



République algérienne démocratique et populaire  
Ministère de l'enseignement supérieur  
et de la recherche Scientifique  
Université Larbi Tébessi - Tébessa  
Faculté des sciences et de la Technologie  
Département d'Architecture



Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de Master en  
Architecture  
**Option : Architecture, Ville et Patrimoine**

**Thème :**

**L'extension urbaine dans la dimension patrimoniale**

Cas d'étude: la ville de l'Hammamet

**Élaboré par :**

Teraa Amira

**Encadré par:**

-Mr. GRIB Aissa.

**Année universitaire : 2015/2016**

# Remerciement

*Un grand gratitude a mon encadreur GRIB Aissa .*

*Qui me setiens pendant toute les étapes de mémoire en manifestant un grand intérêt pour mon travail.*

*Mes remerciements iront également aux membres du jury pour avoir accepté d'évaluer mon travail de recherche.*

*A tous ceux qui m'ont aidée de près ou de loin , par un geste, une parole ou un conseil, je leur dis merci.*

*Sans oublier tous nos enseignants qui nous ont assurés des études de haut niveau et qui nous permis d'acquérir des connaissances.*

# *Dédicace*

*Amira*

*Je dédie ce modeste travail a mes parents, mes estimes pour eux  
sont immenses, je vous remercie pour tout ce que vous avez fait pour  
moi.*

*Que dieu vous préserve une longue vie heureuse.*

*A tous mes amis*

*Je vous dédie ce travail et vous souhaite un avenir à la hauteur de  
vos ambitions. Que notre amitié dure*

*A Toute ma famille, Tous ceux que j'aime, qui m'aiment et me  
comblez de conseils*

*A tous ceux qui, un jour, ont pensé à moi, les plus beaux mots ne  
sauraient exprimer ma redevance.*

*A moi*

*Amira*

## Sommaire

### TABLE DES MATIERES

#### RESUME

<b>INTRODUCTION GENERALE</b>	01
Introduction générale	01
Problématique	02
Hypothèses	03
Objectifs de recherche	03
Choix du site	03
Méthodologie de recherche	04
<b>PARTIE 01 : APPROCHE THEORIQUE</b>	07
<b>Chapitre I : concepts liés à la ville</b>	07
Introduction	07
1-La ville	07
2-Définition de la ville en Architecture et urbanisme	08
2-1-Définition de la ville selon Aldo Rossi	08
2-2-Définition de la ville selon Lévy	08
3-Définition de la ville en Sociologie	08
3-1-Définition de la ville selon Max Weber	08
4-La ville en Algérie	08
5-Terminologie de la ville	08
5-1-Terminologie employée dans la loi 06-06	08
5-2-Terminologie employée dans la loi 01-20	09
5-3-Définition des différents espaces urbains selon l'Insee	09
6- Typologie des villes	09
7- Quelques constats négatifs liés à l'espace urbain	10
8- La composition urbaine	10
Conclusion	13
<b>Chapitre II : concepts liés à l'extension urbaine</b>	14
Introduction	14
1-Les types de l'extension urbaine	14
2-les contraintes de l'extension urbaine	15
3-Instruments et actes d'urbanisme	18
Conclusion	30
<b>Chapitre III : concepts liés au patrimoine</b>	
<b>Introduction</b>	31
1-Qu'est-ce qu'un patrimoine	31
2-Définitions du patrimoine	32
3-Le patrimoine et sa terminologie	33
4-La sauvegarde du patrimoine	37
5-Les objectifs de la sauvegarde	39
6-Le patrimoine en Algérie entre concept et réalité	39
Conclusion	41
<b>PARTIE 02 : APPROCHE ANALYTIQUE</b>	
<b>Chapitre I : présentation de la wilaya de Tebessa</b>	
Introduction	41
I-Données générales sur la wilaya de Tébessa	42

1- Présentation de la wilaya de Tébessa	42
2- Organisation administrative	42
3- Milieu physique	43
4- Démographie	43
5- Infrastructure de bases existantes	44
6- Les ressources naturelles	45
<b>Chapitre II : présentation de la ville de l’Hammamet</b>	
II-Données générales sur ville de l’Hammamet	47
1- Présentation de la ville de l’Hammamet	47
2-Aperçu historique de l’Hammamet	48
3-Les Reliefs	49
4-Le climat	49
5-Les végétations	49
6-Les sols	49
7-Les potentialités	51
8-La structure urbaine et le cadre bâti	56
Conclusion	61
<b>Chapitre III :Présentation du cas d’étude POS3</b>	
1-présentation du ca d’étude	62
2-L’état de fait	63
3-La voirie	64
4-Tissu urbain	65
5-Les espaces verts	65
6-Réseaux divers	65
7-Équipements	66
8-Réseaux divers	68
9-Obstacles et servitudes	68
<b>Chapitre IV : étude comparative</b>	
Introduction.	70
Tableau comparatif	71
Conclusion	78
Recommandations	79
<b>Conclusion générale</b>	80

**Résumé:**

L'extension urbaine est une nécessité pour la ville ce phénomène survient réponse à un besoin immédiat d'un problème justifiée par une croissance démographique importante et un exode massif du milieu rural vers le milieu urbain dans le but en cherchant à la proximité de lieux travail et des équipements divers.

L'être humain dépend sur les traces des anciens (le patrimoine) pour continuer et développer sa vie, il est responsable de le préserver et le protéger pour ne pas perdre les racines d'identité pour obtenir une extension intégrante dans le tissu patrimonial on prend cet héritage en considération. la ville de l'Hammamet par sa situation stratégique qui permet d'être qualifiée parmi les premières zones touristiques riches en patrimoines par rapport aux autres communes. Ses sources inépuisables ont contribué à l'amélioration des conditions de vie et assurer une intégration entre la préservation et l'extension de la ville malgré tous ces avantages reste toujours négligée avec une extension illicite non planifiée.

**المخلص:**

التوسع العمراني ضروري لكل مدينة و هو يعني هذه الظاهرة التي ولدت من الاحتياجات الشديدة للسكان المحليين ، وهذا غالبا ما يبرره ارتفاع معدل النمو السكاني والهجرة من الريف إلى المناطق الحضرية ، و التي تسعى قريبا من أماكن العمل والمعدات لذلك السلطات المحلية تسعى لتلبية الاحتياجات المتزايدة للسكان للإسكان والمعدات المختلفة..

تمتد المدينة بناء على احتياجات ومتطلبات السكان من حيث السكن و الراحة ، يعتمد الانسان على التراث لتكملة وتطوير حياته وهو مسؤول على حمايته و المحافظة عليه لكي لا يضيع اصول هويته. وللحصول على توسع عمراني مندمج في نسيج تراثي لا بد من الاخذ بالارث بعين الاعتبار. وتعتبر مدينة الحمامات حسب موقعها الجغرافي الاستراتيجي الذي يسمح لها ان تكون ضمن المناطق السياحية الاولى لولاية تبسة والذي يسمح بتحسين شروط الحياة فيها ولكن رغم وجود فيها كل الايجابيات تبقى مهمشة والتوسع العمراني عشوائي وغير مخطط.

