

République algérienne démocratique et populaire
Ministère de l'enseignement supérieur
Et de la recherche scientifique
Université Mouloud MAMMERI DE TIZI-OUZOU
Faculté du génie de la construction
Département d'architecture



Mémoire de MASTER II

Option :

Architecture, Ville et Patrimoine

Projet :

**L'impact des nouvelles lois d'urbanisme
sur l'image de la ville
(Cas de la cité rurale à Tigzirt)**

Présenté par:

Melle HAMADI Farida

Sous la direction de :

Mr BETROUNI Omar

Devant le jury :

Mr. SAFIR Mohand Ou Said

Maitre Assistant A

Président

Mr. RASSOUL Hocine

Maitre Assistant B

Examineur

Mme BADENE Sadia

Maitre Assistant B

Examineur

2016-2017

Remerciements

Au terme de ce travail, je voudrais remercier les personnes qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail d'initiation à la recherche. En premier lieu je tiens à adresser mes sincères remerciements à mon promoteur Monsieur BETROUNI Omar, pour son encadrement, son attention et ses connaissances professionnelles dont j'ai tiré le plus grand profit.

J'adresse également mes remerciements à Monsieur SAFIR Mohand Ou Said pour ses conseils, ses encouragements et d'avoir accepté de présider le jury de cette soutenance, et à Madame BADENE Sadia et Monsieur RASSOUL Hocine d'avoir accepté d'examiner ce travail d'initiation à la recherche.

Comme je tiens également à formuler mes remerciements à tout le personnel de la bibliothèque du département d'architecture d'UMMTO.

Enfin, je tiens à exprimer d'une manière très particulière mes sincères remerciements à mes parents et à toute ma famille grand et petit pour leur soutien morale leurs encouragements.

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail :

A mon dieu qui m'a donné le courage de mener ce travail à bout.

A mes chers parents qui m'ont soutenu dès ma naissance et surtout durant mon cursus d'études. Quoique je puisse dire ou écrire, je ne peux pas leurs exprimer

Pleinement toute ma gratitude et mon profond respect, que dieu leurs accorde santé et longue vie.

A toutes ma famille du petit au grand

A mes neveux et nièces : Anis, Dylane, Laëtitia, Amel,

Danielle, Dalyna , Liliane,Axcel-Célion,Maylisse,Cynthia et mon poupon Ilyane .

A tous mes collègues de l'agence foncière de wilaya en particulier, les filles du service technique et à toute mes copines : Yasmine,kahina,lila,Nadia et rachida

A toute personne ayant contribué à la réussite de ce travail.

Résumé

La ville de Tizirt, d'emblée, séduit par la beauté de ses sites ; la mer lui confère notoriété, attractivité et un rôle stratégique dans les perspectives du développement, ceci grâce à ses particularités paysagères, socio-économique et ses caractéristiques physiques et climatiques remarquables.

Par conséquent, cette attractivité a conduit à une augmentation rapide de la population.une concentration qui se traduit par une urbanisation pressante et anarchique qui ne tient pas compte de l'environnement urbanistique et architectural, à chacune des bâtisses un style, un gabarit et une forme différente, d'où la destruction de l'image de la ville.

Malgré que les acteurs d'urbanisme veulent changer de politique et ils ont pris conscience des effets indésirables qui ont détruit une grande partie du paysage urbain, mais à chaque institution d'une nouvelle loi sur l'habitat est devenue une menace sur l'équilibre des villes existantes, de ce fait il faut reconnaître notre incapacité de produire de nouveaux espaces des villes.

Il convient à l'état de prendre des mesures pour rehausser l'image de la ville et ceci par l'application des principes de l'urbanisme durable dans les documents d'urbanisme en Algérie.

Mots clés : ville de tizirt, urbanisation, image de la ville, loi.

Abstract

The city of Tigzirt, from the outset, is seduced by the beauty of its sites, the sea which gives it notoriety, attractiveness and a strategic role in the development perspectives, thanks to its landscape, socio-economic characteristics and physical and climatic conditions.

Consequently, this attractiveness has led to a rapid increase in population, a concentration which results in an urgent and anarchic urbanization that does not take into account the urban and architectural environment, to each building a style, a template and a different form, hence the destruction of the image of the city.

Despite the fact that urban planners want to change their policy and have become aware of the undesirable effects that have destroyed much of the urban landscape, each institution of a new habitat law has become a threat to the balance of existing cities, we must recognize our inability to produce new urban spaces.

It is appropriate for the state to take measures to enhance the image of the city and this by the application of the principles of sustainable urban planning in urban planning documents in Algeria.

Keywords: city of tigzirt, urbanization, city image, law.

ملخص

إن مدينة تيزيرت، منذ البداية، تغريها جمال مواقعها، والبحر الذي يعطيها سمعة ، وجاذبية ودور استراتيجي في المنظور الإنمائي، وذلك بفضل معالمها الطبيعية وخصائصها الاجتماعية والاقتصادية، الظروف المناخية.

ونتيجة لذلك، أدت هذه الجاذبية إلى زيادة سريعة في عدد السكان، وهو التركيز الذي يؤدي إلى التحضر العاجل والفوضوي الذي لا يأخذ في الاعتبار البيئة الحضرية والمعمارية، لكل بناء نمط، قالب و شكل مختلف، وبالتالي تدمير صورة المدينة.

على الرغم من حقيقة أن المخططين الحضريين يريدون تغيير سياستهم وأصبحوا على وعي بالآثار غير المرغوب فيها التي دمرت الكثير من المشهد الحضري، أصبحت كل مؤسسة من قوانين البناء الجديدة تهديدا للتوازن من المدن القائمة، يجب أن نعتزف بعدم قدرتنا على إنتاج مساحات حضرية جديدة.

فمن المناسب أن تتخذ الدولة تدابير لتعزيز صورة المدينة وهذا بتطبيق مبادئ التخطيط الحضري المستدام في وثائق التخطيط الحضري في الجزائر.

الكلمات الرئيسية: المدينة، التحضر، صورة المدينة، القانون،

Sommaire

PAGE DE GARDE	01
REMERCIEMENTS	02
DEDICACES	03
RESUME	04
ABSTRACT	05
ملخص	06
SOMMAIRE	07
TABLE DES MATIERES	08-11
CHAPITRE INTRODUCTIF	12-15
GLOSSAIRE : URBANISME ENTRE DEFINITIONS ET CONCEPTS.....	16-19
CHAPITRE I : EVOLUTION DE L'URBANISME EN ALGERIE	20-29
CHAPITRE II: LA CITE RURALE DE LA VILLE DE TIGZIRT.....	30-58
CHAPITRE III: REMEDES DE L'HABITAT EN ALGERIE	59-65
CONCLUSION GENERALE	66
REFERENCES.....	68
LISTE DES PHOTOS ET DES FIGURES	71
ANNEXE	74-81

Table des matières :

Page de garde	01
Remerciements.....	02
Dédicaces.....	03
Résumé.....	04
Abstract.....	05
ملخص	06
Sommaire	07
Table des matières.....	08-11
Chapitre introductif.....	12-15
GLOSSAIRE : URBANISME ENTRE DEFINITIONS ET CONCEPTS.....	16
✚ Définition de l'Architecture	17
✚ Définition de la ville	17
✚ Définition du patrimoine	18
✚ Définition du paysage urbain	18
✚ Définition de l'urbanisme	18
✚ Définition de l'urbanisation	18
✚ Définition de développement durable	19
✚ Définition d'éco-quartier	19
✚ Définition de l'achèvement d'une construction	19
✚ Définition de la mise en conformité	19
✚ Définition du cadre bâti	19
✚ Définition d'esthétique	19
✚ Définition de lotissement	19

PREMIER CHAPITRE : EVOLUTION DE L'URBANISME EN ALGERIE.....	20
I -1) Bref aperçu sur la politique urbaine en Algérie	21
A) Avant 1962	21
1) Le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.)	21
2) Les Plans d'urbanisation ou de restructuration	21
3) Les Programmes d'urbanisme et les Zones à urbaniser par priorité	21
A-1) Les acquis de cette politique	21
1) Principal acquis	21
B) De 1962 à 1990	21
➤ L'industrie et les infrastructures	22
➤ La santé et l'éducation	22
➤ L'habitat	22
C) En 1990	22
1) Objectifs de la loi 90-29	22
2) Les instruments d'urbanisme	23
3) Le rôle des instruments d'urbanisme	23
4) Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	23
5) Le plan d'occupation des sols	23
D) A partir de 2000 une nouvelle politique urbaine	24
❖ Sur le plan juridique	24
❖ Sur le plan institutionnel	24
I-2) Défaillances de la planification en Algérie	25
➤ Institutionnel	25
➤ Foncier	25
➤ Technique	25
I-3) Défaillances du PDAU et POS	26
a) Pour le POS	26
b) Pour le PDAU	26
I-4) Le projet urbain	26
▪ Principes de conduite du projet urbain	27
▪ Enjeux du projet urbain sur les secteurs bâtis	28
Conclusion.....	29

DEUXIEME CHAPITRE :LA CITE RURALE DE LA VILLE DE TIGZIRT.....	30
II-1) LA VILLE DE TIGZIRT	31
Introduction	32
II-1-1) SITUATION ET DELIMITATION	33
a) Situation	34
b) Accessibilité	35
c) La topographie	35
d) Aperçu historique	36
II-1-2) EVOLUTION DU PARC DU LOGEMENTS A TIGZIRT	37
A) Impacts et conséquences de l'urbanisation sur le littoral de Tizirt	39
1) Impacts de l'urbanisation sur la ville de Tizirt	40
1-1) L'anarchie urbaine	40
1-2) Extension incontrôlée de la ville de Tizirt	43
A. L'extension vers le Sud	43
B. L'extension vers l'Ouest	43
C. L'extension vers l'Est	43
2) Impacts sur le foncier et le logement	44
2-1) Impact sur le foncier	44
2-2) Impact sur le logement	45
II-2) LA CITE RURALE DE TIGZIRT.....	46
II-2-1) PRESENTATION	47
a) Situation et délimitation	47
b) Origine de la propriété	48
c) Morcellement	49
d) Prescriptions urbanistiques et architecturales	50
🚧 Implantation	50
🚧 La mitoyenneté	50
🚧 Coefficient d'emprise au sol	50
🚧 Coefficient d'occupation au sol	50

