avec la ville compacte alors que la périurbanisation est une extension urbaine en discontinuité.

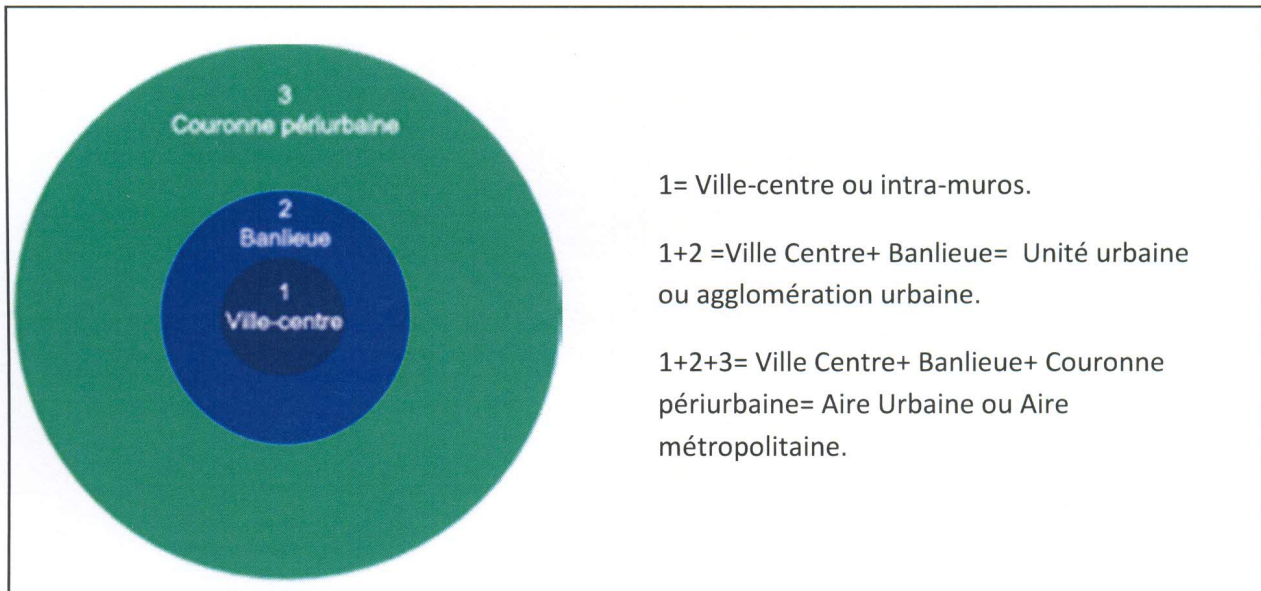


Figure N°1 : Illustration des termes de ville-centre, banlieue, couronne périurbaine, Unité urbaine et Aire urbaine d'après le site officiel de l'INSEE.

Le terme agglomération est précisé par P. Merlin et F. Choay (dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement) comme un : « *Ensemble constitué par une ville et ses banlieues.* »

Toujours selon ces deux auteurs, la banlieue est un: « *Territoire urbanisé qui entoure une ville. La banlieue est un fait récent postérieur à la révolution industrielle.* ». Ainsi la banlieue serait « *la zone la plus dense des périphéries d'une ville, en général contiguë aux zones centrales*».(fig. 1)

Pour mieux comprendre comment le phénomène d'étalement urbain conduit à la formation de couronnes périurbaines nous proposons de faire une brève rétrospective des différentes phases du développement urbain.

I.1.2. De l'urbanisation à la périurbanisation : les effets de l'étalement urbain :

Lors d'un forum environnemental en Mai 2003, les professeurs VON UNGERN-STERNBERG et DA CUNHA proposaient 03 phases du développement urbain : l'urbanisation, la suburbanisation et la périurbanisation.

A. L'urbanisation :

- Selon P. Merlin et F. Choay (dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement), le terme « urbanisation » désigne une : « *Concentration croissante des populations dans les villes (autrefois) et dans les agglomérations urbaines (aujourd'hui). Par extension, on parle d'urbanisation, au sens sociologique, pour désigner l'accroissement du nombre de ceux qui bénéficient des avantages traditionnellement associés à la ville et aux formes d'urbanité qu'elle développe :avec les moyens de communication modernes, les médias et les moyens de transport rapides, ...* ».

Dans une première phase de formation des villes et de leur expansion, le développement urbain est passé par une phase d'urbanisation. La révolution agricole contribua à pousser certains agriculteurs, autrefois occupés aux champs, à quitter la campagne ce qui a notablement influé sur le développement et l'expansion des villes. En effet, l'agriculture était assez productive pour nourrir plus de personnes qu'il n'en fallait pour le travail aux champs. Le surplus de main-d'œuvre a engendré un exode rural. Plus tard, grâce à la révolution industrielle, cette population nouvellement « citadine », trouvera un emploi en milieu urbain. Certains pays qui connaissent alors un développement économique, connaissent également une urbanisation rapide conduisant à l'expansion des « villes ». Par le terme « ville » nous entendons « *un espace qui concentre hommes, besoins, possibilités de toutes sortes travail, information..., ayant une capacité de transmission et d'organisation* » (BEAUJEU-GARNIER.J, 1980).

B. La suburbanisation :

Le terme suburbanisation fait référence aux suburbs d'Amérique du nord qui sont constitués de vastes zones où l'habitat individuel est prédominant. En Europe cette forme d'urbanisation correspond à un développement continu de l'espace autour des villes qui s'accompagne de mouvements migratoires densifiant ainsi les communes directement contiguës des villes.

Avec la croissance de la mobilité mais aussi avec l'évolution démographique, la ville va connaître une expansion encore plus marquée et va être régie par des logiques différentes. Tout va être pensé en fonction des déplacements individuels motorisés.

La croissance économique et l'amélioration des conditions de vie de la population en général, vont engendrer une augmentation de la demande de surface habitable par individu. Les villes vivent une phase d'agrandissement pratiquement explosif. Dès lors, un grand nombre d'habitants va quitter le centre pour aller habiter en périphérie immédiate, dans les suburbs aux Etats Unis et dans les banlieues en Europe ; ces espaces ne vont cesser de s'étendre.

Avec l'extension du tissu urbain, se forment des espaces urbanisés couvrant plusieurs communes. Le processus de suburbanisation entraîne souvent une absence de mixité fonctionnelle. Les fonctions urbaines, auparavant largement entremêlées, se séparent géographiquement. Certaines zones deviennent ainsi entièrement résidentielles, d'autres commerciales ou encore industrielles. De plus en plus de personnes choisissent d'habiter la périphérie mais continuent de travailler dans la ville-centre de l'agglomération.