# **Introduction générale**

## Introduction générale :

L'être humain dépend sur les traces des anciens pour continuer et développer sa vie, il est considéré comme le premier responsable de préserver soit les traditions ou bien la culture qui est présentée sous forme de monuments et de habitudes, qui s'appelle dans notre domaine le « patrimoine » pour ne pas perdre ses racines et son identité.

C'est lui qui oriente et guide son plan architectural par le choix de type de matériaux et le système de construction qui satisfait ses besoins de vie, c'est pour cela que Hasan Fathy a dit : « On rencontre sur toute la terre des formes et des détails architecturaux locaux et les constructions de chaque région étaient le fruit merveilleux de l'heureuse alliance de l'imagination du peuple et des exigences de paysages ».<sup>1</sup>

Aujourd'hui le patrimoine, apparaît comme notion consensuelle, utilisée par les décideurs et responsables locaux. La nécessité de protéger et le patrimoine, héritage culturel défini comme « bien commun » et le transmettre aux générations futures est une idée largement répandue parmi les élus. « Tout responsable urbain, élu ou technicien, semble désormais persuadé qu'une ville qui valorise ses héritages architecturaux et urbanistiques se donne les moyens de mieux préparer son avenir » L'extension urbaine définie en tant que « l'extension qui répond aux besoins de population locale cela se justifie souvent par la croissance démographique élevée et l'exode rural vers les milieux urbains, en cherchant la proximité des lieux de travail et d'équipements, donc les collectivités locales cherchent à satisfaire les besoins croissants des habitants en matière de logements et des équipements divers.

Patrimoine et l'extension urbaine sont deux notions qui présentent une analogie, qui expriment la volonté d'intégrer la dimension temporelle, et d'articuler le passé, le présent et le futur des sociétés, dans une logique de transmission. Le patrimoine peut être considéré comme une ressource non renouvelable, qu'il s'agirait de sauvegarder, d'économiser et de valoriser. La référence au patrimoine et sa nécessaire préservation et transmission serait devenue l'un des modes de légitimation privilégiés de la durabilité à l'échelle planétaire. Le patrimoine est une ressource étroitement liée à la question de la mémoire et de l'identité, La wilaya de Tébessa est riche par des modèles variés du patrimoine surtout la ville de hammam et mais on a un trésor caché et ignoré un groupe de maisons construites en pierre

---

<sup>1</sup> Fathy H, construire avec le peuple, édition Sinbad, Paris 1970, p :50.

Ses constructions sont endommagées et par la nouvelle extension urbaine de l'habitat à raser ce type des constructions sauf quelques maisons.<sup>2</sup>

### Problématique :

Depuis l'indépendance de l'Algérie en 1962, Tébessa a connu une véritable expansion de ses quartiers périphériques, allant jusqu'à atteindre les territoires des communes avoisinantes et s'acheminer, donc, vers une logique de conurbations notamment sur les grands

axes il est vrai que l'accroissement du taux de la population urbaine (relativement important de la guerre de libération et après l'indépendance du fait de l'exode rural, l'apparition de nouveaux usages et fonctions ainsi que la nécessité d'y répondre et les conséquences de la modernisation, ne peuvent qu'entraîner à l'extension urbaine un phénomène devenu presque inévitable. mais cette extension périphérique à Tébessa semble avoir pris des dimensions disproportionnées et anarchiques avec une urbanisation qui paraît accomplir dans l'absence totale des règles d'urbanisme et d'architecture, en plus diminution des chances pour la génération future surtout en matière de foncier (ex le patrimoine bâti)

Un autre point serait nécessaire à citer, c'est l'inadaptation l'inappropriation des productions urbaines contemporaines qui deviennent de plus en plus évidentes avec des habitants qui subissent des conséquences : exclusion, chômage recours des pratiques illégales, pollution, détérioration de leur qualité de vie.

Donc on pose les questions suivantes :

- Quelle est la définition et les causes de l'extension urbaine ?
- Quels sont les impacts de l'extension urbaine sur le patrimoine ?
- Quelle relation entre l'extension urbaine et le patrimoine ?
- Le cadre juridique Algérien est-ce qu'il garantit la préservation du patrimoine bâti ?
- Comment on peut faire une lecture paysagère d'un site entre la préservation et l'extension ?

---

<sup>2</sup>: Farah Amira\*Hali Houria ,Préservation du patrimoine bâti et développement durable Mémoire de fin d'études master en Architecture , université de tebessa ,2015/2016.

**Hypothèses :**

- Il y a un grand manque en matière de préservation du patrimoine urbain et architecturale dans la nouvelle extension.
- On peut faire une extension urbaine qui intègre la dimension patrimoniale.
- Le cadre juridique Algérien assure un minimum de préservation du patrimoine.

**Objectifs de recherche :**

L'Algérie comme tous les pays surtout les pays en cours de développement a connue des extensions urbaines non contrôlées, non étudiées et anarchiques, Ces extensions ont impacté en manière indésirable sur l'assiette du patrimoine bâti ou urbain, et ont causé plusieurs problèmes soit en matière d'urbanisme, d'architecture, du paysage urbain ou du fonctionnement et d'organisation de la ville.

Dans ce travail nous allons essayer de :

- Faire un travail de recherche pour constater l'état actuel de la ville de Hammamet pour être en image est ce qu'il nous offre une conscience importante sur les atouts et les faiblesses de la ville Algérienne.
- Connaitre l'aspect pratique du cadre juridique Algérien et son rôle pour contrôler les villes.
- Comment faire une intégration entre l'extension urbaine et le patrimoine, et profiter le maximum des opportunités et des possibilités disponibles.

**Choix du site :**

Les motivations qui ont déterminé le choix de la ville de Hammamet comme cas d'étude découlent des particularités de cette zone qui sont aussi multiples que diverses ce qui en fait une région intéressante à prendre en compte en tout point de vue.

Le paysage qu'offre cette région est à la fois frappant et intrigant, par l'abandon quasi généralisée, le nombre élevé de noyaux au niveau de dégradation très avancée ou en ruine, de nouvelles constructions prennent place partout dans cet ensemble géographique, elle aussi touchée par le côtoiement du nouveau et de l'ancien que par le délaissement, par endroits elle

se propage en occupant de nouvelles contrées, par d'autres elle laisse la place à une urbanisation rampante et silencieuse.

### **Méthodologie de recherche :**

La méthodologie de notre travail découle d'une approche en premier lieu, documentaire et synthétique, qui envisage de définir les différents concepts se rapportant à notre sujet relatif à l'extension urbaine et son impact sur le patrimoine bâti, ensuite par une approche empirique et analytique, faire un travail d'analyse pour cerner le phénomène afin d'en saisir les mécanismes et les formes et chercher les moyens de parvenir à déterminer les meilleurs axes pour le développement d'une réflexion vers de nouvelles pistes d'urbanisation en établissant les recommandations adéquates.

Notre travail comportera donc une étude spatiale de l'extension urbaine du Hammamet, basée essentiellement sur des cartes et des photos satellites, doublées d'une analyse .