Le gabarit	51
II-2-2) Impact de l'urbanisation sur la cité rurale	52
A) Impact sur l'image	52
A-1) analyse de l'image	52
a) La démarche de l'analyse	52
b) Les concepts d'analyse	52
B) impact sur les règlements	53
II-2-3) Loi n°08-15 du 20/07/2008	56
a) Objectifs de la loi 08-15	56
b) Les considérations en matière de droits à construire	56
▪ Les constructions situées dans les lotissements	56
II-2-4) Impact de la Loi n°08-15 sur la réglementation intérieure de la cité rurale	57
a) Prescriptions urbanistiques modifiées	57
Conclusion	58
TROISIEME CHAPITRE : REMEDES DE L'HABITAT EN ALGERIE	59
Introduction	60
III-1) La nécessité d'agir face à une situation alarmante	61
III-2) La redécouverte des lieux	62
III-3) La prise de conscience du patrimoine	63
a) le patrimoine bâti	63
III-4) Opter pour un urbanisme durable	64
a) Les priorités de l'urbanisme durable	64
b) Les finalités de l'urbanisme durable	64
Conclusion	65
CONCLUSION GENERALE.....	66
REFERENCES.....	68
LISTE DES PHOTOS ET DES FIGURES.....	71
ANNEXE.....	74

Chapitre Introductif :

Introduction :

La question du rapport entre architecture et la ville est au cœur du débat qui s'est engagé vers la fin des années cinquante et qui marquera probablement toute la production architecturale de la fin du 20ème siècle .plus que jamais, la raison d'être de l'architecture semble dépendre de sa capacité à s'inscrire dans un contexte urbain qui tend à se généraliser sur l'ensemble du territoire.

Quel dispositif permet l'articulation entre ville et architecture ?

L'architecture à besoin de travailler sur un contexte préexistant ; plus ce contexte est fortement constitué, plus il est complexe comme par exemple dans un centre historique, plus la réponse risque d'être intéressante .par contre l'architecture est incapable de se substituer à la ville pour produire un nouveau contexte là ou il n'existe pas. C'est la première fonction du projet urbain que de définir un contexte en amont de l'architecture.

Malgré tant d'année de recherche patientes et d'expériences limitées qui représentent un progrès certain par rapport aux pratiques urbanistiques dominantes , malgré la prise de conscience inquiète des élus et des gestionnaires devant les effets désastreux des opérations qui ont ruiné une grande partie du paysage urbain et leur volonté de changer de politique ,malgré les bonnes intentions des techniciens de l'aménagement qui se sont emparés de l'idée du « projet urbain » sans trop savoir à quelle nouvelle pratique cela doit correspondre ,il faut encore une fois reconnaître notre incapacité à produire les nouveaux espaces de la ville.

Du fait, toute nouvelle loi sur l'habitat est devenue une menace pour l'équilibre des villes existantes et la réaction spontanément négative du grand public à l'égard de l'architecture n'est bien souvent que l'expression d'une inquiétude devant cette menace. Tout ce qui touche la ville provoque chez les habitants un instinct de conservation comme si leur vie en dépendait.

Dans cette optique découle notre problématique à savoir : **Comment la bonne mise en œuvre des lois établies par les services concernés de l'habitat peut participer à la sauvegarde de l'équilibre des villes et qui contribuera à la mise en valeur de l'image dans une optique de durabilité ?**

Pour répondre à la problématique posée, nous avons construit **les hypothèses** suivantes :

- La dégradation de l'image et du paysage urbain est due à un ensemble de facteurs qui sont des problèmes de nom –durabilité d'un territoire :

➤ **Les pertes de ressources naturelles ;**

Les pertes de ressources naturelles concernent la destruction des habitats naturels (forêt par exemple) ou leur conversion en habitat artificiels (villes, quartier.....etc.). Cela peut être aussi une mauvaise gestion de la faune sauvage, la perte de la biodiversité est également un facteur alarmant.

➤ **La croissance démographique ;**

La croissance démographique peut générer l'augmentation de la population dans les villes et avoir un impact sur l'environnement.

Objectifs :

A travers ce travail d'initiation à la recherche, il s'agit pour nous de se pencher sur la meilleure stratégie pour rehausser l'image de nos villes et d'Établir des lois qui mettent des objectifs de développement durable au cœur des documents d'urbanisme, qui absorbera le chaos visuel de nos villes actuelles.

✚ **Le premier objectif :** est celui d'un développement équilibré du territoire entre les espaces urbanisés, les espaces ruraux et les espaces naturels, dans le respect et la préservation du patrimoine urbain ou naturel.

✚ **Le deuxième objectif :** concerne la diversité des fonctions urbaines, et rurales et la mixité sociale dans l'habitat avec ,d'une part ,un souci de répartition équilibrée dans les territoires entre l'habitat ,emploi, commerces et services, liés entre eux par des transports collectifs ,et ,d'autre part ,de diminution des obligations de déplacement.

✚ **Le troisième objectif :** vise à la maîtrise d'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation des ressources naturelles, à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques et à la prévention des risques et des nuisances.

Méthodologie :

Notre méthodologie de recherche reposera d'avantage sur l'approche théorique et documentaire d'expérimentale de notre objet d'étude.

- ✚ **L'étude documentaire :** c'est une base de données, qu'on utilisera pour l'étude des différentes typologies, occupations de l'espace et morphologies de l'habitat dans la cité rurale de Tigzirt.
- ✚ **La méthode de mesure in-situ :** c'est une méthode de relevé sur site ,qui nous aideras à identifier l'état des constructions ,leur gabarit ,leur occupation et implantation par rapport aux constructions voisines, par rapport aux accès mécaniques, cette méthode sera utilisée comme un outil pour connaitre les différentes disparités et le non-respect des règlements d'urbanisme édictés dans les PDAU et POS de la ville de Tigzirt qui ont causé la dégradation et la ségrégation de l'image de cette cité.

Structure du mémoire :

Le présent mémoire se décline en trois chapitres :

- ✚ **L'introduction générale :** comporte la problématique, les hypothèses, les objectifs ainsi que la méthodologie de recherche.
- ✚ **Le premier chapitre :** mettra en exergue l'urbanisme en Algérie. On parlera de l'évolution de cet urbanisme au fil des temps ainsi que les différents instruments et lois sur lesquels, il s'érige. Ensuite abordera l'état actuel de cet urbanisme entre défaillance et mise en valeur. Enfin la durabilité de cet urbanisme à travers ses notions, son impact sur l'environnement et sa continuité dans le temps et dans l'espace.
- ✚ **Le second chapitre :** mettra en avant la cité rurale de la ville de Tigzirt, ses spécificités architecturales et l'impact de l'urbanisation sur l'organisation et l'image de cette cité.
- ✚ **Le troisième chapitre :** mettra en avant l'ensemble des informations récoltées sur site. Là où on évoquera l'institution de l'urbanisme durable en Algérie.
- ✚ **La conclusion générale :** expose les conclusions tirées de ce travail, les difficultés de validation de notre méthode de recherche et ses perspectives.

Glossaire :

*Urbanisme entre définitions
et concepts*

1) Des définitions :

***L'architecture :**

C' est l'art majeur de concevoir des espaces et de bâtir des édifices, en respectant des règles de construction empiriques ou scientifiques, ainsi que des concepts esthétiques, classiques ou nouveaux, de forme et d'agencement d'espace, en y incluant les aspects sociaux et environnementaux liés à la fonction de l'édifice et à son intégration dans son environnement.

***La ville :**

« La ville est une imbrication d'espaces fonctionnels dont la disposition ne saurait être due au hasard, elle répond a une logique issue du croisement de nombreux facteurs: politiques, économiques et technologique.»

Michel Bertrand

« La ville est une totalité que l'on peut représenter »

C.N Schulz: paysage, ambiance, architecture

« La ville demeure une création historique particulière, elle n'a pas toujours existé mais est apparue à un certain moment de l'évolution de la société, et peut disparaître ou être radicalement transformée à un autre moment. Elle n'est pas le fait d'une nécessité naturelle, mais celui d'une nécessité historique »

Leonardo Benevolo « l'histoire de la ville»

« La ville est non seulement un objet perçu et peut-être apprécié par des millions de gens, de classe et de caractère très différents, mais elle est également le produit de nombreux constructeurs qui sont constamment entrain d'en modifier la structure pour des raisons qui leur sont propres. Tandis qu'elle peut rester stable dans ses grandes lignes pendant un certain temps ».

Kevin Lynch « l'image de la cité »

***Le patrimoine :**

« Biens ou ensemble de biens matériels ou immatériels (.....) Souvent fragiles et menacés, reconnus comme représentatifs d'un espace, d'une époque, d'un pays, biens affectés de valeurs économiques, sociales, identitaires, symboliques qui doivent être collectivement sauvegardés, valorisés et transmis. »

Robert Maurice.

***Le paysage urbain :**

« Le paysage urbain est différent suivant le type d'approche. La notion de paysage urbain résulte de la perception structurée d'éléments majeurs avec une construction active de l'esprit »

A. Bailly

« Il s'agirait de penser le paysage non comme un objet à observer ou un texte à lire, mais comme un processus au travers duquel des identités sociales et individuelles sont formées. »

Selon Mitchell

***L'urbanisme :**

Ce terme vient de l'espagnol (Il defonso Cerda, 1867) « l'urbanizacion » est la science de l'organisation spatiale des villes. Selon les dictionnaires, l'urbanisme est défini comme science, art ou technique de l'organisation spatiale des établissements humains.

***L'urbanisation :**

L'urbanisation est un phénomène démographique se traduisant par une tendance à la concentration de la population dans les villes. Les seuils qui séparent le monde urbain du monde rural varient très sensiblement au niveau planétaire : l'annuaire de l'ONU recense en effet une centaine de définitions différentes de la population urbaine.