Par ailleurs, la libéralisation des échanges et la tertiairisation de l'économie, conduisent à une concentration des activités à haute valeur ajoutée dans les espaces centraux. Ces activités bénéficient tout particulièrement des avantages d'une localisation centre-ville repoussant les autres fonctions tel que l'habitat loin de ce centre.

C. La périurbanisation :

L'extension des zones urbaines² se poursuit et se transforme en périurbanisation. Ceci se traduit spatialement par l'interpénétration de la ville et de la campagne au-delà des banlieues : le phénomène de périurbanisation se matérialise à partir de la deuxième couronne des villes par une densification de cette dernière. Même s'il est généralisé, il reste diversifié et difficile à cerner.

²L'extension des zones périurbaines est fonction de la taille et du dynamisme de l'organisme urbain : elle s'étend jusqu'à 5-10 km pour une petite ville, 10-15 km pour une ville moyenne et 20-40 km pour une grande ville.

Pour une très grosse agglomération, c'est plus encore : il s'étend d'autant plus loin qu'existent des voies de communications rapides ; il est d'autant plus net que le paysage est plaisant (Encyclopédie Larousse).

La périurbanisation traduit un espace étendu, multiforme et d'une grande complexité. Plusieurs facteurs ont participé à l'apparition de ce phénomène et plus généralement du débordement des villes sur l'espace rural

I.1.3. Facteurs ayant favorisé le phénomène de périurbanisation :

Le développement de la périurbanisation s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs. Le coût très lourd des acquisitions immobilières et/ou foncières dans les agglomérations urbaines, même en banlieue, a amené de nombreux ménages à s'installer en zone périurbaine. Le phénomène a été rendu possible aussi par la large diffusion des véhicules individuels suite à l'élévation du niveau de vie dans les années 1950 et 1960 et au faible prix du carburant.

La recherche d'un logement moins dispendieux est allée de pair avec le souhait d'un retour à une vie plus simple et plus proche de la nature à partir de la fin des années 1960 ; il s'est traduit en particulier par un net engouement pour la maison individuelle ou « l'habitat pavillonnaire » (N.BERTRAND, E.MARCELPOIL, Mars 1999). Il s'agit de quartiers dessinant des lotissements de maisons individuelles caractéristiques de l'espace périurbain. (Les notions de quartier et de lotissement seront définies dans le paragraphe II, page14, 15, 16).

Le développement de l'habitat périurbain pose un certain nombre de problèmes en matière d'urbanisme et d'aménagement (encyclopédie Larousse).

Les habitants des espaces périurbains conservent un mode de vie urbain. La périphérie croît et se développe: lieux de loisirs, d'achat ou encore des sièges administratifs ou des universités émergent à la périphérie des villes.

Ainsi la relation périphérie-centre qui caractérisait les migrations quotidiennes, se transforme parfois en relation périphérie-périphérie. Il arrive que le centre perde de son attractivité. Des centralités secondaires émergent en périphérie(fig.2).

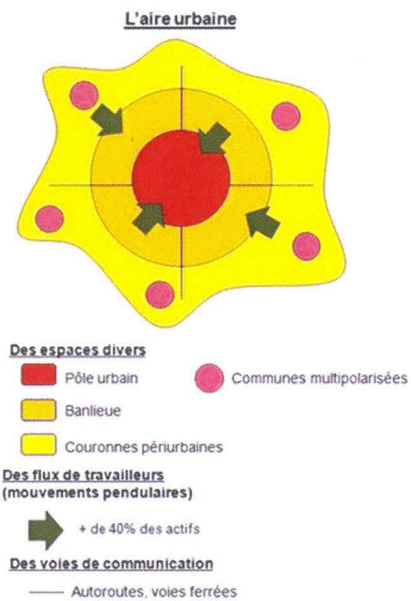


Figure N°2 : Aire Urbaine, source site officiel de l'INSEE.

Ainsi nous pouvons affirmer que la périurbanisation aboutit parfois à un polycentrisme urbain.

Annexe N°2 : Centre/ Centralité

Annexe N°2 : Centre/ Centralité

• Centre et centralité et polycentrisme urbain:

En géographie urbaine, le centre-ville constitue un pôle de décision, c'est le lieu du pouvoir économique, administratif et politique, abritant des sièges sociaux, des grandes entreprises, des banques, des compagnies d'assurances, la bourse, les ministères, les grandes administrations centrales, les assemblées...

Ces équipements permettent au centre d'avoir un réel pouvoir de gestion et de commandement. Le centre peut aussi avoir un rôle d'animation qui se rapporte aussi bien aux commerces (commerces de base, intermédiaire, supérieur, de luxe et de haut niveau) qu'à la vie culturelle et de loisirs.

Le centre connaît un affinage et une sélection d'activités qui se fait, soit spontanément en fonction du marché, soit par décision politique.

Les notions de centre et de centralité sont étroitement liées : la centralité est un dérivé du terme « centre ».

C'est le centre qui accueille les fonctions déterminantes de la ville : *commandement, contrôle, coordination, création*, qui structure et hiérarchise l'espace. Marqué par de fortes densités, le centre maximise les interactions et favorise les circulations d'informations. Et c'est la centralité qui explique les tendances fortes.

En 1933, selon W. Christaller dans son ouvrage « La théorie des lieux centraux », la centralité était « *la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure* ». Le concept évolua pour caractériser tout lieu d'offre de services polarisant une clientèle. Plus tard en 1972, Manuel Castells définit la centralité comme « *la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville* ».

Le Centre peut être inscrit dans *une pluralité de centres* (ALEXANDER, 1974).