### **1<sup>ère</sup> partie : l'approche théorique**

Dans cette étape nous nous sommes basés sur la collecte des documents en relation avec notre thème de recherche. Dans ce sens, nous avons utilisé les livres, les thèses doctorat et magistère, les mémoires de fin d'étude, les journaux, les revues, les rapports, les articles...etc. Aussi une collecte de données auprès des différentes directions a été réalisée pour recueillir tous les chiffres, les documents et les plans qui ont une relation avec le terrain d'étude. Parmi ces directions nous citons la direction de l'urbanisme et de la construction, l'assemblée populaire communale...etc.

### **2<sup>ème</sup> partie : l'approche analytique**

Cette étape se caractérise par un contact direct avec le terrain d'étude où des visites répétées ont été effectuées pour bien connaître la zone d'étude.

### **3<sup>ème</sup> partie : programmation et recommandations**

Cette étape porte sur l'élaboration de quelques recommandations et propositions, c'est la résultante de l'ensemble des études et analyses effectuée dans les deux premières parties. Nous allons essayer d'après cette partie d'encourager les atouts constatés de l'analyse et trouver des

solutions pour les faiblesses et établir un programme d'aménagement qui répond à la problématique.

# **Partie01 :**

# **Approche**

# **conceptuelle**

# **Chapitre01 :**

# **Concepts liées**

# **à la ville**

## Chapitre I : concepts liés à la ville

### Introduction :

Tous rassemblements humains vivant dans un environnement particulier et différent, qui est considéré comme une source très importante de subsistance et de développement. Ce cadre offre aussi des occasions de développement agréable.

Ses rassemblements malheureusement à l'heure actuelle, pour satisfaire leurs besoins exploitent souvent dangereusement l'environnement direct. Les différents concepts tels que l'urbanisation, la ville, l'espace urbain...etc. est connue plusieurs définitions différents, plusieurs principes, plusieurs piliers. Mais la préoccupation majeure étant la préservation de l'environnement et le patrimoine pour un concept phare c'est le aussi la préservation des droits des générations futures.

### 1- La ville :

« Toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles ». <sup>3</sup>

L'historien Pierre Lavedan propose une double formule pour définir la ville :

- « il y a ville quand l'homme domine la nature et réussit à s'en affranchir. La ville est ce qui échappe à son milieu physique: la ville est un lieu où l'on maîtrise les cours d'eau, où l'on fait venir parfois de très loin les matières premières, l'eau, l'électricité... »

- « la ville est un organisme où compte d'abord l'intérêt collectif : la vie urbaine est régie par des lois, des règlements, la vie urbaine finit par enclore l'individu comme la nature dans un réseau d'interdictions ».

Pour un géographe comme Pierre Georges, la fonction urbaine se définit dans la trilogie fonctionnelle : « marchands, pouvoir militaire et église, à laquelle s'ajoute ensuite l'industrie. Des fonctions et les gens qui les exercent se disputent le pouvoir urbain ».

La définition du petit Robert illustre bien la difficulté de définir la ville : « milieu géographique et social formé par une réunion organique et relativement considérable de constructions dont les habitants travaillent, pour la plupart, à l'intérieur de l'agglomération, au

---

<sup>3</sup> JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 15 Loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville. CHAPITRE II Art. 3.

commerce, à l'industrie, à l'administration. ». Proche des définitions des géographes, cette définition introduit une notion d'échelle relative « relativement considérable » et insiste sur l'importance de l'activité des habitants qui doivent majoritairement travailler dans la ville à des activités non agricoles. Un lotissement de maisons ou une « cité dortoir » sans activité, n'est pas une ville.

Sur le plan spatial, les choses restent très floues : « milieu géographique formé par une réunion de constructions ». Rien n'est dit sur le type des espaces, des formes ou des densités du bâti.

## 2- Définition de la ville en Architecture et urbanisme :

**2-1-Définition de la ville selon Aldo Rossi :** « C'est un champs d'application de plusieurs forces ».

**2-2-Définition de la ville selon Lévy :** « Une ville se fait dans le temps et par le temps à travers une combinaison entre forme sociale et une forme spatiale ».<sup>4</sup>

## 3- Définition de la ville en Sociologie :

**3-1-Définition de la ville selon Max Weber :** « Variété des savoir-faire et des métiers exercés dans un espace de différentes taille ».

## 4- La ville en Algérie :

« Il existe deux grands types de critères qui sont utilisés pour définir les unités urbaines: quantitatifs mesurables, et qualitatifs. En Algérie, deux types de stratifications des agglomérations urbaines sont retenus ».<sup>5</sup> Il s'agit de :

- loi N° 01-20 du 12/12/2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.
- loi N° 06-06 de la 20/02/2006, portant loi d'orientation de la ville.

## 5- Terminologie de la ville

### 5-1-Terminologie employée dans la loi 06-06

**Ville :** Agglomération urbaine ayant une taille de population supérieure à 100 000 habitants et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.

**Ville Moyenne :** Agglomération urbaine dont la population est comprise entre 50 000 et 100 000 habitants.

<sup>4</sup> Idem.

<sup>5</sup>Office Nationale des statistiques (ONS), **L'armature Urbaine**, Alger, Décembre 2000, Page 30-34.

**Petite Ville :** Agglomération urbaine dont la population est comprise entre 20 000 et 50 000 habitants.

**Agglomération Urbaine :** Espace urbain abritant une population agglomérée d'au moins 5 000 habitants.

**Quartier :** Partie de ville délimitée sur la base d'une combinaison de données relatives à l'état du tissu urbain, à sa structure, à sa composition et nombre d'habitants y résidant.

### 5-2-Terminologie employée dans la loi 01-20

**Métropole :** Agglomération urbaine dont la population totalise au moins 300 000 habitants et qui a vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales.

**Aire Métropolitaine :** Territoire à prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole.

**Grande ville :** Agglomération urbaine dont la population totalise au moins 100 000 habitants.

**Ville nouvelle :** Agglomération urbaine programmée dans sa totalité, sur un site vierge ou à partir d'un ou de plusieurs noyaux d'habitat existants.

**Zone sensible :** Espace écologiquement fragile où des actions de développement ne peuvent être menées sans tenir compte de sa spécificité.

### 5-3-Définition des différents espaces urbains selon l'Insee

**Agglomération urbaine :** ensemble de constructions tel qu'aucune ne soit séparée de la plus proche de plus de 200 m et qui comprend au moins 2000 habitants.

**Unité urbaine:** est considéré comme un ensemble d'une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles s'étend au moins une agglomération urbaine.

**Pôle urbain :** unité urbaine offrant au moins 5000 emplois.

**Aire urbaine :** ensemble des communes composant un pôle urbain et sa couronne périurbaine.

## 6- Typologie des villes :

« Selon divers fonctions, plusieurs types de villes » :<sup>6</sup>

- **En fonction de taille :** par le critère quantitatif, mesurée par le nombre d'habitants.
- **En fonction de leur activité dominante :** ville industrielle, ville administrative.