L'urbanisation dans le monde entier est due à la croissance démographique et au phénomène de l'exode rural (l'exode rural désigne le déplacement durable de populations quittant les zones rurales pour aller s'implanter dans des zones urbaines.).

<http://www.larousse.fr/encyclopedia/divers/urbanisation> 100334

***Le développement durable :**

Est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures à répondre aux leurs.

*** Eco-quartier :**

C'est la gestion des ressources, préservation du patrimoine, les espaces verts, les matériaux de construction, la gestion des déchets ménagers, l'énergie, la gestion de l'eau, c'est un quartier englobant toutes les considérations.

***Achèvement de la construction :**

La réalisation complète de l'ossature, des façades, des viabilités et des aménagements y afférents ;

***Mise en conformité :**

C'est l'acte administratif par lequel est régularisée toute construction achevée ou non achevée au regard de la législation et de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux règles d'urbanisme ;

***Cadre bâti :**

Ensemble de constructions et d'espaces extérieurs publics, agencés selon les dispositions des instructions des instruments d'urbanisme ;

***Esthétique :**

L'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction y compris celle des espaces extérieurs ;

***Lotissement :**

La division pour la vente, la location ou le partage d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction pour usage conforme aux prescriptions du plan d'urbanisme ;

***Permis d'achèvement :**

L'acte d'urbanisme nécessaire pour procéder à l'achèvement d'une construction avant son occupation ou son exploitation ;

Premier chapitre :
Evolution de l'urbanisme
en Algérie

I-1) Bref aperçu sur la politique urbaine en Algérie :

A) **Avant 1962 :** Les instruments sont :

1) Le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.) : et son corollaire le Programme général. Aborde l'espace en termes statistiques mettant en relation :

- la structure démographique (nombre de population),
- la structure économique (équilibre emploi-population, la localisation et surfaces à réserver aux activités économiques)
- La structure spatiale (zonage)

2) Les Plans d'urbanisation ou de restructuration, pour la reconquête des centres des villes et la rénovation des quartiers défectueux, le programme d'équipement urbain et le Plan de modernisation et d'équipement (P.M.E.)

3) Les Programmes d'urbanisme et les Zones à urbaniser par priorité (Z.U.P.), spécifiquement pour la banlieue et les zones périphériques d'extension. Le complément indispensable de la Z.U.P. est la grille d'équipement

A-1) Les acquis de cette politique :

1) Principal acquis :

- introduction du document 'plan' dans les pratiques urbanistiques.
- L'établissement des plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement,
- la création d'une Région algéroise d'urbanisme en 1937, et les projets de Le Corbusier pour Alger, en témoignent.

Les instruments de la planification urbaine moderne ont eu une influence majeure sur :

- la morphologie des tissus anciens,

La production des grands ensembles, remis en cause aujourd'hui, notamment à cause de leurs conséquences esthétiques et sociales actuelles.

B) De 1962 à 1990 :

Urbanisme marqué par un grand volontarisme de la part de l'État et une politique socialiste et autoritaire. Urbanisme du tout planifié jusqu'à la fin des années 1970 caractérisé par :

- la prédominance de la fonctionnalité,
- la programmation (grilles d'équipements)

Rythme soutenu de l'urbanisation et importance du développement économique. La planification urbaine algérienne des deux premières décennies de l'indépendance était une planification caractérisée par des efforts d'investissements productifs importants et une approche sectorielle de la planification (non pas spatiale et urbaine).

Durant cette époque, les principaux acteurs de la planification qui ont contribué à l'aménagement de l'espace Algérien sont:

- **L'industrie et les infrastructures** : Les grandes infrastructures ; (amélioration du réseau routier secondaire, route dite de l'unité africaine, aéroports, électrification...)
- **La santé et l'éducation**: Investissements importants ; (carte de santé, carte scolaire, carte universitaire, etc.) ;
- **L'habitat**: Programmes de logements sous forme de grands ensembles ou de lotissements d'auto-construction à partir de 1975.

La politique d'industrialisation n'a pu constituer un substrat économique suffisant pour une urbanisation fortement alimentée par l'exode rural.

La démarche sectorielle de la question de l'habitat a engendré des espaces de vie désarticulés, problèmes d'adaptation aux sites et aux besoins réels des populations.

C) En 1990 :

La promulgation de la loi mère de l'urbanisme, loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

1) Objectifs de la loi 90-29:

La présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols ,de l'équilibre entre la fonction de l'habitat ,d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement ,des milieux naturels ,des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi.

2) Les instruments d'urbanisme :

Sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et par les plans d'occupation des sols (POS), aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi.

3) Le rôle des instruments d'urbanisme :

Ils fixent les orientations fondamentales d'aménagements des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme.

4) Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) :

Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement .il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

5) Le plan d'occupation des sols :

Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.il fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols.

D) A partir de 2000 une nouvelle politique urbaine :

L'Algérie a entrepris une réforme juridique et institutionnelle en vue d'un développement social, économique et environnemental équitable et équilibré :

❖ Sur le plan juridique :

- La loi relative à l'aménagement et le développement durable du territoire (2001) ;
- La loi relative à la création des villes nouvelles et leur aménagement (2002)
- La loi relative à l'environnement et le développement durable (2003)
- La loi portant promotion des énergies renouvelables dans le cadre du développement durable (2004) ;
- La loi relative à la prévention des risques majeurs et la gestion des catastrophes (2004) ;
- La loi portant orientation de la ville (2006) ;
- La loi portant du schéma national d'aménagement du territoire (2010)
- La loi relative à l'activité immobilière (2011).

❖ Sur le plan institutionnel :

- La mise en place, en 2014, d'un Observatoire National de la Ville pour:
 - le suivi du développement de la structuration urbaine,
 - la fonctionnalité et l'usage des espaces publics ainsi que
 - l'utilisation du foncier urbain,

Et l'analyse des tendances et la proposition de toutes mesures ou programmes susceptibles d'améliorer les conditions de vie des citoyens à l'intérieur de la ville.

- La mise en place de l'Agence Nationale de l'Urbanisme créée en 2009 ;
- La mise en place de l'Agence nationale des changements climatiques (2005)
- La mise en place de la Délégation aux Risques Majeurs (2011)

I-2) Défaillances de la planification en Algérie :

- Le système de planification en Algérie de 1962 à la fin des années 1980 présente des défaillances qu'on peut situer à plusieurs niveaux:
 - **Institutionnel** : Gestion centralisée et bureaucratique du budget de l'Etat Les alternatives pour les citoyens de réaliser leur logement limitées ou hors normes et circuits officiels
 - **Foncier** : Libéralisation du foncier pour la localisation des investissements et la réalisation des extensions urbaines,
 - L'absence de véritables plans d'urbanisme
 - Création d'extensions urbaines périphériques démesurées avec de nouveaux problèmes qualitatifs et quantitatifs,
 - Délaissement des quartiers centraux et des centres historiques
 - **Technique** : La nature bureaucratique pour la programmation et la réalisation des investissements en termes de coûts, de typologies, de mode d'occupation du sol, de matériaux et de techniques de construction
 - Problèmes d'adaptation aux situations urbanistiques concrètes.
 - Confusion des compétences et instrumentation des techniciens
- La ville algérienne un champ idéal pour l'arbitraire

La centralisation du système de planification algérien, de 1962 à la fin des années 1980, n'a tenu compte ni de l'économie des sols, ni de la qualité de l'espace et encore moins des particularités locales. Les conséquences au niveau de l'urbain apparaissent au niveau

- des échelles mineures, du détail,
- de la qualité des espaces publics et l'environnement.

I-3) Défaillances du PDAU et POS :

PDAU et POS sont deux instruments qui ont le mérite de combler un vide juridique, Ils constituent un moyen de maîtrise du développement urbain, cependant malgré leurs potentiels efficaces, certaines lacunes ont entaché leur efficience.

Pour le POS :

Absence d'une vision ou d'une philosophie de projet urbain qui détermine au préalable le rôle des POS.

Contraintes dans la mise en œuvre des POS eux-mêmes.

Pour le PDAU :

Les défaillances résident essentiellement dans la mise en œuvre du plan, engagé dans la gestion d'opérations de « coups partis » pour parer aux urgences.

Instruments calqués sur les modèles français stéréotypés, rigidité donc mauvaise prise en charge des problèmes urbains, qui demandent une flexibilité, en considération de leur caractère local ou leur spécificité régionale ou autre....

- Les politiques urbaines et les instruments d'urbanisme ont évolué sans tenir réellement compte du contexte.
- Aujourd'hui, un souci de la gestion, du contrôle et d'une occupation rationnelle des sols urbains se manifeste, beaucoup de lacunes demeurent car:
 - ✚ les conditions culturelles, intellectuelles et professionnelles ne sont pas totalement réunies et/ ou en phase pour une réflexion générale sur l'urbanisme algérien, un débat sur la ville algérienne de demain et sur les outils d'aménagements adéquats.

I-4) Le projet urbain :

Une réflexion globale de la ville par une approche démocratique de la planification se basant sur la concertation entre tous ses acteurs: c'est **le projet urbain**.

Le projet urbain est un outil de développement local dans la politique de la ville et un vecteur de lien social qui implique un nouvel art de repenser la ville.

C'est un processus concerté et un projet territorial :

Définissant et mettant en œuvre des mesures d'aménagement et de réaménagement avec tous les partenaires civils et institutionnels et à différentes échelles sur le long terme, en vue d'un développement urbain durable.

Le projet urbain vise des mesures générant des plus-values à la fois sociales, environnementales et économiques.

- Favorise les approches intersectorielles avec des experts de différentes disciplines
- Valorise les partenariats entre le public et le privé, entre le social et le spatial.

Le projet urbain peut se situer à l'échelle d'une parcelle, un quartier, une commune ou une agglomération toute entière.

- Prise en compte et valorisation de l'identité locale,
- Construction d'une vision commune pour le territoire,
- Mise en place d'institutions représentatives (associations de quartier, conseil d'agglomération...)