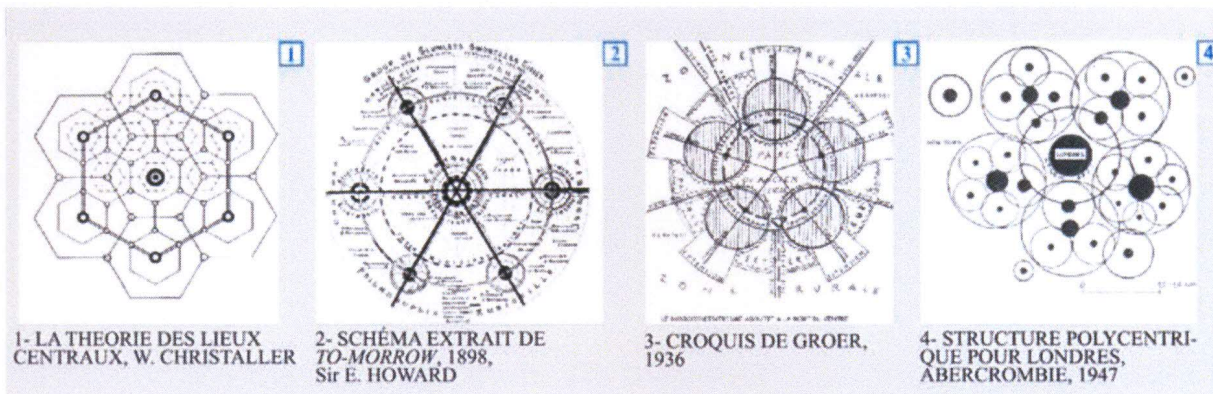


Figure N°3 : Différents schémas de centralité selon Christaller, Howard, Groer et Abercrombie, source : extrait du vocabulaire français de l'Art urbain, par Robert-Max Antoni, sur www.arturbain.fr.

On peut définir de nombreux centres différents par rapports aux activités qu'ils abritent. La difficulté réside dans leur identification. Pour C. BAUMONT et J. LE GALLO ceci revient à connaître « le nombre, la localisation et le contenu des centres » (2000).

Généralement, au centre se concentrent les « fonctions stratégiques ». Elles intéressent les activités de commandement et de pouvoir, les services supérieurs des entreprises, les activités financières impliquant la présence d'emplois les plus qualifiés et les plus rares».

Selon GASHER et LACOUR (2001) « En périphérie se retrouvent les activités progressivement expulsées du centre, qu'il s'agisse des activités industrielles, des services aux personnes les plus banalisés, des activités qualifiées de back office ».

Ainsi toujours selon ces deux auteurs: « il est possible de dégager un certain nombre de caractéristiques générales du processus de poly-nucléarisation »

Parmi ces caractéristiques nous pouvons retenir :

- l'émergence simultanée d'un nombre relativement important de pôles d'activités périphériques, dont la taille reste modeste comparée à celle des centres traditionnels. (GIULIANO et SMALL, 1991).
- La très forte spécialisation des différents sous-centres, chacun d'entre eux semblant dédié à une ou deux grandes fonctions économiques (GIULIANO et SMALL, 1991)
- l'importante variété des spécialisations exhibées par les différents centres,
- la localisation près des nœuds de transport et des grandes infrastructures, le plus souvent à l'écart des zones résidentielles.

- *l'absence d'emboîtement spatial et hiérarchique des différentes polarités, que ce soit en termes de fonctions exercées ou de distances/fréquences des déplacements urbains.*



Annexe N°3: extrait de « Du plan communal au plan régional de la ville d'Alger (1931-1948) » Z.HAKIMI

Annexe N°3: extrait de « Du plan communal au plan régional de la ville d'Alger (1931-1948) » Z.HAKIMI

Le plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la ville d'Alger

C'est sous la municipalité Charles Brunel, maire d'Alger à partir de 1929, que le plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la ville d'Alger (PAEE) est approuvé. Le conseil municipal d'Alger l'examine et donne son accord lors de la séance du 4 avril 1930.

René Danger, auteur du PAEE d'Alger, précise qu'un plan d'aménagement et d'extension n'est pas un plan de réalisation ; il donne simplement des directives pour le développement de la ville. Toute la partie extension doit procéder progressivement de l'évolution spontanée de la population.

Les PAEE, porteurs de nouvelles conceptions urbaines, sont plus des projets théoriques que des plans d'aménagement, mais ils représentent un moment fondateur dans l'élaboration de la ville contemporaine. Ils donnent à voir une nouvelle représentation de la ville, une image, projection de l'avenir. Les opérations qui y sont inscrites ne sont réalisées que petit à petit, en fonction des possibilités financières de la collectivité intéressée. En attendant, l'objet du projet d'aménagement est de préserver, au moyen des servitudes qu'il impose, la possibilité de ces opérations : la municipalité prend ainsi des options pour se laisser une liberté d'action.

Du côté de la ville neuve à construire, le PAEE amorce l'Alger future appelée à s'étendre sur toute la banlieue. L'élaboration du Plan a permis en effet de savoir où et comment devait se faire l'extension de l'agglomération algéroise. De ce fait, il est uniquement nommé plan d'aménagement d'Alger, tandis que l'extension réelle de la ville sera l'affaire du plan régional, établi en accord avec les communes avoisinantes. Quant à l'embellissement, il s'agit de projets architecturaux et urbains devant être réalisés dans un esprit « d'harmonie et de continuité » par rapport aux réalisations existantes.

Mais le PAEE doit faire l'objet d'une enquête publique. Klein sera nommé rapporteur. Le rapport, rendu par celui-ci en juin 1930, fait état de nombreuses protestations. Le Plan apparaît surtout insuffisant aux yeux des urbanistes, car il englobe uniquement la commune d'Alger et non toute l'agglomération. Notamment, la substitution d'un plan régional au plan de la commune d'Alger est demandée.

Ce sont encore les délais d'approbation des révisions successives du PAEE qui contribueront à amenuiser les possibilités de mise en oeuvre. Devant l'impossibilité de réaliser les alignements inscrits dans le plan initial, l'administration municipale va charger le

service des travaux communaux (section de l'urbanisme) de procéder à une étude des modifications à apporter au plan initial conformément aux suggestions de la commission supérieure.

Le premier projet d'aménagement de la région d'Alger établi en 1930-1936

Pour Alger, le travail sur le plan régional est lancé presque en même temps que le PAEE ; la commande est passée en 1930.

Le premier travail effectué est une enquête préalable très détaillée. Issu de cette enquête, le programme du plan régional défini par Henri Prost vise ainsi à ordonner les circulations pour atténuer l'extension en largeur et faciliter l'accès aux coteaux supérieurs. Ce plan prévoit aussi la création de cités nouvelles pour les travailleurs algériens, ainsi que la préservation des principaux sites et vues panoramiques et la préservation d'espaces ouverts. Sont envisagés aussi le réaménagement du port et de ses abords en fonction de la construction d'une nouvelle gare maritime, et la création d'un réseau routier nouveau, devant rendre la circulation plus facile sur ce site accidenté.