<sup>6</sup> BOURAOUI IBTISSEM, **croissance de petites villes algériennes**, cas d'el Harrouch, mémoire de magister, Université de Constantine, 2007, Page 35.

- **En fonction de leur Âge:** ville antiques, ville médiévale, ville moderne.
- **En fonction de niveau de développement :** ville développés, ville du Tiers- Monde.
- **En fonction de leur croissance géographique :** ville verticale (Abidjan, Tokyo) ou horizontale (Los Angeles).
- **En fonction de leur Plan :** Ville de plan Hippodamie, Ville de plan radioconcentrique.
- **En fonction de leur Mode de production :** Ville Planifiée, Ville Non Planifiée.

D'une façon générale, selon les pays, le contexte (Statistique, géographie, sociologie...), le temps et les législations l'espace urbain est possédant divers critères de définition et classification (nombre d'habitants, fonctions administratives, les emplois, les services et fonctions qu'elle offre, le mode de vie.....). Ce qui a conduit à l'absence d'une définition précise de concept espace urbain.

### 7- Quelques constats négatifs liés à l'espace urbain :

Comme une enveloppe, support des rassemblements et d'activités humaines, et comme un cercle d'interaction entre l'homme et son environnement direct, l'espace urbain consomme des richesses naturelles, et contribué à la perte de ses richesses, C'est ce qui nous motive à réfléchir à l'avenir de l'environnement.

Les problèmes existants dans l'espace urbain sont varient d'un espace à l'autre, ils sont affecté par plusieurs facteurs :

- **comme la taille d'un espace.**
- **son taux de croissance.**
- **les niveaux de revenus.**
- **la géographie locale.**

### 8- La composition urbaine :

L'espace urbain est devenu aujourd'hui une structure très complexe et multicouches contenant les caractéristiques d'un phénomène. Avec sont différentes tailles et de leurs pièces détachées, des moyens et des lois de la composition appliquée sont reconnus de différentes manières. Les questions de la composition urbaine sont repose aussi sur le fait que l'espace urbain n'a pas toujours été traité comme un résultat d'une création artistique. Cela est particulièrement vrai lorsque se développent spontanément. Donc quelle est le rôle entre de composition urbaine, ses théoriques et des idées dans l'organisation de l'espace urbain.

**8-1- Définitions :**

« Partie et pratique de l'urbanisme traitant de la mise en forme urbaine, particulièrement de l'espace public. Elle se rattache à l'art urbain qui accordait une grande place à l'esthétique urbaine et des règles de formalisation de l'espace urbain. »<sup>7</sup>

**8-2- Les éléments constituant les parties de la composition urbaine :**

La composition urbaine, tout ensemble qui entretient des relations entre les parties qui le constituent et le tout qu'elles forment. « Les éléments constituant les parties de la composition urbaine sont » :<sup>8</sup>

- Les volumes construits, (maisons, équipements, immeubles...).
- Les espaces qui les contiennent, qui les séparent ou qui les bordent, (rues, places...).
- La nature elle-même sous forme directe ou transformée, (jardins, arbres, rivières...).

La question est donc de donner une forme à ces éléments, de manière qu'ils atteignent cette unité montrant que chacun d'eux entretient un rapport avec le tout.

**8-3- Les lois de la composition urbaine :**

L'architecte et l'urbaniste ont besoin de lois de composition. Ces lois sont des principes ordonnateurs, et des catégories esthétiques de l'espace urbain. Ces lois sont :

**8-3-1-Le contraste :** La loi du contraste repose sur un principe pour être lisibles, les parties d'un même objet doivent être différents les uns des autres et ne doivent pas avoir une importance égale. Il est donc nécessaire à l'échelle urbaine, car il permet d'identifier les espaces les uns par rapport aux autres.

**8-3-2-La symétrie :** La symétrie est l'ordonnement des espaces, des objets, selon un axe appelé axe de symétrie. La composition urbaine par axe de symétrie a toujours été le moyen le plus sûr d'atteindre l'unité. Elle permet, de plus, la maîtrise d'immenses espaces.

**8-3-3-L'équilibre :** La symétrie est un équilibre particulier. Mais, il existe des équilibres sans symétrie. Une composition équilibrée est celle où toutes les masses à des formes et des matières différentes, pesaient dans l'espace d'un poids égal.

**8-3-4-La proportion :** Une œuvre proportionnée est celle où il existe des rapports dimensionnels entre les éléments qui la constituent. A l'échelle urbaine, l'existence d'un système de proportion évite les dimensions quelconques, et contribue ainsi directement à la qualification du style urbain et des rythmes de l'espace urbain.

<sup>7</sup> Maouia Saidouni, **Eléments d'introduction à l'urbanisme**, Edition Casbah Alger, 2000, page 256.

<sup>8</sup> Pierre Riboulet, **Onze leçons sur la composition urbaine**, Presses de l'école nationale des ponts et chaussées, ISBN, 1998, Page 43.

**8-3-5-L'échelle :** « C'est l'impression que dégage un objet ou un espace relativement à son environnement de référence »<sup>9</sup>. Le travail de mise à l'échelle n'est pas seulement un travail sur l'objet ou l'espace, mais aussi sur son environnement, pour assurer l'harmonie des espaces urbains.

**8-3-6-Le matériau et le caractère :** Chaque matériau correspond un vocabulaire formelle, l'adéquation entre la forme et le matériau accentue l'unité et la force de la composition. Le matériau renforce les autres attributs de la composition urbaine et donne un caractère différente et spécifique.

#### **8-4- Les instruments de la composition urbaine :**

Les instruments théoriques de la composition sont : « Le tracé, les découpages, les traces des utilisateurs »<sup>10</sup>.

**8-4-1- Les tracés :** les directions et les figures de base de composition, produit des lignes relient les éléments de la composition urbaine. Ce sont : tracés virtuels, et tracés concrets.

- Les tracés virtuels: Sont ceux qui servent à construire la composition urbaine : axes ou figures géométriques simple.
- Les tracés concrets: Sont ceux qui fonctionnalisés, la concrétisation des tracés s'exprime généralement en tracés viaires ou des axes visuels (Avenue, Boulevard, Rue, Ruelle, Impasse).

**8-4-2- Le découpage :** C'est le sens contraire du tracé, donc il est produit des lignes qui séparent les éléments de l'espace urbain. Et le divise en sous-espaces délimités, en parties différentes. Ses sous espaces sont :

- Grands secteurs: Portion d'espace urbain produit par la première division de l'espace urbain, donc créé des grandes surfaces.
- Îlots : espace urbain délimitée par des rues ou toute autre partie physique (Espace bâti, boulevard....)
- Parcellaire : Ensemble de parcelles, ou division du sol entre des propriétés il présente le répertoire des biens fonciers.
- Parcelle: C'est l'unité de propriété, généralement du sol ou surface bâti, la base des études de morphologie urbaine.
- Les traces des occupations : Traces des espaces bâtis, traces des espaces libres, traces des espaces végétaux. Produit par les traces des utilisateurs au sol.

<sup>9</sup> Maouia Saidouni, **Eléments d'introduction à l'urbanisme**, Edition Casbah Alger, 2000, page 77.