- **Principes de conduite du projet urbain :**

- Lutte contre étalement urbain: éviter l'expansion des villes sur les campagnes afin d'économiser les espaces naturels et agricoles.
- Développement des transports: valoriser les transports en commun, le fret ferroviaire et sur voies d'eau afin de diminuer la pollution atmosphérique.
- Développement des circulations douces (vélo, piétons), des habitations et constructions économes en énergie. Utilisation de matériaux recyclables.
- Préservation des espaces naturels et agricoles : développer les jardins ouvriers, les parcs, les jardins publics ou privés.
- Lutte contre la pollution des sols et des eaux
- Maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans les quartiers.
- Participation des citoyens à la définition de leur environnement.
- Favoriser l'accès à l'information sur les projets urbains en amont des processus de décision.

- **Enjeux du projet urbain sur les secteurs bâtis :**

Le projet urbain est par nature très complexe dans le contexte des secteurs urbains bâtis; on peut être confrontés par exemple à:

- la transformation d'un équipement existant,
- la transformation d'un parking en place piétonne,
- la densification d'un quartier par la construction de nouveaux logements.

Ce qui pose un certain nombre d'enjeux spécifiques, entre autres:

- Le patrimoine bâti et naturel ;
- Le capital social ;
- L'attachement au lieu et l'identité locale ;
- Les usages locaux préexistants ;

Conclusion :

L'urbanisme en Algérie ne fait que répondre aux besoins quotidiens de l'Homme, sans qu'il soit durable et transmissible aux futures générations. Là on trouve toujours en telle année on a la promulgation d'une loi menée d'instructions exécutives puis tant d'années on aura une autre loi qui sera complémentaire à la première dont l'intitulé sera décret exécutif n°.... dude l'année Modifié et complété à la loi qui le précède.

Enfin le résultat est différent ; aux yeux des architectes et urbanistes, c'est un ensemble de volumes incohérent dans son paysage, à la taille des occupants. Mais pour ces derniers, malgré la diversité de ces types d'architecture, elles s'accordent toutes sur le même principe :

« Construire sa maison selon sa quotidienneté, chaque ligne exprime l'être qui l'a fait. Comme dans un habitat à sa taille, dedans ils se sont à l'aise.... ».

HASSAN Fathi, construire avec le peuple, Sindbad –Actes Sud,

Paris 1996 ,5 ème éditions.

Deuxième Chapitre :
La cité rurale de la ville
De Tizirt

La ville
De Tigzirt

II-1) la ville de Tizirt :

Introduction:

La ville de Tizirt par la diversité de ses richesses naturelles ; plage, forêt et crêtes c'est un lieu d'attractivité de premier degré, de sa position stratégique, de son histoire riche et de son patrimoine. Une ville qui possède incontestablement d'immenses potentialités constitue en effet une opportunité de développement touristique pour la région qu'il convient de promouvoir et de valoriser.



Photo 1-1 : Vue sur la ville de Tizirt depuis les gradins du stade

Source : l'auteur le 25/03/2017



Photo 1-2 : Ruines de l'empire Romain

Source : l'auteur le 25/03/2017



Photo 1-3 : Ruines de l'empire Romain

Source : l'auteur le 25/03/2017



Photo 1-4 : Vue sur le front de mer

Source : l'auteur le 25/03/2017

II-1-1) Situation et délimitation :

tigzirt doit son nom à la petite ile qui lui fait face, qui signifie « ile » en kabyle. Elle se trouve à 130 km à l'est d'Alger, sur le site de l'antique IOMNIUM.

b) Accessibilité : On accède à la ville de Tizirt par la RN24 qui relie les villes du littoral (Alger, Dellys, Tizirt, Azeffoun et Béjaia). La RN72 qui remonte jusqu'au col de Makouda puis redescend vers l'oued Sebaou et relie ainsi Tizirt au chef-lieu de la wilaya de Tizi-Ouzou.



Figure 1-2 : Carte des voiries de la commune de Tizirt

Source : subdivision des travaux publics, commune de Tizirt

c) La topographie : Sa topographie est caractérisée par une rythmique de Talwegs dans le sens Est-Ouest et une série de lignes de crêtes dans le sens Nord-Sud, elle permet d'identifier les limites du périmètre de la ville qui se présente comme suit :

Au nord : La mer méditerranéenne

Au sud : le massif montagneux de Cheurfa

A l'Est : par l'oued Feraoun

A l'ouest : Par l'oued Tassalast

d) Aperçu historique :



Photo 1-5 : Vue de Tizirt en 1888

Source ; ouvrage « histoire municipale de Tizirt » de Maurice Euzennat 1995

La ville de Tizirt fut un lieu d'établissement humain dès la période préhistorique, et fut convoité par plusieurs civilisations à savoir les phéniciens, les byzantins, les romains et les français. Le tracé de la ville de Tizirt est un héritage de l'époque française dont un premier plan cadastral en 1888 définit le site et met la ville en relation avec son territoire en segmentant l'espace en trois niveaux :

- 1) **Le niveau urbain :** destiné à recevoir la ville.
- 2) **Le niveau périurbain :** destiné à une éventuelle extension de la ville et comprend des terrains pour la culture maraîchère.
- 3) **Le niveau agricole :** découpé en grandes parcelles agricoles utilisées pour la culture spéculative.

Et après l'indépendance, Tizirt comme la majorité des villes algériennes a bénéficié d'un nombre important des programmes pour planifier son développement à savoir, les programmes spéciaux pour répondre au besoin de la population, l'état a lancé plusieurs infrastructures tels que, la cité de recasement représente la première rupture morphologique avec la ville et la première extension vers le sud, elle était suivie par la réalisation d'un C.E.M et un bureau de poste et une maison de jeune.

- Après le P.A.E 1971 (plan d'aménagement et d'embellissement) qu'elle avait pour développer la vocation maritime, cette phase est marquée par la réalisation de l'hôtel de MIZRANA et les BUNGALOWS à l'Est de la ville.
- Puis le PUD entre 1977-1994 ,le PDAU en 1995 et celui de 2008,élaborés dans le but de prendre en charge l'extension et le développement du tissu urbain et planifier toutes les opérations à cours ,moyen et long terme.
- Après vient le PDAU de tizirt qui a été approuvé en 1995 dans le but de gérer la future croissance urbaine, ses différentes orientations sont les suivantes:
 - fixer les limites claires de la ville
 - restructuration des différent réseaux (réseau voirie et le réseau d'assainissement)
 - le revêtement de certaines voies
 - élargissement des routes nationales
 - projection de plusieurs équipements
 - projection d'une zone d'activité au niveau de la partie sud de la ville et une zone industrielle

Ces phases sont marquées par une désarticulation et une discontinuité au niveau de la forme et de la typologie et elle a connu un bouleversement du paysage urbain et architectural.

II-1-2) EVOLUTION DU PARC DU LOGEMENTS A TIGZIRT :

L'augmentation de la population se traduit par l'augmentation du logement et du bâti, si dans les années 1970, la commune de tizirt disposait d'un seul lotissement, aujourd'hui en 2017, elle compte 12 lotissements résidentiels, dont deux lotissements seulement appartiennent à l'Etat.

Le parc en logements de la commune de tizirt est passé de 2 369 unités en 1998 à 4 936 logements en 2010.

Les résidences secondaires ont connu également une évolution rapide, en 2010 le chiffre atteint 1 320 logements secondaires ; selon les services de L'APC de Tizirt, la plupart des résidences secondaires appartiennent aux immigrés, qui viennent passer leurs vacances au bord de la mer, en dehors de la saison estivale ; les propriétaires de ces résidences les louent aux particuliers à des prix très bas par rapport à la saison estivale.

Le nombre de constructions illicites ou non déclarées est également en évolution, en 2010, nous dénombrons un nombre de 34 constructions illicites sur le territoire de la commune, plus particulièrement dans la ville de Tizirt, alors qu'en 1998, le nombre de constructions ne dépassait pas les 16 bâtisses.

Nous constatons que le tourisme balnéaire constitue la principale cause du développement urbain de la ville de tizirt, la plupart des constructions au cœur de la ville sont à usage résidentiel ou commercial ; une urbanisation qui engendre une pression sur le foncier ainsi que sur le littoral.



Photo 1-6 : Vue sur la grande plage

Source ; [http://www.inp.tn.centre archeologique Tizirt](http://www.inp.tn.centre.archeologique.tizirt)



Photo 1-7 : Vue le Port de Tizirt

Source ; [http://www.inp.tn.centre archeologique Tizirt](http://www.inp.tn.centre.archeologique.tizirt)

Dans la section suivante, nous traiterons de l'impact de ce développement urbain sur le littoral de la Daïra de Tigzirt.



Photo 1-8 : Vue sur le Littoral

Source : l'auteur le 10/08/2017

A) Impacts et conséquences de l'urbanisation sur le littoral de la Daïra de Tigzirt :

Le littoral de la Daïra de Tigzirt a été soumis au cours des dernières décennies à des évolutions brutales au gré des pulsions immobilières de nature spéculative, qui se sont traduites par des impacts sur la ville de Tigzirt, une consommation très poussée de l'espace et une dégradation de l'environnement naturel.

Dans cette section, nous présenterons les impacts et les effets de l'explosion urbaine de la ville de tigzirt sur le littoral.

1) Impacts de l'urbanisation sur la ville de Tizirt :

Les effets de la pression touristique sur le littoral sont induits par la pression de la fréquentation qui s'exerce tant par les activités humaines, et la fréquentation du bord de la mer, que par la réalisation d'équipements d'hébergement, de transport et de loisirs. Parmi les effets de l'urbanisation sur la ville de Tizirt, nous remarquons l'anarchie urbaine et l'extension de la ville dans tous le sens.

1-1) L'anarchie urbaine :

La ville de Tizirt se trouve aujourd'hui livrée à une urbanisation linéaire anarchique, sans respect d'instruments d'urbanisme (PDAU et POS), de trame urbaine et de trame architecturale ; le béton a consommé toutes les terres destinés à l'urbanisation et même les terres non urbanisables ; le périmètre urbain de la ville ne cesse de s'élargir et son linéaire urbanisé dépasse les 03 Km.