L'objectif du plan régional est aussi de favoriser la création d'un service permanent d'urbanisme. Dès 1933, la ville d'Alger, comprenant la nécessité de continuer les études d'urbanisme sur le territoire des communes limitrophes qui constituent sa banlieue, crée un service du plan régional de la ville d'Alger. Celui-ci est chargé d'établir, sous la direction de Prost et de Rotival, un plan de coordination portant sur quatorze communes. **C'est avec le décret du 6 novembre 1937 que la région algéroise est constituée. Elle comprend, outre les quatorze communes du précédent plan régional, quatre communes supplémentaires (Maison- Blanche, Birkadem, Ouled-Fayet et Zéralda).** Le comité régional, prévu par l'article 2 du décret-loi du 25 juillet 1935 sur les plans régionaux, est constitué par arrêté préfectoral du 4 avril 1938.

Deux notions émergent ainsi : d'abord, l'organisation des agglomérations par un réseau d'équipements territoriaux régionaux, ensuite, une échelle tissulaire intermédiaire inédite, qui répond aux nouvelles exigences démographiques, hygiéniques, institutionnelles et comportementales des sociétés de masse, mais qui continue d'accueillir une forme de *contextualité* sous les noms de quartiers nouveaux ou de quartiers d'extension, de cités-jardin, de villes nouvelles.

Le deuxième plan régional, établi par Renaud en 1942, sur la base du plan Prost, confère à la ville d'Alger son rôle de capitale avec l'étude et le lancement de grandes réalisations, de grands travaux d'assainissement, de la relation du port avec la ville, du projet de la gare maritime et ferroviaire. Alors que la crise du logement bat son plein en 1945, une troisième étude du PAR est lancée qui aboutit au plan de la région algéroise de 1948, dont Watez et Maisonneul sont les auteurs, sur un programme élaboré par Prost.

Ainsi, pour l'établissement du plan du Groupement d'urbanisme de la région algéroise (Gura) en 1958, l'agence du plan reprend les hypothèses de base du plan d'urbanisme de 1948, qui n'est autre que la troisième étude du plan régional établi par Prost.

Annexe N°4 : Notion de lotissement et notion de quartier

Annexe N°4 : Notion de lotissement et notion de quartier:

Pour la suite de notre travail, ces deux notions, souvent évoquées, méritent que leur contenu en soit précisé.

I.2.1. Le lotissement :

Dans une simple approche nous pouvons dire que le lotissement est :

1. *Le morcellement d'un terrain en parcelles destinées à la construction et vendues séparément.*
2. *Le terrain est morcelé, en vue de construire des habitations. (Dictionnaire Hachette Encyclopédique)*

Aujourd'hui, dans le langage courant un lotissement désigne en ensemble d'habitations qui résulte d'un découpage foncier. Un lotissement est donc la division d'un terrain en plusieurs propriétés destinées à être bâties ; il nécessite impérativement la viabilisation de ces terrains.

C'est une opération d'urbanisme qui permet à une collectivité locale (le plus souvent une commune) d'urbaniser un secteur de territoire en ayant recours à un promoteur privé ou public. C'est ce dernier qui construit les éléments de viabilité : routes, espaces verts, réseaux d'assainissement, éclairage public, adduction en eau potable, etc. et qui se rémunère en vendant les parcelles aménagées (Source web.univ-pau.fr.: Permis de construction et lotissement »).

« Quelle que soit sa définition, le terme de « lotissement » décrit une procédure et non une forme urbaine spécifique. Pourtant, pour le public, le lotissement désigne communément un ensemble de maisons individuelles, réalisées par des constructeurs différents sur des lots prêts à bâtir, en frange d'une ville ou d'un village. Cette représentation est d'ailleurs tellement forte dans l'imaginaire collectif que le terme désigne par extension tout quartier pavillonnaire, quel que soit l'outil d'aménagement (...) » (HEBERT.M ; LOMBARDI.F ; PROBST.J.L ; RICHERT.I ; Novembre 2009).

I.2.2. Le quartier :

Selon l'office national des statistiques (ONS), le quartier se définit comme une partie d'une ville délimitée sur la base de combinaisons données relatives à l'état du tissu urbain, à sa structure, à sa composition et au nombre d'habitants y résidant.

Cependant on pourrait définir deux points de vue pour aborder la notion de quartier :

Un point de vue fonctionnaliste : selon les aménageurs de l'espace, la notion de quartier est fondée sur la division technique et sociale de l'espace et calque sur les zonages de simples typologies, « quartier des affaires », « quartiers industriels », « quartiers résidentiels », « quartiers ethniques » (ALEXANDRE.A, 1930), il n'est qu'une fraction de l'espace urbain présentant des caractères communs (CHABOT.G, 1948).

Maintenant d'un point de vue social le quartier doit être un microsystème qui permet l'épanouissement des habitants dans les fonctions de protection, de reproduction et d'éducation ». C'est donc un lieu d'enracinement face à la ville démesurée.

Ainsi autour du quartier, schématiquement, se distinguent deux principaux courants de recherche :

Un premier courant selon lequel le quartier n'est pas un objet d'analyse posé à priori, mais construit dans une démarche. Il n'est pas analysé pour lui-même, mais pour ses caractéristiques et sa position au sein de la ville.

Un deuxième courant qui s'appuie sur l'interaction Espace/ Société. Le quartier devient alors un véritable objet, abordé selon différentes thématiques, modes d'habiter, pratiques et représentations, études des réseaux sociaux

Au cours de notre étude nous aborderons le quartier pour ces caractéristiques et sa position au sein de la ville mais aussi par rapport à des espaces vécus et/ou perçus par les habitants et autres personnes fréquentant le lieu. A travers des questionnaires, des interviews, des observations, nous essayerons de mieux cerner et de mieux comprendre cette notion de quartier.

Annexe N°5 : Cahier des charges de la commune de Dar El Beida

~~1~~

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

COMMUNE DE DAR-EL-BEIDA

WILAYA D'ALGER

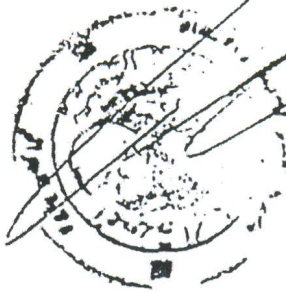
CAHIER DES CHARGES POUR LE LOTISSEMENT RESIDENTIEL DE

DAR-EL-BEIDA

APPROUVEE PAR ARRETE LE :

مدير التعمير والبناء والإسكان
ولاية الجزائر

امضاء : م. شروبل



PRESCRIPTIONS GENERALESARTICLE 1 : OBJET, CAHIER DES CHARGES

Définir le statut du lotissement créé à Dar-El-Beïda par la Commune.