<sup>10</sup> Dr, Azzedine Belakehal, **Composition urbaine** : notions, département d'architecture, université Mohammed khider, Biskra.

Sans doute est-il nécessaire avant toute chose de réfléchir sur le terme composition urbaine, car l'espace urbain se développe selon des lois généralement difficiles à maîtriser. Donc la composition urbaine présente la base de l'organisation de l'espace urbain à partir ces lois, ces théories et ces instruments.

**Conclusion :**

La ville est l'interaction entre l'homme et l'environnement a mis à part des propriétés rurales d'une façon globale en Algérie, la ville est définie comme étant : Toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant des fonctions diverses. Avec une taille minimale de la population étant fixée à 5 000 habitants.

# **Chapitre02 :**

# **Concepts liées**

# **à l'extension**

# **urbaine**

## Introduction :

L'extension urbaine est une action liée à la recherche des formes de matérialisation, réponses apportées aux demandes nouvelles matière d'espaces

Pour l'emploi d'habitat d'équipements et d'infrastructure de point de vue programmation, implantation et organisation

La ville est un objet de connaissance et d'intervention, le projet se base sur des données mesurables (statistique), objectives (normative, loi) et subjectives (norme) les normes sont données par les instruments d'urbanisme (PDAU et POS). Dans l'environnement juridique algérien : le POS et PDAU sont décrétés par la loi 90/29 du 1 décembre 1990

L'urbanisme et l'aménagement du territoire puis revu par les décrets puis revu par les décrets par les décrets 177/91, 178/91 du 8 mai 1991 - schémas nationaux : ils ne sont pas opposables au tissu.<sup>11</sup>

### 1- Les types de l'extension urbaine

Les extensions urbaines sont multiples, on trouve les extensions urbaines continues ou discontinues, ainsi on rencontre la densification urbaine pour économiser l'espace ou préserver le foncier agricole souvent, mais on aperçoit l'étalement urbain dans les banlieues et les zones périurbaines et rurales près de la ville et parfois la conurbation entre le centre ville initial et les zones satellites périphériques ou bien agglomération secondaire existante programmée et planifiées que les collectivités locales peuvent manipuler et diriger et les extensions spontanées et illicites que les gestionnaires de la ville veulent éviter généralement on peut résumer les types de l'extension urbaine comme suit :

- **L'extension intérieure (la densification urbaine ou l'extension verticale)**

Dans les anciens quartiers notamment, les espaces sont densifiés successivement par des équipements publics, ou des habitations au fur et mesure de la croissance aussi une autre forme : l'extension ou bien en hauteur, lors de la disposition du terrain libre il fallait procurer de nouveaux logements pour répondre aux besoins de la population par l'augmentation du nombre des étages, vu la rareté ou l'indisponibilité du foncier urbanisable, et dans le cas de

<sup>11</sup> Bouarroudj khawla+guidoum hajer, (l'extension urbaine selon directive de PDAU cas étude ville d'oum boughi) mémoire master2, université de Tébessa, 2015 page 17

Hong –Kong la densification du bâti s'explique par la topographie(88% du territoire sont inconstructibles) et par la paroxysmique donc le center est devenu une forêt de gratte ciel

- **L'extension extérieure (l'extension horizontale)**

elle prend forme en dehors des anciens tissus urbaine, créant de nouveaux groupes d'habitation qui sont permis a la ville de s'étendre dans diverses direction généralement ce type d'extension est caractérisés par l'augmentation en surface et la diminution en hauteur des meuble (banlieues et quartiers périphériques ,ville satellites, ville nouvelle...)l'extension horizontal favorise l'occupation des grandes espaces et surconsommation du foncier urbaine .

- **les formes de l'extension urbaine**

l'extension urbaine a plusieurs formes, selon la topographie , la morphologie social, la répartition spatiale de la population...etc. Ainsi les ville industrielles sont évaluées autour des usines les villes marchandes prés des voies ,des chemins de fer et des pentes les ville musulman autour de la mosquée les autres ville autour de l'église ou la cathédrale les. disponibilités foncières, la disponibilité des moyens de transporte et la disponibilités de la ressource économique (poste de travaux dans le domaine de industrie , commerce ,tourisme et service divers ).les formes les plus connues sont semi concentrique(lorsque une contrainte se présente comme la mer qui favorise le choix de l'extension vers le sud ) ,linéaire ,sous formes d'étoile, en damier(dans les ville coloniales notamment),en tache d'huile<sup>12</sup>

(Groupement urbaine de petites tailles dispersées dans l'espace du certaine ville a une autre on peut les résumer comme suite :

- **Facteurs politiques :**

Les décisions politiques jouent un rôle très important en matière d'extensions planifiées de la création de villes (le cas des villes nouvelles en Algérie), et de zoning tel que : zone de développement industriel, zone d'attraction, zone d'activité, zone touristique...etc.

Ainsi les politiques ou bien les logiques de gestion urbaine suivie par les différents acteurs de la ville ont des impacts sur la gestion des extensions urbaines futures.

En effet, les municipalités compétentes dans l'attribution des permit de construire, ont le rôle principal pour ce qui est de la dispersion des logements et des équipements publics.

<sup>12</sup> Bouarroudj khawla+guidoum hajer ,(l'extention urbaine selondirectivede PAUcas etude villed'oum boughi)mimoiere master2,2015

- **Facteur économiques :**

Ces facteurs ont un rôle efficace qui influe sur les volumes et de l'extension urbaine de ce fait la création d'une zone industrielle pour une ville permet d'attirer la population rurale vers la ville pour améliorer leur cadre de vie...la même chose dans le cas d'une zone d'activité ou de commerce de grande envergure cela favorise l'extension des villes industrielles se structurèrent autour des usines et les villes portuaires qui se densifient à proximité du port en s'étendant vers les zones périphériques.

- **Facteur sociaux :**

Le facteur de la croissance démographique, les revenus permanents et aisés, et le niveau social de la population et les changements sociaux sont liés directement à l'extension des villes

- **Facteur technologiques**

Le développement technologique et le développement des outils informatiques et les moyens de télécommunication sont des éléments qui favorisent l'extension des villes et amplifient le changement social.

- **Facteur sécuritaires**

Le besoin de se sentir en sécurité demeure un facteur important qui favorise les extensions urbaines à proximité des centres ville et près des zones sécurisées (près des zones militaires sûres urbaines).

## 2- les contraintes de l'extension urbaine

- **les contraintes naturelles**

Les principales contraintes de l'extension urbaine : les contraintes naturelles sont différentes d'une ville et à une autre. Pour résumer on peut citer les plus importantes telles que :

Les mers et les océans ; la nature des sols (sols difficiles ou inaccessibles à l'urbanisation)

- **Les Contraintes naturelles :**

Les contraintes naturelles sont différentes d'une ville et à une autre. Pour les résumer, on peut citer les plus importantes telles que :

Les mers et les océans, la nature du sol (les sols difficiles ou inaccessibles à l'urbanisation),

Le littoral et les zones d'eau (les zones qui contiennent d'importantes quantités d'eau superficielle, ou d'eau souterraine).