Photo 1-9 : Vue sur le front de mer

Source ; [http://www.inp.tn.centre archeologique Tizirt](http://www.inp.tn.centre.archeologique.tizirt)

Le non- respect des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), il s'agit du non- respect des réglementations à titre d'exemple :

- Selon la réglementation du PDAU, la hauteur moyenne à préconiser dans le secteur urbanisé (le centre ville de Tizirt) varie de R+0 à R+5, alors que nous retrouvons des immeubles qui dépassent le gabarit de R+6, privant ainsi les autres habitants de la vue sur la mer.



Photo 1-10 : Vue sur un immeuble au cœur de la ville

Source : l'auteur le 10/08/2017

- Une autre réglementation concernant l'alignement des constructions par rapport aux voies de communication, les constructions doivent être de 10 m de l'axe des voies principales, de 7 m de l'axe des voies secondaires, mais sur le terrain nous remarquons l'étroitesse de la RN24, des immeubles très proches de la route, d'où l'impossibilité d'élargissement des voies de communication dans la ville de Tigzirt.



Photo 1-11 : Vue sur une maison individuelle à l'entrée de la cité rurale

Source : l'auteur le 10/08/2017

Il s'agit d'une urbanisation qui ne tient pas compte de l'environnement urbanistique et architectural, à chacune des bâtisses un style, un gabarit et une forme différente, d'où la destruction de l'image de la ville côtière.

« ...plus la population s'urbanise, moins les villes sont agréables... ». **Pierre COUROU**



Photo 1-12 : Vue sur la ville de Tigzirt

Source : l'auteur le 10/08/2017

Par conséquent, la ville côtière de Tigzirt se trouve saturée et stagnée ; fait de promoteurs privés, l'urbanisation de la ville se développe dans toutes les directions tout en dévorant au passage les poches de terrains susceptibles d'accueillir des projets d'équipements publics, c'est ainsi que des conurbations se sont formées autour des axes routiers reliant la ville de Tigzirt aux autres agglomérations secondaires et même à la commune d'Iflissen (au village de Taksebt dans la commune d'Iflissen).



Photo 1-13 : Vue sur la ville de Tigzirt

Source : l'auteur le 10/08/2017

1-2) Extension incontrôlée de la ville de Tigzirt: Actuellement, l'extension se fait dans tous les sens, vers le Sud, l'Est et l'Ouest.

A. L'extension vers le Sud : C'est vers l'agglomération secondaire de Cheurfa, le long du chemin communal 02 (CC 02), les lotissements résidentiels « YACINE » et « ABDELLAH » du côté du tribunal et d'autres constructions vers le Sud, le béton envahit toutes les terres séparant l'agglomération secondaire de Cheurfa et la ville de Tigzirt, une conurbation est entrain de se former tout au long de ce chemin.

B. L'extension vers l'Ouest : Le long de la RN 72, reliant la ville de Tigzirt au chef lieu de la wilaya de Tizi-Ouzou et le long de la RN 24 (vers l'agglomération secondaire d'El Azaïb), nous remarquons une stagnation au point de rencontre de ces deux routes (lieu dit « BOUTRAHI »), selon les services d'urbanisme de la commune de Tigzirt, toutes ces constructions sont privées, destinées à la vente ou à la location et les rez-de-chaussée sont destinés aux commerces.

C. L'extension vers l'Est : Vers la commune d'Iflissen, où nous assistons à des constructions tout le long des deux côtés de la RN 24, ce sont des bâtiments destinés aux commerces, services et à l'habitat.

La RN 24 constitue l'axe principal du développement urbain de la ville de Tigzirt ; l'extension urbaine commence à dépasser les limites Est de la ville pour atteindre dans quelques années la commune d'Iflissen ; selon la direction des travaux publics de la commune de Tigzirt, des équipements touristiques et résidentiels sont programmés le long de la RN 24, à Feraoun et à Taksebt aussi.

L'extension de la ville se fait également vers le Sud-est, c'est-à-dire, vers l'agglomération secondaire de Tifra, le long du CC 01 ; ces deux

Agglomérations qui sont maintenant collées formant une conurbation de plusieurs kilomètres.

2) Impacts sur le foncier et le logement :

L'urbanisation rapide de la ville de Tizirt a pour conséquence une augmentation toujours plus grande de la demande de terres, elle exerce des pressions plus fortes sur les terres existantes dans les zones urbaines et sur les zones périphériques à la ville.

2-1) Impact sur le foncier :

Selon l'agence foncière (antenne de Tizirt), la nature juridique des terres du commun est à 95% de propriété privée et à 05% seulement des terres reviennent à l'Etat. Selon la même source, le foncier public dans la ville de Tizirt est urbanisé à plus de 98%, actuellement l'Etat ne dispose plus de terrains pour accueillir de nouveaux projets publics ou de terrains à vendre.

L'Etat ne vend plus à Tizirt, les pouvoirs publics ont bloqué depuis l'année 2006, par un arrêté du Wali, toute vente de terrains publics, suite aux problèmes antérieurs concernant les transactions des terres dans le cadre des lotissements.

La rareté du sol a un impact important sur les plans de développement de la ville de Tizirt, celle-ci ne possédant plus d'espace pour l'installation d'équipements publics ; à titre d'exemple, la ville ne dispose d'aucune aire de stationnement ; celui-ci se fait en plein ville tout le long des trottoirs, alors que les estivants utilisent les petits parcs des plages ; la programmation d'une gare dans la ville est d'une utilité importante, mais le manque d'assiette foncière freine ce projet.

La rareté et le manque d'assiettes foncières publiques a un impact également sur le foncier privé et son prix ; cette rareté qui offre aux particuliers l'occasion de vendre des petites parcelles de terres à des prix très élevés, d'où la spéculation foncière.

Concernant le prix du foncier privé, il est en permanente évolution ; les prix sont déterminés par la loi du marché (l'offre et la demande) et varient en fonction du site de la terre (au centre ou à la périphérie de la ville, à proximité ou loin des voies de communication, vue sur la mer, ...) selon les agents immobiliers de la ville de Tizirt, les prix varient de 10 000 DA à 110 000 DA le mètre carré, alors que le prix du foncier étatique, les prix du foncier des lotissements varient de 80 DA à 250 DA le mètre carré, selon l'agence foncière de Tizirt dans les années 80 et actuellement le prix du foncier des lotissements est de 5 000 DA le mètre carré.

Selon l'agence foncière de Tizirt et les différentes agences immobilières de la ville de Tizirt, la rareté du sol se fait dans la ville fait que les terres constructibles sont hors prix et le privé ne vend plus de terrains ; nous assistons, au cours de ces dernières années, au procédé du troc, c'est-à-dire, le propriétaire d'un terrain en ville se fera construire par un promoteur immobilier d'un immeuble, puis ils se partagent les appartements ou les bénéfices de vente ou de location, sans que ce propriétaire ne dépense un Dinar.

2-2) Impact sur le logement : Attractivité économique et résidentielle de la ville de Tizirt a un impact sur le prix de vente et de location de logement aussi.

Les prix de location varient en fonction des saisons et du site de l'appartement ; selon l'agence immobilière « le littoral » de Tizirt, le prix de location d'un appartement de type F3 dans la ville de Tizirt est de 5000 DA/Jour en saison estivale, alors qu'en hiver il ne dépasse pas les 15 000 DA/Mois.

Concernant le prix de vente, il varie en fonction de la localisation de l'immeuble et d'autres critères (la surface, la finition...).



II-2) la cité rurale :

II-2-1) Présentation:

a) Situation et délimitation :

La cité se situe au centre de la ville de Tizirt, elle est délimitée :

Au Nord : par une école fondamentale ;

Au Sud : par un lycée (Bessalah) ;

A l'Est : par la cité des 32 bungalows ;

A l'Ouest : par la cité des 120 logements.



Figure 1-3 : Situation de la cité rurale selon le POS N°01 Tizirt

Approuvé le 23/11/2005 sous le N° 150

Source : Direction de l'Urbanisme et d'Architecture et de la

Construction de Tizi-Ouzou

b) Origine de la propriété : Le terrain lotis est bien de l'état intégré dans les réserves foncières communales de Tizirt.

Et à l'origine, la cité était un héritage des colonais, cité destinée aux agriculteurs avec des bâtisses en RDC et une petite cour à l'intérieur



Photo 1-14 : Vue sur les anciennes bâtisses de la cité

Source : l'auteur le 10/08/2017



Photo 1-15 : Vue sur les anciennes bâtisses de la cité

Source : l'auteur le 10/08/2017

Et avec l'avènement de l'urbanisme, cette cité été prévue dans le PUD comme zone de rénovation urbaine portant le n°45.

c) Morcellement :

Le lotissement est composé de 58 lots, numérotés de 01 à 58, les parcelles vendues serviront principalement à l'édification d'une habitation individuelle. et l'activité commerciale sera autorisée aux parcelles qui se situent le long des voies primaires.