Fixer les droits, charges et obligations tant de l'Organisme que des acquéreurs du terrain de ce lotissement.

Une expédition de ce cahier des charges est transcrite au Bureau des hypothèques à Alger.

Communication sera donnée à tous les acquéreurs et lecture faite par l'Assemblée Populaire Communale rédacteur des actes de vente préalablement à la signature de ces actes.

Mention en sera inséré dans tous les actes de vente, cessions ou mutation de droits.

Toutes ces dispositions obligent, non seulement les acquéreurs, mais encore leurs héritiers, ayant droits ou cessionnaires à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 2 : JOUISSANCE.

La date d'entrée en jouissance pour chaque acquéreur dans le contrat qui constate la vente.

ARTICLE 3 : ETAT DES LOTS - CONTENANCE.

Les acquéreurs prendront les lots vendus dans l'état où ils se trouvent au jour fixé par l'entrée en jouissance, sans aucun recours contre les vendeurs pour mauvais état, dégradation ou autres causes de ce genre.

S'il est constaté une différence quelconque, inférieure à vingt pour cent, entre la contenance réelle du lot vendu et celle indiquée à l'acte de vente, cette différence ne pourra pas donner lieu à la résiliation du contrat.

Elle entraînera une augmentation ou une diminution proportionnelle de prix, calculée à partir du prix du mètre carré, ou encore au prorata du prix forfaitaire. Toutefois, aucune révision de prix ne pourra avoir lieu pour une différence inférieure à deux pour cent.

A ce sujet, les parties auront le droit de faire procéder contradictoirement à un mesurage de terrain, aux frais exclusifs de la partie demanderesse, et ceci pendant deux mois à compter de la signature de l'acte de vente. Ce délai expiré, chacune des parties se trouve dans l'impossibilité d'exercer cette faculté, la contenance indiquée à l'acte de vente, sera réputée exacte et toutes formes de recours éteintes entre les parties.

Il est formellement interdit à tous les acquéreurs et autres tiers détenteurs de morceler les lots figurant au plan masse du lotissement ou de les réduire à une surface inférieure à celle indiquée sur le plan.

ARTICLE 4 : REALISATION DES VENTES.

Le prix est payable au comptant à la signature de l'acte.

Les actes de vente seront passés par l'Assemblée Populaire Communale de Dar-El-Beïda dans les délais prévus au contrat d'option.

A défaut par l'acquéreur d'observer ces délais et dans le mois qui suit une mise en demeure qui lui sera adressée par lettre recommandée. La vente projetée sera considérée comme nulle et non avenue.

Les arrhes versées restent la propriété de la coopérative à titre d'indemnité.

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnent lieu les actes de vente, sont à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 5 : RETROCESSION DES LOTS.

L'acheteur ne pourra aliéner à titre onéreux ou échanger sous quelque forme que ce soit le terrain objet de la présente vente l'ensemble des constructions qui y seront édifiées, sans l'autorisation préalable et expresse de la Commune vendicrresse qui se réserve un droit de préemption sur le terrain à céder. La demande de cession éventuelle devra comporter le prix de vente du terrain et s'il y a lieu celui des constructions.

ARTICLE 6 : SERVITUDES GENERALES.

Indépendamment des servitudes de constructions ou autres énoncées au présent Cahier des Charges, les acquéreurs supporteront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains mis en vente et profiteront de celles actives s'il en existe, le tout à leurs risques et périls, sans que la présente clause ne puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il

ne justifierait en avoir, en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

ARTICLE 7 : IMPOTS ET CONTRIBUTIONS.

Les acquéreurs supporteront à compter du jour de leur entrée en jouissance, tous les impôts, taxes de balayage et autres, ainsi que toutes contributions de toutes natures pouvant gréver les lots par eux acquis.

ARTICLE 8 : CLÔTURES PROPRES AUX LOGEMENTS INDIVIDUELS.

ARTICLE 8 : CLÔTURE.

Les lots devront être clôturés et les plans de clôture définitive font partie du dossier de permis de construire. Ils doivent respecter les détails suivants :

- a. Clôture ordinaire en bordure des voies. Elle sera obligatoirement composée de deux éléments superposés dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 2,20 m par rapport au trottoir.

Un muret bahut en maçonnerie, brique ou béton, enduit, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m.

Un grillage, ou un claustra surmontant le muret et ajouré sur les quatre cinquième au moins de sa surface.

Cette clôture devra être renforcée et agrémentée par des plantations de plantes vertes vivaces (vigne vierge, chèvrefeuille, etc.)

- b. Clôture en bordure de voie servant aussi de mur de soutènement.

Si la dénivellée entre le terrain de part et d'autre de la clôture est inférieure à soixante centimètres, il s'agit d'une clôture ordinaire.

Si la dénivellée est supérieure à soixante centimètres, la clôture sera composée d'un mur de soutènement.

Ce mur pourra être éventuellement surmonté par une balustrade, un grillage ou un claustra ajouré sur quatre cinquième au moins de sa surface et la clôture ne dépassant en aucun cas, 2,20 m de hauteur par rapport au trottoir.

ARTICLE 9 : SEPARATION ENTRE LES LOTS.

Les limites séparatives entre les lots qui ne sont pas matérialisées par des constructions devront l'être par des murs mitoyens de 2,20 m. de haut maximum.

Cependant, en cas d'accord entre les propriétaires, cette limite pourra être matérialisée de façon plus légère ou par une haie vive.

ARTICLE 10 : DROIT A CONSTRUIRE.

L'implantation des constructions devra respecter obligatoirement le règlement de l'Urbanisme en vigueur et notamment l'Ordonnance 75-67 du 26 Septembre 1975, Décret 75-109 du 26 Septembre 1975, 75-11 du 26 Septembre 1975.

45% pour les lots de 300 à 400 m²

35% pour les lots de 401 à 450 m²

30% pour les lots de 451 à 550 m²

Pour les lots supérieurs à 550 m², la surface bâtie au sol ne devra pas excéder 200 m², tout en respectant les critères généraux quant à la mitoyenneté et les servitudes non oedificandi.