Il faut protéger ces zones et éviter l'extension sur ces terrains), sur les montagnes et les terres agricoles. Souvent les villes souffrent de ce grand problème et la protection de ces terrains, surtout ceux de grand rendement agricole, qui représentent un atout économique et une source de développement durable pour le pays et la ville en sont essentielle.

Ainsi il faut préserver les zones forestières considérées comme poumons de la ville, vu leurs importance écologique, naturelle et économique.

En effet, des lois et des décrets juridiques ont été promulgués pour protéger ces zones, notamment le littoral, les forêts et les montagnes dans le but de les valoriser et les conférer des exploitations touristiques, et de loisir sans oublier, les différents risques naturels tels que les zones inondables et celles exposées aux séismes qui constituent un véritable danger devant les extensions urbaines.

- **Les Contraintes physiques :**

Ils constituent des obstacles plus alarmants que les contraintes naturelles, tel que :

- Les zones industrielles (elles posent la plus importante contrainte devant l'extension urbaine, ce qui demande la révision du sens de leur extension, pour éviter les risques technologiques),
- Les zones de servitudes tel que celles des lignes d'électricité à hautes tensions, des voiries nationales, des chemins de fer...etc. (il faut laisser la distance de sécurité, ce qui reflète une discontinuité de tissu urbain)
- Les zones de patrimoine architectural protégé (dans les villes anciennes qui ont une histoire se trouve un patrimoine historique et culturel à sauvegarder),
- Les zones affectées aux rejets des déchets,...etc.

- **Les Contraintes foncières :**

Le foncier est un véritable obstacle devant les extensions urbaines. Les terrains de propriété privée Sont considérés comme des contrainte majeur de l'extension des villes notamment le problème de discontinuité de tissu urbain.

Souvent cette contrainte est marqué par une différence topologique entre deux territoires, ou se superpose une différence administrative (limite de propriété, de commune ou de département, ...).

Par exemple en Algérie, les terrains de propriété « Wakf » sont des terrains non vendu.

Pour éviter ces contraintes il faut établir une carte foncière au préalable, pour quantifié les terrains favorable juridiquement à l'extension urbaine à court, moyen et long terme, et finaliser les procédures De l'expropriation, et de l'indemnisation, pour raison d'utilité publique.

On peut évoquer aussi, les contraintes sécuritaires, surtout dans les zones exposées aux : terrorisme, agressions, vols, délinquances sociales,... Elles constituent des zones dangereuses et perturbent les extensions urbaines horizontales mais favorise la densification urbaine, en cherchant la sensation de sécurité.

Effectivement il est à noter que la topographie accidentée, mène à des extensions entravées et interrompues par les infrastructures viaires, ferroviaires et aéroportuaires ainsi par les barrages d'eau et les stations électriques et leurs servitudes sont des facteurs de discontinuité urbaine.

Il ne faut pas négliger aussi, les problèmes d'alimentation en eau également, de l'évacuation des eaux usées en l'absence ou l'insuffisance des stations d'épuration dans les villes, ainsi que la mauvaise gestion des déchets et le manque des opérations de recyclage et de récupération.

Autant, les extensions urbaines sur les zones agricoles, et les touristiques, ont fait que ces espaces sont devenus des zones souvent totalement urbanisées (l'implantation des habitats et équipements divers) plus que des espaces de production et de tourisme, autant, la présence de zones agricoles, empiétées, urbanisées, qui sont devenues un espace de résidence plus qu'un espace de production.

### **3- Instruments et actes d'urbanisme**

- **Schéma National d'Aménagement du Territoire**

Il est initié par l'état, il régit la distribution des activités, fonctions et peuplements (aéroports, réseaux routiers) au niveau national.

Il a une importance stratégique car on peut mieux visualiser tous les secteurs sensibles. Il est basé sur une étude de terrain faite par des géologues, topographes...etc.

- **Schéma Régional de l'Aménagement du Territoire**

Il est initié à l'échelle d'inter wilaya par l'état, afin de décentraliser et responsabiliser les 9 régions du pays. Il distribue les activités par région, localise les infrastructures et les équipements, et régit l'armature régionale des réseaux.

- **Plan d'Aménagement de la Wilaya**

Il est initié par la wilaya (limites administratives). Suivant les grandes orientations des plans supérieurs, il fixe les vocations de chaque commune de la wilaya, il identifie la

hiérarchie urbaine de la wilaya (communes rurales et urbaines). Il fixe le rythme de l'urbanisation, détermine les aires de planification inter communales et localise les zones d'activités économiques avec les zones à mettre en valeur.

L'urbaniste doit distinguer entre l'aménagement du territoire et l'urbanisme dont l'objet est l'organisation spatiale des villes et ses instruments techniques et juridiques sont le POS et le PDAU. Alors que l'aménagement du territoire est à l'échelle de la planification stratégique, il décide des pôles et de l'urbanisation future.

- **Plan Directeur D'aménagement et D'urbanisme (PDAU)**

### **Définition**

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine fixant les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou les commune(s) concernée(s).

Cet instrument indispensable au développement de la collectivité locale, joue un rôle important dans la rationalisation de l'utilisation des sols et leur prévision pour la satisfaction des besoins présents et futures (développement durable).

### **Objectifs**

Le PDAU a comme objectifs:

- Définition des projets d'équipement, de services et d'infrastructures au niveau local.
- Concrétiser une politique de préservation des espaces sensibles (foret, littoral, patrimoine, environnement, etc.) de la collectivité locale.
- Identifier le cadre de développement spatial communal.
- Apprécier les incidences de l'aménagement sur le long terme.

### **Caractéristiques**

Le PDAU est caractérisé par:

- Son caractère obligatoire pour les collectivités territoriales.
- Il est opposable aux tiers.
- Il vise le long terme (20 ans).
- Il est issu d'une opération de maîtrise d'ouvrage urbaine complexe (différents secteurs associés) et est le fruit d'un travail d'équipes pluridisciplinaires pour ce qui est de la maîtrise d'œuvre urbaine.

**Procédure administrative****Documents à établir par l'A.P.C. ou les A.P.C.**

- Délibération de prescription de ou des A.P.C. concernées prescrivant l'établissement du P.D.A.U.

-Notification de la délibération au Wali territorialement compétent

-Affichage de la délibération pendant un (01) Mois au siège de ou des APC concernées.

**Arrêtées de délimitation :**

Délimitant le périmètre d'intervention du PDAU tel que prévue à l'article 12 de la loi 90/29 du 01/12/90 est pris sur la base d'un dossier comportant une note de présentation d'un plan délimitant le territoire à couvrir par le PDAU, et de la délibération y afférent :

- Par le Wali, lorsque le territoire concerné relève d'une même Wilaya

-Par le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales, lorsque le territoire concerné relève de Wilayas différentes.

**Arrêtée de la liste des participants****les organismes consultés obligatoirement sont:**

- Les services de l'État chargés au niveau de la wilaya:

- ✓ De l'urbanisme.
- ✓ De l'Agriculture.
- ✓ De la régulation économique.
- ✓ De l'hydraulique.
- ✓ Des transports.
- ✓ Des travaux publics.
- ✓ Des monuments et des sites.
- ✓ Des postes et télécommunications.
- ✓ Environnement.
- ✓ DPAT.
- ✓ Tourisme.