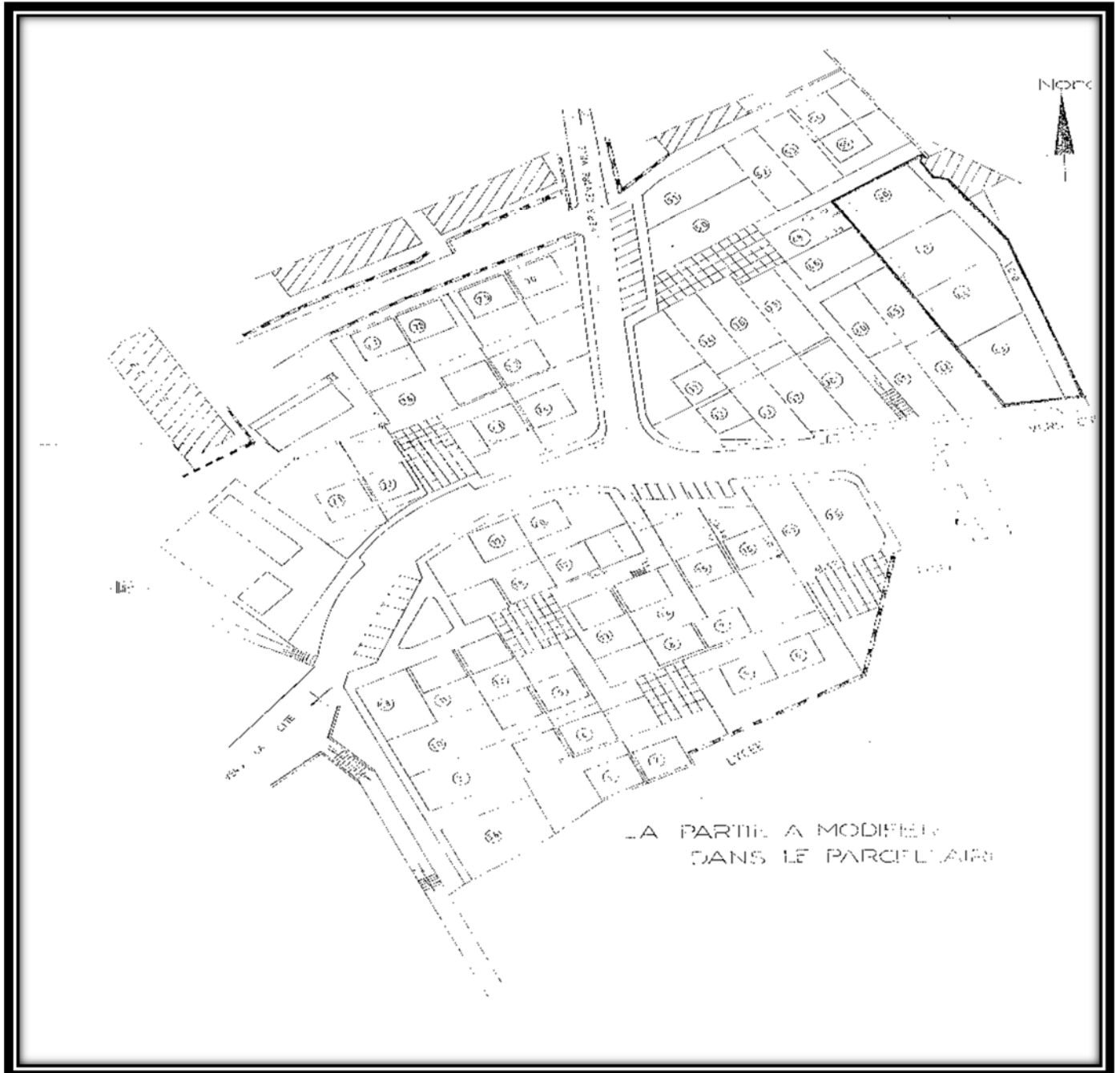


Figure 1-4 : Plan parcellaire de la cité rurale

Source : l'agence foncière de Tizirt

d) Prescriptions urbanistiques et architecturales :

Les acquéreurs resteront soumis pour toutes les constructions à édifier aux prescriptions des règlements d'urbanisme, notamment les prescriptions relatives aux règles particulières applicables aux constructions d'habitations édictées au chapitre IV du décret 91/176 du 28/05/1991.

✚ **Implantation :** l'alignement est fixé à 2 mètres de la limite de la parcelle donnant sur les voies principales, dont le reste de la cité les implantations sont libre dans la parcelle ;

✚ **La mitoyenneté :** celle-ci est obligatoire entre les lots ;

✚ **Coefficient d'emprise au sol :** pour les parcelles dont la surface est inférieure ou égale à 200 m² , la surface bâtie sera au plus de 80% de la surface totale de la parcelle, et pour les parcelles dont la surface est comprise entre 200 m² et 300 m² la surface bâtie ne pourra excéder 60 % de la surface totale de la parcelle ,pour les parcelles dont la surface est supérieur à 300 m² le C.E.S sera inférieur ou égal à 40 % de la surface totale de la parcelle ;

✚ **Coefficient d'occupation au sol :** les C.O.S est inférieur ou égal 2 pour l'ensemble des parcelles ;

Cahier des charges de la restructuration de la cité rurale de Tigzirt, approuvé par le service d'urbanisme en date de 10/09/2002 sous le numéro n° 572.

Source : agence foncière de Tigzirt,

✚ **Le gabarit :** pour les lots qui donnent sur les voies principales le gabarit est fixé à R+2 avec un rez de chaussée commercial obligatoire, et pour le reste des lots l'acquéreur a le choix entre le R+1 et le R+2 avec un rez de chaussée contenant 02 garages maximum ;



Photo 1-16: Vue sur l'une des maisons de la cité

Source : l'auteur le 10/08/2017

Cahier des charges de la restructuration de la cité rurale de Tigzirt, approuvé par le service d'urbanisme en date de 10/09/2002 sous le numéro n° 572.

Source : agence foncière de Tigzirt,

II-2-2) Impact de l'urbanisation sur la cité rurale :

A) Impact sur l'image :

A-1) Analyse de l'image de la cité: (en sa totalité)

La cité a un caractère unique, car elle possède une forme frappante, fragmentée en trois quartiers qui n'ont aucune relation entre eux et en même temps on y éprouve beaucoup de difficultés à se repérer. Elle paraît informelle et semble à première vue posséder d'une imagibilité d'un niveau extrêmement bas.

a) La démarche d'analyse :

Le travail a consisté d'analyser l'image collective de cette cité (travail d'investigations sur site) pour dégager des concepts qui ont été à la base de cette destruction de l'image.

En se référant aux études précédentes qui abordent l'image de la ville sur les contextes paysagers, donc notre approche est l'approche paysagère de KEVEN Lynch.

Cette approche met en avant la relation entre l'Homme et l'environnement et cela principalement grâce à la perception visuelle en se basant sur la représentation mentale.

b) Les concepts d'analyse :

✚ **La lisibilité :** La cité rurale n'est pas lisible; car elle s'organise suivant des règles bureaucratiques ; qui font que tous les grands immeubles d'habitation, occupant une position centrale dans la cité ; exprimant la puissance et le pouvoir.

✚ **L'imagibilité :** L'imagibilité à la cité est d'un niveau extrêmement bas il n'y a rien de spécial qui provoquera l'image chez n'importe quel observateur.

✚ **L'image :** bâtir l'image c'est de lui conférer une identité, une structure et une signification ce que on trouvera jamais à la cité rurale.

✚ Les cinq éléments d'analyse :

- **Les voies :** mal conçues, elles sont étroites, sans dépourvues des trottoirs et aucune signalisation ;
- **Les limites :** aucune limites ni physique ni naturelle ;
- **Les quartiers :** mal structurés et ils n'ont aucun caractère générale qui les identifiés ;
- **Les nœuds :** ce ne sont que l'intersection des voies ;
- **Les points de repères :** aucun point de repère qui va t'orienter.

B) Impact sur les règlements :

Et parmi les effets de l'urbanisation sur la cité rurale, nous remarquons une anarchie urbaine sans respect d'instruments d'urbanisme édictés dans le cahier des charges ,il s'agit du non-respect des réglementations comme la hauteur ,le gabarit et l'emprise au sol alors que nous retrouvons à l'intérieur de la cité des maisons qui dépassent le R+6 privant ainsi les autres maison de la vue sur mer.



Photo 1-17: Vue sur l'une des maisons de la cité

Source : l'auteur le 10/08/2017

Les habitants de cette cité optent pour la démolition de leurs anciennes bâtisses pour y reconstruire de nouvelles constructions avec des hauteurs plus élevées qui seront destinées à la vente où à la location ;



Photo 1-18: Vue une maison démolie de la cité

Source : l'auteur le 10/08/2017

On remarque aussi l'étroitesse des voies à l'intérieur de la cité du au non respect de l'alignement et l'occupation totale de la parcelle ;



Photo 1-19: Vues sur les voies à l'intérieur de la cité

Source : l'auteur le 10/08/2017

Du fait, cette anarchie urbaine due à l'urbanisation rapide fait que toutes ces constructions de la cité sont illicites sans permis de construire préalable. Ceci dit, les acteurs de l'urbanisme ont opté à la promulgation d'une loi qui va ralentir ce processus de dégradation et qui absorbera ce chaos visuel.

II-2-3) La promulgation de la loi n°08-15 du 20/07/2008 :

Les services concernés ont établi une loi pour régulariser toutes ces constructions et fixer les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement pour diminuer cette agression visuelle à l'intérieur des villes,

Une loi s'est promulguée ; loi 08-15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

a) objectifs de la loi 08-15 :

- De mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions ;
- De mettre en conformité les constructions réalisés ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi ;
- De fixer les conditions d'occupation et /ou d'exploitation des constructions ;
- De promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé ;
- D'instituer des mesures coercitives en matière, de non –respect des délais de construction et des règles d'urbanisme.

b) Les considérations en matière de droits à construire :

▪ Les constructions situées dans les lotissements :

Les constructions situées dans un lotissement qui ne pas conformes peuvent faire l'objet d'un examen en vue de leur mise en conformité.

Dans ce cadre, les droits à construire et les implantations fixés par le cahier des charges et le plan d'aménagement peuvent faire l'objet de modifications pour prendre en charge les dépassements observés.

Un cahier des charges modificatif doit être délivré par l'autorité compétente à l'initiative du lotisseur ou des copropriétaires.

II-2-4) Impact de la Loi n°08-15 sur la réglementation intérieure de la cité rurale :

Les services d'urbanisme doivent appliquer les instructions de cette loi sur les constructions illicites et ce qui concerne la cité rurale c'était à l'agence foncière (antenne de Tizirt) de reproduire un cahier des charges modificatif sachant bien que l'agence foncière qui est à gestion du foncier appartenant aux différentes Assemblées Populaire Communales (APC).

Il y a lieu d'établir un Avenant n°01 au cahier des charges du 10 septembre 2002 approuvé sous le n°572 par les services d'urbanisme de la wilaya de Tizi-Ouzou, qui rentre dans le cadre de la mise en œuvre de la loi n° 08-15 qui préconise la modification du cahier des charges en conséquence.