ARTICLE 11 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions d'habitation ne pourra en aucun cas dépasser 2 étages sur Rez de Chaussée.

Le recul minimum à respecter par rapport aux limites des lots qui donneront sur une voie sera de 2 m pour toutes les constructions.

Dans le cas de façades comportant des ouvertures, le recul par rapport à toute limite mitoyenne du lot devra être égal à la demi-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Toutes les constructions seront édifiées en matériaux durs, béton, pierre, brique, siporex ou autres matériaux agréés par les Services de l'Urbanisme.

Les couvertures seront en terrasse ou en toiture à appentis dans tous les cas, elles devront respecter obligatoirement le caractère propre à la région et à la zone considérée.

ARTICLE 12 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES GARAGE EN ALIGNEMENT.

- a) Sur une limite séparative des lots, les constructions devront être édifiées contigües à cette limite. Le terrain étant plat, les terrassements ne sont pas nécessaires.

Toute construction en mitoyenneté devra répondre aux normes et règlements en vigueur en matière de mitoyenneté.

- b) Les acquéreurs pourront aménager en limite du lot un garage s'ouvrant directement sur l'emprise de la voie à condition que celui-ci ne dépasse pas les dimensions suivantes :

2,50 m. en hauteur.

2,75 m. en largeur.

ARTICLE 13 : REGLES CONSTRUCTIVES.

Les règles ci-dessous s'entendent sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des règles de l'art.

a. Toitures.

Les toitures en pente seront conçues d'une manière générale avec 2 ou 4 pans.

b. Matériaux.

Toutes les constructions seront édifiées en matériaux durs, pierres, béton ou briques.

ARTICLE 14 : PROTECTION CONTRE LES RATS.

La protection contre les rats devra être assurée, en plus des règles d'hygiène habituelle, par des dispositions constructives appropriées. Ferme portes automatiques et bas de portes protégés par une tôle de 30 cm de hauteur au moins pour toutes les portes, garages, buanderie en rez-de-chaussée.

Grille siphonide ou crapaudine pour toute les évacuations d'eau.

Tout les orifices, avaloirs et bouche d'égout, orifices dans les murs de scutènement, aération des vides sanitaires, soupiraux des caves, regards divers, etc... devront être fermés par un grillage ou une claié métallique de telle sorte que les rats ne puissent pas les traverser. Les mailles des grillages ou l'espacement entre les barres des claiés ne devront pas dépasser 2 cm.

ARTICLE 15 : CONTROLE URBANISTIQUE - SANCTIONS LEGALES.

Toute contravention pour raison contenue dans les Articles 8, 9, 10, 11, 13 et 14 entraîneront obligatoirement la démolition des dits travaux au frais du propriétaire défaillant.

ARTICLE 16 : DELAI DE CONSTRUCTION.

L'acheteur est tenu d'édifier sur le terrain qu'il a acquis une construction qui sera affectée à l'habitation et d'effectuer les travaux de construction dans un délai de cinq ans, à compter de la date de son acquisition, étant bien entendu qu'en cas d'inexécution de cette condition, l'Assemblée Populaire Communale se réserve le droit de reprendre le terrain à son prix initial.

ARTICLE 17 : ENTRETIEN DES LOTS.

La superficie non construite des lots est réservée à la création :
- de jardin d'agrément qui seront obligatoirement plantés d'arbres par les soins et au frais de l'acquéreur.

Il devra être planté un minimum d'un arbre pour 50 m² de la surface totale du lot.

L'ensemble devra être maintenu en parfait état d'entretien.

ARTICLE 18 : VOIES DE CIRCULATION.

Tous les acquéreurs du lotissement, leurs représentants ou ayants-droits auront, sur les voies du lotissement, tous droits de circulation d'usage de passage, de jour, d'accès, de vues et autres.

Les acquéreurs devront se conformer à tous règlements, arrêtés municipaux, droits de police et de voirie, en vigueur dans la Commune, que les voies du lotissement soient ou non classées.

Les acquéreurs ne devront causer, à quelque moment que ce soit, aucun dégât, ni détérioration, d'aucune sorte sur les voies y compris les réseaux publics, enterrés ou aériens, du lotissement.

S'il en était commis, les acquéreurs qui les auraient occasionnés, seraient tenu de supporter les frais de réparation et de reconstruction qu'il aurait lieu de faire.

ARTICLE 19 : UTILISATION DU TERRAIN ET DU BATI.

Les constructions projetées sur les lots sont principalement des habitations, cependant des commerces peuvent être instaurés à condition de ne présenter aucune nuisance.

D'une façon générale, tous les acquéreurs sont soumis aux règlements de Police Sanitaire, et à tous les règlements Municipaux actuels ou futurs qui pourraient entrer en vigueur.

ARTICLE 20 : ECOUT.

Les acquéreurs ne pourront en aucun cas, faire écouler sur les voies ou terrains des eaux de ménage ou usées.

Le branchement au réseau du lotissement est installé par la Commune. Le regard (boîte) de branchement est à la charge de l'acquéreur et devra être établi conformément aux prescriptions d'hygiène de la Commune de Dar-El-Beïda.

Les acquéreurs seront responsables de toutes détériorations de la voirie et des réseaux divers, lors du chantier et raccordements de l'entretien du regard siphon de branchement individuel par la suite. Ils devront procéder, avec diligence et à leur frais, à toutes réparations ou opérations d'entretien rendus nécessaires.

ARTICLE 21 : EAU PUVIALE.

L'évacuation des eaux pluviales pouvant couler des toitures et des loggias, etc... devra se faire exclusivement par descentes d'eau situées à l'intérieur des propriétés.

En cas de réseau séparatif, les eaux pluviales ruissèleront jusqu'aux avaloirs réservés à l'eau pluviale. Il sera interdit de les déverser dans le collecteur d'eau usée.

En cas de réseau unitaire (eau usée, eau pluviale), cette séparation des eaux pluviales ne sera pas exigée.

ARTICLE 22 : GAZ - ELECTRICITE - BRANCHEMENT - ECLAIRAGE DES VOIES.

Les acquéreurs devront procéder aux branchements à leur frais sur le réseau général d'alimentation de courant électrique, établi par le lotisseur.

La boîte de comptage doit être située dans la clôture. Le type de cette boîte, ainsi que son emplacement devra être agréé par la Commune.