- Les organismes et services publics, chargés au niveau local:

- ✓ De la distribution de l'énergie;
- ✓ Des transports;
- ✓ De la distribution de l'eau.

**Secteurs du PDAU :**

- ✓ (AU) Secteurs à urbaniser
- ✓ (U) Secteurs urbanisés
- ✓ (UF) Secteurs d'urbanisation future
- ✓ (NU) Secteurs non urbanisables

**Organismes consultés**

Services de l'état charges au niveau de la Wilaya de:

- Agriculture
- Régulation économique
- Hydraulique
- Transports
- Travaux Publics
- Monuments et sites
- Postes et télécommunications
- Urbanisme
- Eventuellement AT (en cours)

Organismes et services publics charges au niveau local:

- Distribution de l'énergie
- Transports
- Distribution de l'eau

**Forme de la consultation**

Le(s) P/APC doit notifier par écrit la décision relative à l'élaboration du PDAU en vue de la consultation. En plus des organismes obligatoirement consultés et cités précédemment, sont aussi interpellés les présidents des chambre de commerce, d'agriculture, des associations professionnelles et associations locales d'usagers. Un délai de 15 j est accordé aux organismes consulte pour faire connaître leur volonté de participation, et dans l'affirmative désigner leur représentant(s).

**Documents de référence**

Préalablement au démarrage de l'élaboration du plan, les documents suivants, lorsqu'ils existent, doivent être consultés (nous avons cité l'exhaustive des documents disponibles en Algérie) :

- Les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement établis par la Direction de l'Hydraulique de la Wilaya;
- Le schéma directeur de la voirie établi par la Direction des Travaux Publics de la Wilaya;

- Le schéma directeur de la circulation établi par la Direction des Transports de la Wilaya;
- Les études géotechniques d'urbanisation existantes ;
- Les études de micro zonage et d'alea sismique et toute autre étude spécifique existante se rapportant au sol.
- Les études d'impact réalisées pour les projets industriels au niveau de la ou des communes concernées ;

### **Contenu du PDAU**

Le PDAU est composé de trois éléments:

- A.** Un rapport d'orientation: expose les grandes lignes du diagnostic du territoire considéré, anticipe sur les perspectives de développement, identifie les secteurs particuliers, et expose le parti retenu.
- B.** Un règlement: précise la délimitation de la zone d'effet du PDAU, fixe les droits d'usage des sols, et définit les règlements génériques par secteur.
- C.** Des documents graphiques: comprenant entre autres le plan d'état des lieux, le plan d'aménagement retenu, l'identification des secteurs POS, le plan des servitudes (voirie, assainissement, équipements d'intérêt général, ...).

### **Approbation**

Le P.D.A.U. accompagné du registre d'enquête Publique ainsi que du P.V de clôture de l'enquête est transmis après adoption par délibération du ou des P/A.P.C concernées au Wali territorialement compétent, ce dernier recueille l'avis de l'A.P.W dans les 15 Jours qui suivent la réception du dossier.

Le P.D.A.U. accompagné de l'avis de l'A.P.W. est approuvé par arrêté du Wali, du Ministre chargé de l'Urbanisme conjointement avec le Ministre chargés des collectivités locales (selon le cas voir l'article 27 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990).

### **Plan d'Occupation de Sol**

Les règles générales d'organisation de la production du sol urbanisable, de la formation et de la transformation du bâti sont édictées par la loi.

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 (PDAU et POS). En l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Seules sont constructibles, les parcelles qui respectent l'économie urbaine, dans les limites compatibles:

- avec la viabilité des exploitations agricoles;
- avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques (situées sur des sites Naturels);

### **Définition**

Dans la législation algérienne, le P.O.S. proprement dit, n'a pas existé réglementairement avant 1990, de graves lacunes apparaissaient dans la maîtrise de l'aménagement de détail. Avec l'abrogation de l'instrument unique de planification et de programmation urbaine qui était le Plan d'urbanisme directeur (P.U.D.), se faisait sentir la nécessité d'un instrument d'urbanisme réglementaire permettant de créer l'articulation entre l'échelle de l'urbanisme directeur, et ses grandes orientations, et l'échelle des actes d'urbanisation à l'échelle des quartiers, de la parcelle ou de groupements de parcelles (construction, lotissement, démolition)

### **Objectifs**

Le POS a comme objectif la définition de:

- Des aires minima et maxima des constructions autorisées.  
Des servitudes, en délimitant les espaces publics, les espaces verts, les traces et caractéristiques des voies de circulation, et ainsi les zones non constructibles liées aux servitudes des réseaux (haute tension, rail, etc.).
- Des règles concernant l'aspect des espaces urbains construits ou pas.
- Des zones sensibles (patrimoine, forêt, terre agricole).

### **Caractéristiques**

Le POS est caractérisé par:

- Son caractère obligatoire pour les collectivités territoriales.
- Il est opposable aux tiers.
- Son échelle d'intervention (1/500) de détail
- Il constitue l'interface entre les instruments de gestion territoriale et les actes d'urbanisme.

### **Contenu du POS**

Le POS est composé de deux éléments:

**A .Un règlement**

**B. Des documents graphiques.**

Les règles et les servitudes définies par le POS ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de modification.

**Le règlement est composé de:**

- La note de présentation reflétant les éléments de compatibilité avec les orientations du PDAU, et le programme relatif aux perspectives de développement du secteur concerné.

- Les règles de construction notamment:
- Nature et destination des constructions autorisées ou interdites.
- Droits de construction attachés à la propriété du sol: COS, CES, et autres.
- Accès et voirie, desserte par les réseaux (en charge par l'état ou la collectivité et leur échancier), hauteur des constructions, implantation des constructions (limites séparatives, voirie, sur une même propriété), aspect des volumes.

**Les documents graphiques:**

- Plan de situation au 1/2000 ou 1/5000
- Plan topographique 1/5000 au 1/1000
- Cartes établies au 1/500 de:
- Contraintes géotechniques
- Etat de fait
- Aménagement (VRD, équipements et sites à protéger)
- Plan de composition urbaine illustre et détaille par les diverses spécifications et
- représentations des formes urbaines retenues.

**Le type d'occupation de sol**

- Il s'agit de déterminer explicitement
- Les activités dominantes et les activités à encourager.
- Les activités interdites...
- Les activités dont l'installation est soumise à des conditions spéciales.
- Les conditions d'occupation.
- L'accès et la voirie.
- les dessertes par les réseaux d'eau et d'assainissement.
- La réservation d'espaces libres.
- Les espaces verts.
- Le stationnement.
- Des conditions particulières peuvent s'appliquer aux immeubles existants,.
- La forme d'occupation.