La modification tient compte de :

- La réglementation d'occupation des sols POS n° 02 de la ville de Tizirt ;
- De l'état des lieux du lotissement dénommé « cité rurale Tizirt » ;
- Des recommandations de la commission communale d'aménagement et d'urbanisme de Tizirt ;

a) Prescriptions urbanistiques modifiées :

- Changement des surfaces totales des lots du au non respect du bornage initial édicté dans le permis de lotir ;
- Changement du C.E.S : pour les parcelles donnant sur les voies principales le C.E.S est fixé à 80% de la surface totale de la parcelle et pour le reste des parcelles le C.E.S est fixé à 60% de la surface totale de la parcelle ;
- Changement du gabarit : il est fixé à R+3+ETAGE EN ATTIQUE pour les lots donnant sur les voies principales et il est fixé à R+3 +COMBLE pour le reste des parcelles, y compris d'avoir un sous sol là où il est nécessaire ;

La restructuration de la cité rurale, avenant n°01 au cahier des charges du 10/09/2002 ;

Source : Agence Foncière de Tizirt

Conclusion :

Suite à ces différentes politiques de l'urbanisme, Tigzirt a subi des transformations et des productions ponctuelles du cadre bâti ; par conséquent l'espace urbain de la ville se présente sous forme d'une simple addition de parties totalement indépendantes, n'exprimant aucune organisation claire dans son ensemble, ou le rapport entre contenu social et expression spatiale se manifeste d'une manière claire et évidente, sans aucune forme ni identité.

Par conséquent, la cité rurale se trouve saturée et stagné fait de cette urbanisation anarchique ,malgré la prise de conscience des services concernés devant les effets désastreux de cette urbanisation qui a ruiné une grande partie du paysage urbain, malgré les bonnes intentions des gestionnaires par l'établissement de cette loi qui vise à la régularisation des constructions qui se sont emparés sans trop savoir à quelle nouvelle pratique cela doit correspondre , il faut encore une fois reconnaître notre incapacité à produire de nouvelles lois dont le but d'avoir de nouveaux espaces de la ville.

En conclusion de cette section, nous pouvons dire que la principale cause de l'urbanisation de la ville de Tigzirt est l'investissement spéculatif privé dans la mesure où la plupart des constructions sont destinées à la vente, à la location ou à usage commercial.

Troisième Chapitre :
Remèdes de l'habitat en
Algérie

Introduction :

Depuis la seconde guerre mondiale, pratiquement tous les lieux ont subi un profond changement : les traditionnelles qui avaient caractérisé les implantations humaines sont soit irrémédiablement altérées, soit totalement disparues. Même les villes reconstruites, ou les villes neuves ne ressemblent absolument plus aux villes du passé.

Dans un sens spatial, les nouvelles implantations semblent privées de clôture et de densité. Elles se constituent généralement d'édifices reliés « librement » dans des espaces verts ; les places et les rues traditionnelles manquent et le résultat général est celui d'un assemblage dépourvu d'unité.

Ceci implique la disparition du rapport précis qui existe entre figure et fond, l'interruption de la continuité du paysager et le manque de groupes d'édifices. Bien que l'on puisse encore parler d'un ordre général, surtout si l'on considère ces implantations vues d'avion, le sens du lieu, lui, s'est perdu. Les changements effectués sur des villes préexistantes font ressentir les mêmes effets. Le tissu urbain s'est déchiré, la continuité des enceintes des villes a été interrompue, et la cohérence des espaces urbains a été endommagée. Les nœuds, les parcours et les domaines ont donc perdu leur identité et la ville n'est plus une totalité que l'on représente. Avec la disparition de la structure urbaine traditionnelle, le paysage a perdu son sens d'extension compréhensive, et il s'est réduit à n'être qu'un composant dans le réseau des éléments artificiels.

La plus grande partie des édifices modernes existe sur un rien sans aucun rapport avec le paysage ou avec un système urbain cohérent : c'est une vie abstraite. L'urbanisme ne peut venir en aide tant qu'il continue d'ignorer la nature concrète et qualitative des lieux.

Paradoxalement, la situation actuelle est le résultat de l'aspiration à une amélioration du milieu de l'homme, le Corbusier écrivait : « ...les hommes sont mal logés, cause profonde, cause véritable des bouleversements présents »

III-1) La nécessité d’agir face à une situation alarmante :

« On dirait que l’homme est destiné à s’exterminer lui-même après avoir rendu le

Globe inhabitable »

Jean – baptiste Lamarck ; Système analytique ,1820

« À force de sacrifier l’essentiel pour l’urgence, on finit par oublier l’urgence de l’essentielle »

Edgar Morin, la méthode 06 « éthique », éditions du seuil ; Paris, 2004

page 51

Le mode de croissance économique planétaire suit, depuis des décennies, des chemins qui ne paraissent pas durables aux yeux d’un nombre toujours plus important d’habitants et de citoyens de notre planète .Ces tendances non durables sont autant de signaux auxquels il devient urgent de réagir

L’urbanisme durable pose comme hypothèse que la ville a certes de besoin d’une croissance économique mais que celle-ci doit être menée en respectant les critères du développement durable pour chacun de ses piliers : équité sociale, qualité environnementale, préservation des ressources et du patrimoine, ainsi que la cohérence des territoires. Faute de quoi, la croissance économique sera contre productive et la ville n’atteindra pas ses objectifs de cohésion sociale et de qualité de vie indispensables pour son attractivité.

L’urbanisme durable. Concevoir un Eco-quartier

Catherine Charlot –Valdieu et Philippe Outrequin.

2eme édition à jour du Grenelle II.

III-2) La redécouverte des lieux :

Où trouver une architecture qui représente une contribution réelle pour la solution de la crise de l'environnement ?

Les concernés doivent créer des implantations unifiées, dotées de caractères représentatifs en rapport avec le paysage ainsi que d'un puissant sentiment du lieu en tant qu'intérieur social significatif, car si on se base sur la théorie du lieu on va arriver à diminuer cette crise de l'environnement. Il ya déjà Kevin Lynch et Venturi qui ont travaillé sur cette théorie.

Cette théorie devrait démontrer à quel point l'histoire de l'architecture moderne n'a qu'une seule direction et qu'un seul but ; l'architecture comme récupération du lieu. Car le lieu relie l'architecture au passé. En outre, l'individu est aussi responsable de ses actes, dont il doit être éduquer pour avoir une pensée pseudo-analytique qui se démontre toujours plus nécessaire, et la principale œuvre d'art sur laquelle l'éducation de l'homme devrait se baser, c'est le lieu qui nous confère notre identité.

C'est uniquement lorsque nous comprendrons nos lieux que nous serons en mesure de participer de manière créative, ainsi que de contribuer à leur histoire.

III-3) La prise de conscience du patrimoine :

L'approche patrimoniale, culturelle et naturelle de l'espace urbain va favoriser la valorisation du patrimoine comme ressource et permettre la continuité urbaine .et pour cette circonstance on pose la question suivante :

Comment respecter l'application des lois d'urbanisme sur le terrain pour assurer l'homogénéité de l'espace urbain et sa continuité ?

De nombreuses villes ont pris conscience de l'importance de la préservation
De leur patrimoine architectural, urbain ou paysager.

a) Le patrimoine bâti :

Un processus de rénovation dans une zone urbaine, et d'autant plus dans un quartier de centre ville ancien, doit prendre en compte le patrimoine existant .Le patrimoine bâti est en effet une valeur ajoutée importante dans de nombreux quartiers et permet d'améliorer leur attractivité .Les services municipaux doivent améliorer le processus de rénovation, non seulement en développant un plan spécifique, mais également en promouvant la rénovation privée des bâtiments. Ce processus doit détecter toutes les particularités du tissu urbain afin de les valoriser.

Les services concernés doivent établir un plan d'action pour le projet urbain qui doit définir les actions à mener, comme créer ou urbaniser de nouveaux espaces ,démolir des bâtiments ,en prenant en compte les spécificités du territoire afin de respecter le patrimoine bâti dans les projets de rénovation comme de construction et de compenser l'impact de l'urbanisation .

III-4) Opter pour un urbanisme durable :

Le développement urbain durable est officiellement au cœur de la politique régional européenne pour les années 2007 - 2013. L'intégration du développement durable dans les projets urbain est avant tout une démarche politique qui s'appuie sur une vision du progrès social ou du développement humain reposant elle-même sur la nécessité de mettre l'Homme au centre des préoccupations, il met l'accent sur toutes les solidarités entre les individus. Il s'appuie sur une participation accrue des citoyens, habitants usagers et acteurs socio-économiques qui doivent participer à la construction de la ville et qui sont les acteurs de la démocratie .

Le problème à résoudre aujourd'hui est celui de la complexité : celle du vivant, de la ville et des acteurs. Cette complexité ne peut être gérée qu'à travers la mise en commun des savoirs et des compétences, ce que nous appelons l'association transversale ou systémique, mettant en avant les synergies entre les compétences de chacun et la transparence de la décision avec un souci d'évaluation

a) Les priorités de l'urbanisme durable :

- Assure à la population des lieux de vie et de travail esthétiques, originaux, surs, sains et de haute qualité ;
- Crée les conditions d'une économie dynamique, équilibrée, ouverte à tous ;
- Traite les terrains comme une ressource précieuse devant être utilisée de la façon la plus efficace possible ;
- Garantit l'implantation stratégique des nouveaux aménagements, leur accessibilité par les transports publics et leur respect de l'environnement naturel ;
- Respecte et met en valeur le patrimoine et les communautés culturelles ;
- Prend en considération la relation entre les villes et leur arrière pays ainsi que l'ensemble de la région concernée.

b) Les finalités de l'urbanisme durable :

- 1- La lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- 2- La préservation des ressources naturelles (énergie, matières premières, eau, espace) et de la biodiversité ;
- 3- L'amélioration de la qualité de l'environnement local (pollution des sols, de l'air, de l'eau, nuisance sonore, gestion des déchets.....) ;
- 4- L'équité sociale, qui se traduit par l'accessibilité de tous à l'emploi au logement, aux services et équipements collectifs ;
- 5- La mixité et la diversité des territoires et les populations ;

- 6- La solidarité entre les territoires (ou l'intégration des territoires) et entre la population ; (maintenir et renforcer le bien social et la solidarité) ;
- 7- L'attractivité économique des territoires, liés au développement des modes de production et de consommation durable.