Les installations des réseaux d'éclairage et d'électricité pourront fixer les consoles pour supporter leurs installations sur les fonds des acquéreurs.

ARTICLE 23 : ALIMENTATION EN EAU POTABLE.

Le réseau d'alimentation en eau potable, branché sur le réseau communal, est installé par le lotisseur de façon à desservir l'ensemble des lots.

Les branchements individuels sont également installés par le lotisseur.

L'édification de la niche, accessible de l'extérieur est destinée à recevoir le compteur, sera d'un modèle agréé par la Commune et à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 24 : DOMICILE.

Pour l'exécution du présent cahier des charges, l'organisme lotisseur élit domicile en l'Assemblée Populaire Communale de Dar-El-Beïda.

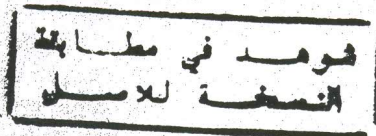
Les acquéreurs éliront domicile de plein droit en l'Assemblée Populaire Communale de Dar-El-Beïda.

ARTICLE 25 : FORMALITE.

Le présent cahier des charges sera communiqué à tous les acquéreurs.

ARTICLE 26 : ETAT-CIVIL - SITUATION HYPOTHECAIRE.

La Commune déclare que la propriété mise en vente est franche et libre de toutes dettes et charges quelconques.



03 FEV 1997



Vu la loi n° 90-37 du 31 décembre 1990 portant plan national pour 1991, notamment son article 10-6 ;

Vu le décret exécutif n° 90-148 du 22 mai 1990 relatif aux bonifications du taux d'intérêt consenties aux investissements neufs déclarés prioritaires par la loi portant plan national pour 1990 ;

Décrète :

Article 1^{er}. — Les investissements productifs tels que définis dans l'annexe 2 de la loi n° 90-37 du 31 décembre 1990 portant plan national pour 1991 bénéficient d'une bonification du taux d'intérêt.

Les mêmes dispositions sont applicables aux activités artisanales, au sens de la loi n° 82-12 du 28 août 1982 susvisée.

Les taux de bonification sont définis à l'annexe I du présent décret.

Art. 2. — L'autoconstruction et l'acquisition d'un logement à usage familial ouvrent droit à une bonification du taux d'intérêt sur les prêts octroyés à cette fin par les établissements de crédit. Les taux de bonification modules, d'une part, en fonction de la qualité d'épargnant ou de non épargnant, d'autre part, en fonction des tranches de prêt consenti, sont définis en annexe II du présent décret.

Cet avantage peut être étendu à d'autres catégories de bénéficiaires selon des conditions fixées par décret.

Art. 3. — L'autoconstruction d'un logement rural à usage familial ouvre droit, sur les prêts octroyés à cette fin par les établissements de crédit dans la limite de deux cent mille dinars (200.000 DA), à une bonification du taux d'intérêt telle que définie en annexe III en fonction de la zone d'implantation.

Art. 4. — Précomptée par l'établissement de crédit, la bonification est modulée selon le cas sur la base des critères ci-après :

- nature d'activité,
- zone à promouvoir,
- qualité d'épargnant.

La périodicité du versement de la bonification d'intérêt par le Trésor à l'établissement de crédit est celle prévue pour le remboursement du prêt par le bénéficiaire.

Les modalités pratiques du versement susvisé sont arrêtées d'un commun accord entre le Trésor et l'établissement de crédit.

Art. 5. — Le financement à long terme du programme d'habitat collectif urbain à caractère social bénéficie d'une bonification du taux d'intérêt, telle que définie à l'annexe IV du présent décret.

Art. 6. — Une bonification additionnelle de deux (02) points de pourcentage est accordée sur les prêts bancaires à long terme, aux activités visées en annexe V, au profit des jeunes âges au plus de vingt neuf (29) ans au 31 décembre de l'année d'octroi de prêt.

Art. 7. — Les dispositions du présent décret ne sont applicables qu'aux crédits contractés après le 1^{er} janvier 1991.

Art. 8. — Toutes dispositions contraires au présent décret sont abrogées, notamment le décret n° 90-148 du 22 mai 1990, susvisé.

Art. 9. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

ANNEXE I

Bonification en points de pourcentage sur les emprunts à long terme destinés aux investissements prioritaires

Taux de bonification	Activités
8	Production et distribution publique d'électricité.
8	Mise en valeur des terres.
8	Infrastructures de stockage stratégique de céréales.
7	Transport ferroviaire.
6	Sidérurgie et métallurgie de base.
6	Distribution publique de gaz naturel.
6	Industrie du médicament.
4	Recherche et exploration liées dans les branches des mines et de l'énergie (y compris hydrocarbures) et dans les activités prioritaires.
4	Forages hydrauliques.
4	Production d'engrais.
4	Artisanat de production.
4	Infrastructures de télécommunications.
3	Production de pneumatiques et pétrochimie de base.
2	Artisanat de services.

Annexe N°6 : Enquête de terrain.

Annexe N°6 : Enquête de terrain.

Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme

Enquête dans le cadre d'une recherche en architecture et urbanisme

Age :

Sexe :

Profession :

Résidant au quartier Freri.

Locataire au quartier Freri.

Commerçant au sein du quartier Freri.

Situation familiale :

Vous êtes :

Chef de famille

Conjoint

Enfants

A-Chef de famille :

1/Lieu de naissance.....

2/ Adresse actuelle.....

3/Ancien lieu de résidence.....

4/Profession.....

5/Lieu de travail.....

6/ Profession du conjoint.....

7/lieu de travail du conjoint.....

Logement :

1/ Type d'habitation :

Maison individuelle traditionnelle

Villa

Habitat collectif

Baraque (bidonville)

Etat du logement :

Bon état

Moyen état

Vétuste ou inachevé.

Que pensez-vous de votre quartier :

Très Satisfait

Satisfait

Pas satisfait

Pourquoi.....

.....

Dans quels endroits effectués vous vos courses pour vos habitudes :

Quotidienne

Hebdomadaire

Mensuelle ou hebdomadaire

Fonction commerciale et résidentielle peuvent-elle cohabiter dans votre quartier

Oui

Non

La présence d'un commerce aussi fort nuit-elle a la qualité de vie

Pas du tout

Un peu

Beaucoup

énormément

Comment

Fréquentation du quartier :

Gene occasionné :

Aucune

Légère

Forte

Population qui selon vous fréquente le quartier est

Aisée moyenne

Jeune vielle

Homme femme

Sécurité dans le quartier

Très Bonne

Bonne

Mauvaise

Très mauvaise.

Le commerce y est pour quelque chose dans la sécurité.

Oui

Non

Le quartier est-il animé après la fermeture des commerces

Oui

Non

Un peu

Vraiment

Pourquoi.....

.....

Vous sentez vous dans un quartier Algérois

Oui

Non

Pourquoi.....

.....

Quels sont les types de nuisances dans votre quartier :

Bruit

Encombrement du trafic

Insécurité

Absence d'espace de loisir, d'espace publics, espaces verts

Nuisance visuelle

Autres

Selon vous quels sont les points forts de votre quartier ?

.....

.....

.....

Selon vous quels sont les points faibles de votre quartier ?

.....

.....

.....

Quelles sont les améliorations que vous aimeriez voir dans votre quartier ?

.....

.....

.....

Autres remarques :

.....

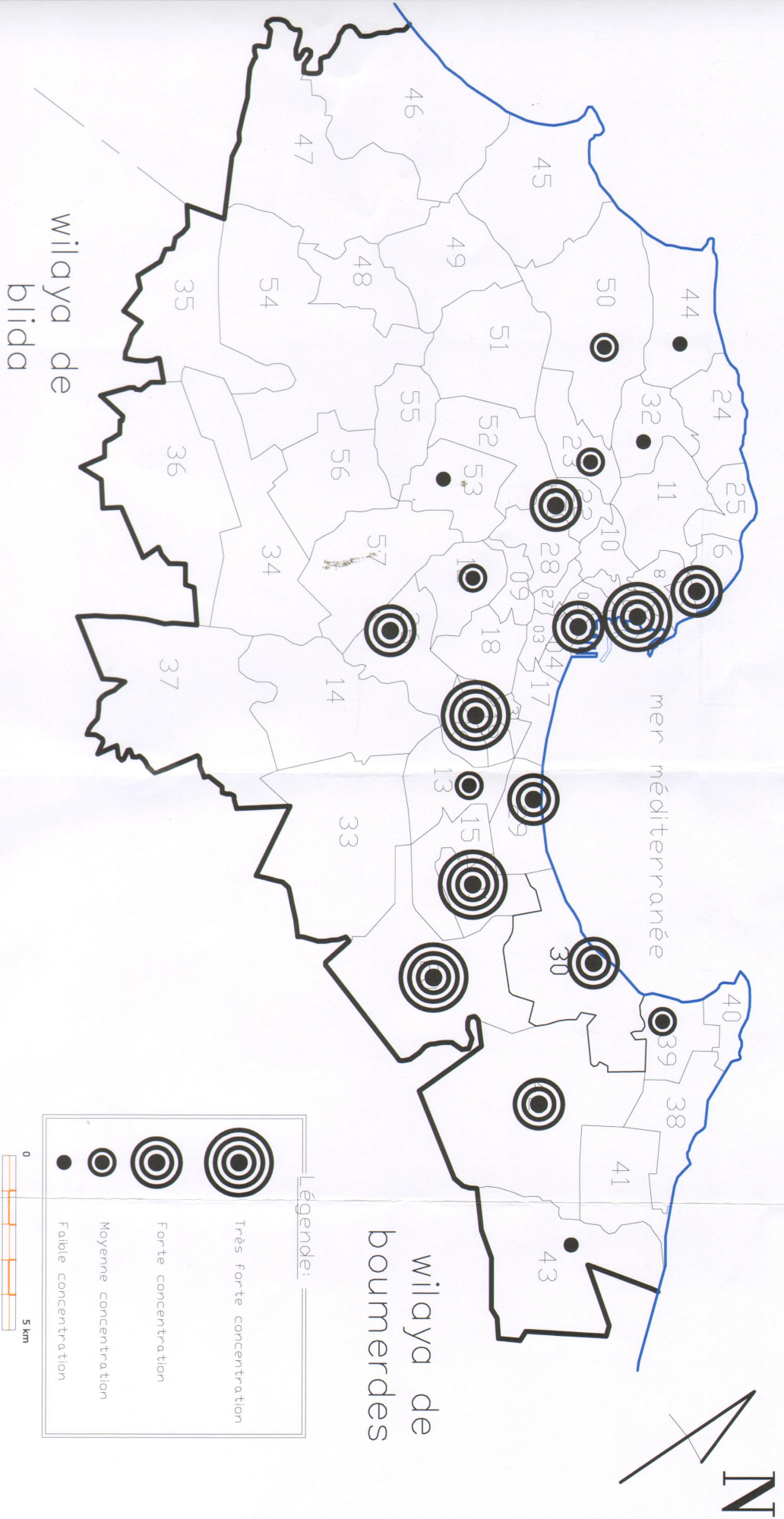
.....

.....

Annexe N°3 : Carte schématique de l'évolution des localisations des
concentrations commerciales dans la wilaya d'Alger

Annexe N°7: Carte schématique de l'évolution des localisations des concentrations commerciales dans la wilaya Alger

Source: fond de carte APC d'Alger traitée par l'auteur.



- 1-Alger centre, 2-Sidi M'hamed, 3-El Madania, 4-Belouizdad, 5-Bab el oued, 6-Bologhine 7-Casbah, 8-Oued koraiich, 9-Birmandrais, 10-El Biar, 11 -Bouzerah, 12-Birkhadem, 13-El harrach, 14-Beraki, 15-Oued Semar, 16-Bourouba, 17-Hussein Dey, 18-Kouba, 19-Bachdjerah, 20-Dar El Beida 21-Bab azoun, 22-Ben Aknoun, 23-Dely Brahim, 24-Hammamet, 25-Rais Hamidou, 26-Gue de Constantine, 27-El Mouradia, 28-Hydra, 29-El Mohamadia, 30-Bordj EL Kiffan, 31-El Magharia, 32-Beni Messous, 33-Eucalyptus, 34-Birtouta, 35-Tassala El Merdja, 36-Oued Chebel, 37-Sidi Moussa, 38-Ain Taya, 39-Bordj El Behri, 40-El Marsa, 41-Heraoua, 42-Rouiba, 43-Reghaia, 44-Ain benian, 45-Staoueli, 46-Zeralda, 47-Mahelma, 48-Rahmania, 49-Souidania, 50-Cheraga, 51-Ouled fayet, 52-El Achour, 53-Draria, 54-Douera, 55-Baba Hassan, 56-Khratissia, 57-Shaouia