Conclusion :

Comment l'éco-quartier contribue-t-il à la durabilité de la ville ?

En terme d'outils, les moyens nécessaires sont de plusieurs natures :

- La sensibilisation et l'information, qui doivent reposer sur la mutualisation des expériences et des outils grâce à des partenariats multiples et à des fonctionnements en réseau, l'objectif étant encore de convaincre les élus et responsables de sortir d'une logique à court terme ; pour aller vers une logique de qualité à long terme ;
- Des réglementaires et des modes de financement à imaginer et à encourager = par exemple, les outils de maîtrise foncière existant mais de façon très ponctuelle, l'épargne solidaire existe mais de façon très confidentielle ;
- L'élaboration d'outils pour les professionnels, avec quatre (04) orientations principales :
 - ✚ développer la recherche ;
 - ✚ créer des passerelles entre les chercheurs et les professionnelles démunis d'outils ;
 - ✚ favoriser l'émergence de l'assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable ;
 - ✚ développer le Savoir et l'évolution ;

Ces différents points nécessitent d'allouer davantage de budgets à la matière grise (maîtrise d'œuvre, recherche), base de développement durable, ce qui permettrait aux acteurs de mettre en place de véritables projets.

L'urbanisme durable. Concevoir un Eco-quartier

Catherine Charlot –Valdieu et Philippe Outrequin.

2ème édition à jour du Grenelle II.

Conclusion générale :

Ce modeste travail mettant en profil l'impact des nouvelles lois d'urbanisme sur l'image de la ville plus précisément la loi 08-15, son impacte sur les changements qu'elles impliquent à l'échelle des projets d'aménagement.

Les acteurs de l'urbanisme doivent proposer une méthodologie pour mettre en œuvre des démarches de développement durable aux différentes échelles de territoire, du bâtiment jusqu'à la ville, en passant par le lotissement, le quartier ou le secteur un panorama thématique des bonnes pratiques ; gestion du sol, aménagement des espaces publics, gestion de l'eau et des déchets...etc. qui sont essentiels à la conception d'un éco- quartier. En effet, c'est de donner des outils à la fois conceptuels, méthodologiques et opérationnels aux professionnels de l'urbanisme.

Christian Nolberg Schulz avance que l'implantation et le paysage entretiennent un rapport « figure-forme », en cas de perte de ce rapport l'implantation vient perdre son identité et il en va de même pour le paysage.

Le paysage urbain de la ville de Tizirt renferme des valeurs patrimoniales architecturales et urbaines inestimables, c'est le produit de satisfaction de plusieurs tracés urbains à travers le temps .de ce fait, nous sommes dans l'obligation de protéger cet héritage et le transmettre aux générations futures pour assurer sa durabilité. Ceci dit, nous pouvons cependant à travers une bonne politique d'intervention sur ces villes ralentir ce processus de dégradation.

Pour résumer on peut dire que cette recherche est une contribution parmi tant d'autre abordant l'impact des notions d'urbanisme sur les contextes paysagers. Elle apporte des grandes lignes et directives pour la diminution de la dégradation de l'image de nos villes. Nous tenons à mettre l'accent sur la protection et la prise en charge de la dimension paysagère devant les effets désastreux de l'anarchie urbaine.

Référence :

OUVERAGES :

- ❖ « Image de la cité » KEVIN LYNCH –Edition BORDAS-PARIS 1976.
- ❖ « De la forme au lieu » PIRRE VON MIESS. une introduction a l'étude de l'architecture édition polytechnique Romandes, Suisse 1976
- ❖ L'histoire municipale de Tizirt de MAURICE EUZENAT
- ❖ Genius loci : paysage, ambiance, architecture Christian Norberg-Schulz
- ❖ L'urbanisme durable. Concevoir un Eco-quartier, Catherine Charlot – Valdieu et Philipe Outrequin. 2eme édition à jour du Grenelle II.
- ❖ Le dictionnaire Larousse

Lois et décret :

- ❖ Journal Officiel de la République Algérienne N° 52 du 02 Décembre 1990 ; Pages 1408, 1409, 1410 et 1411 ;
- ❖ Journal officiel de la république algérienne N° 44 du 03 aout 2008 ;

Revue:

- ❖ Revue tourisme balnéaire et urbanisation, impact sur l'environnement et enjeux foncier, les notes du plan bleu, environnement et développement en méditerranée N° 21 Mai 2012.

Mémoires et thèses des anciens étudiants

Autres :

- ❖ Annuaire statistiques de la Wilaya de Tizi-Ouzou 2008 ;
- ❖ PDAU 2005 de la commune de Tizirt ;
- ❖ Cahier des charges de la restructuration de la cité rurale de Tizirt ;
- ❖ La restructuration de la cité rurale, avenant n°01 au cahier des charges du 10/09/2002 ;
- ❖ Entretien auprès de l'agence foncière de Tizirt ;
- ❖ Direction des travaux publics, subdivision de Tizirt ;
- ❖ Direction de l'urbanisme et d'architecture et de construction de Tizi - Ouzou ;
- ❖ APC de Tizirt ; service d'urbanisme ;
- ❖ Agence de wilaya de gestion et de régulation foncières et urbaines de Tizi-Ouzou, antenne de Tizirt ;

Divers site internet :

- ❖ [www. google.fr](http://www.google.fr)
- ❖ www. arch.web.it
- ❖ Encyclopédie encarta 2009

Liste des Photos et des Figures :

LISTE DES PHOTOS

Photo 1-1 : Vue sur la ville de Tizirt depuis les gradins du stade	32
Photo 1-2 : Ruines de l'empire Romain	32
Photo 1-3 : Ruines de l'empire Romain	33
Photo 1-4 : Vue sur le front de mer	33
Photo 1-5 : Vue de Tizirt en 1888	36
Photo 1-6 : Vue sur la grande plage	38
Photo 1-7 : Vue le Port de Tizirt	38
Photo 1-8 : Vue sur le Littoral	39
Photo 1-9 : Vue sur le front de mer	40
Photo 1-10 : Vue sur un immeuble au cœur de la ville	40
Photo 1-11 : Vue sur une maison individuelle à l'entrée de la cité rurale	41
Photo 1-12 : Vue sur la ville de Tizirt	42
Photo 1-13 : Vue sur la ville de Tizirt	42
Photo 1-14 : Vue sur les anciennes bâtisses de la cité	48
Photo 1-15 : Vue sur les anciennes bâtisses de la cité	48
Photo 1-16: Vue sur l'une des maisons de la cité	51
Photo 1-17: Vue sur l'une des maisons de la cité	53
Photo 1-18: Vue une maison démolie de la cité	54
Photo 1-19: Vues sur les voies à l'intérieur de la cité	55

LISTE DES FIGURES

Figure 1-1 : Situation de la commune de Tigzirt selon le	
Découpage administratif	34
Figure 1-2 : Carte des voiries de la commune de Tigzirt	35
Figure 1-3 : Situation de la cité rurale selon le POS N°01 Tigzirt	
Approuvé le 23/11/2005 sous le N° 150	47
Figure 1-4 : Plan parcellaire de la cité rurale	49

Annexes:

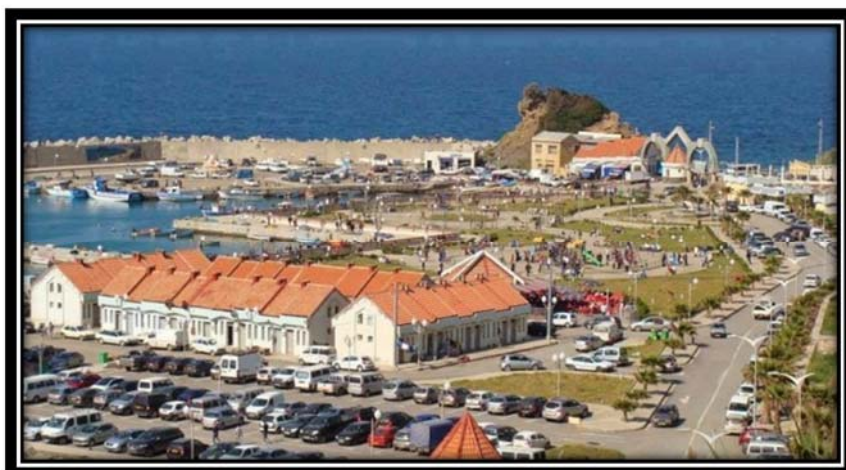


Photo 1-1 : Vue sur le port de plaisance de Tizirt



Photo 1-2 : Vue sur le village de Feraoun



Photo 1-3 : Vue sur le front de mer



Photo 1-4 : Vue sur la grande plage de Tigzirt



Photo 1-5 : Vue sur le front de mer



Photo 1-6 : Vue sur le front de mer



Photo 1-7 : Vue sur la maison du lot n°31



Photo 1-8 : Vue sur la maison du lot n°34



Photo 1-9 : Vue sur la maison du lot n°50 et n°51



Photo 1-10 : Vue sur la maison du lot n°36



Photo 1-11 : Vue sur la maison du lot n°32



Photo 1-12 : Vue sur la maison du lot n°48



Photo 1-13 : Vue sur la maison du lot n°04
n°45



Photo 1-14 : Vue sur la maison du lot



Photo 1-15 : Vue sur la maison du lot n°04 Photo 1-16 : Vue sur la maison du lot n°02



Photo 1-17 : Vue sur la maison du lot n°24

Photo 1-18 : Vue sur la maison du lot n°35 et 57



Photo 1-19 : Vue sur la maison du lot n°24



Photo 1-20 : Vue sur la maison du lot n°30