- Le lotissement.
- L'implantation des constructions dans la parcelle par rapport aux voies.
- La hauteur de la construction.
- Les recommandations pour l'aspect extérieur des constructions
- L'aspect des clôtures.
- La densité d'occupation.
- Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)
- Le Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

### Schéma du POS

- Fixation des droits d'usage des sols et des constructions
- Forme urbaine et d'organisation, délimite les espaces publics, espaces verts et voies de circulation
- Prévoit les quartiers, les monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer, définit les servitudes...
- Localise les terrains agricoles à préserver à protéger.

### Approbation

- Prescrit par délibération de(s) APC(s)
- Soumis à enquête publique de 60 jours
- Arrêté du(s) P/APC:
  - Lieu de consultation
  - Com. Enquêteur
  - Période d'enquête
  - Déroulement
- Résultats de l'enquête publique Communiqués au Wali pour avis et observations (délai de 30 jours)
- Notification aux personnes concernées (disposent de 60 j)
- Approbation par délibération de l'APC
- Notifié aux concernés

### Le foncier

En conformité avec les plans de développement communal, de wilaya et national, la commune pour la réalisation de ses programmes d'investissement prévus par les instruments d'urbanisme établissent son plan d'acquisition de terres (portefeuille foncier constitue de

terres: propriété de la commune, acquises au marché foncier, acquises par l'exercice du droit de préemption)

### **Synthèse**

- Le POS ne peut être révisé que si:
- Cadre bâti en ruine ou dans un état de vétusté nécessitant son renouvellement.
- A subi des détériorations causées par des phénomènes naturels.
- Après 5 ans, à la demande des propriétaires de plus de la moitié des droits d'usage du sol.
- Si la nécessité de créer un projet de nécessité nationale le requiert.

### **Sites particuliers**

Le littoral, les territoires présentant un caractère naturel, culturel ou historique ainsi que les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes sont soumis à des dispositions particulières.

Les sites classés selon la loi sur le patrimoine sont de trois types:

- Secteur archéologique
- Secteur sauvegarde
- Monument classé ou en instance

### **Les actes d'urbanisme**

L'acte d'urbanisme est l'intervention qui est faite sur une portion du territoire urbain (parcelle ou ensemble de parcelles).

Cette intervention est réglementée. Les autorités habilitées à (collectivités locales) veillent à la conformité de ces actes avec les règles d'urbanisme établies et leur respect des dispositions des instruments d'urbanisme en cours de validité.

### **Certificat d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les droits à construire (règlements d'aménagement et d'urbanisme applicables au terrain), les servitudes affectant le site et la desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus.

Il est délivré à la demande de toute personne physique ou morale intéressée. Un délai de 2 mois est accordé à l'autorité compétente pour instruire et délivrer le certificat d'urbanisme qui est valable une année.

En cas de non réponse ou si la réponse est non convaincante, le demandeur peut introduire

**Permis de lotir**

Pour la réalisation de toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, les propriétaires ou les mandataires doivent être titulaires d'un permis de lotir.

La demande de permis de lotir accompagnée d'un dossier en 5 exemplaires, est adressée au P/APC contre récépissé de dépôt.

La demande de permis de lotir peut faire l'objet d'un sursis a statuer dont les délais ne sauraient être supérieurs a une année.

Le dossier comprend:

- Plan de situation
- Plans au 1/200 relatifs aux: limites, courbes de niveau, raccordement des voies et réseaux, lots, stationnement, forme urbaines des constructions projetées.
- Notice précisant: traitement des eaux, émissions de gaz et bruit.
- Notice précisant: liste des lots et surfaces, besoins en VRD, servitudes, les occupations (logements, emplois, population) et éventuellement étude d'impact.
- Programme des travaux y compris le cout
- Cahier des charges fixant règlements VRD et constructions
- Permis de lotir

Le cahier des charges fixe un règlement qui a pour but premier de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, afin:

- De garantir une utilisation mesurée et appropriée du sol ainsi qu'une implantation ordonnée des bâtiments;
- De protéger les valeurs historiques et culturelles, les sites et les éléments naturels dignes d'intérêt;
- D'assurer des investissements publics rationnels;
- D'assurer une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique.

En second lieu, il définit les droits et les devoirs des acteurs en matière de construction et d'utilisation du sol.

Le cahier des charges est basé sur les prescriptions réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement spatial, que ce soit au niveau des textes de lois, ou des instruments d'urbanisme en vigueur au sein des collectivités locales.

Relativement à la réglementation en urbanisme, le cahier des Charges comporte le plus souvent :

- ✓ Objet du cahier des charges.
- ✓ Précision du lexique de référence du cahier des charges.
- ✓ Délimitation de la zone d'effet.
- ✓ Clauses du cahier des charges : générales, relatives au droit de construire, aux aspects environnementaux, économiques, etc.
- ✓ Plans d'accompagnement.
- ✓ Validité et mise en œuvre.
- ✓ Opposabilité.

L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de lotissement avec les dispositions du POS, ou en cas d'absence de POS, avec les prescriptions PDAU et ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Pour les besoins de l'instruction, une enquête d'utilité publique peut être prescrite par l'autorité compétente pour la délivrance du permis de lotir.

La décision portant permis de lotir est notifiée au demandeur dans les 3 mois qui suivent le dépôt de la demande lorsque la remise relevé du P/APC en tant que représentant de la commune et de 4 mois pour les autres cas.

L'arrêté portant permis de lotir est:

- Périmé si les Travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de 3 ans;
- Réputé caduc si les travaux d'aménagement prescrits ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté qui ne peut excéder une durée de 3 ans.

La vente ou la location de terrain compris dans un lotissement est subordonnée à la remise par l'autorité qui a délivré le permis de lotir, d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux ( la bonne exécution des travaux exclusivement de la responsabilité du bénéficiaire du permis de lotir ) ainsi que les prescriptions imposées dans l'arrêté portant permis de lotir. L'acte de vente ou de location porte les références de ce certificat y compris pour les lots comportant des constructions existantes dans le lotissement à créer.

**Certificat de morcellement**

Une propriété foncière bâtie peut faire l'objet d'un morcellement par le propriétaire ou le mandataire une fois le certificat de morcellement (document indiquant les conditions de possibilité de division) obtenu auprès de l'autorité compétente.

A l'exception du délai de notification fixe à 2 mois, la demande du certificat de morcellement est instruite et délivrée dans les mêmes formes que celles prévues pour le permis de lotir. Le certificat de morcellement n'est valable que pour une année à compter de la date de sa notification.

**Permis de construire**

Toute construction ou transformation de construction est subordonnée à la possession du permis de construire.

La demande du permis de construire est formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire, ou par le locataire dument autorise ou par l'organisme ou service affectataire du terrain ou de la construction

La demande accompagnée d'un dossier comprenant les pièces réglementaires exigibles, en 5 exemplaires, est déposée contre un récépissé à l'APC du lieu d'implantation du projet.

Le dossier comprend:

- Plan de situation et plan masse
- Plans au 1/50 relatifs aux: plans coupes et façades, avec distributions intérieures, réseaux et clôtures. Pour les projets de modifications d'anciennes constructions, identifier sur plans les parties anciennes et celles qui sont rénovées.
- Notice comprenant le devis descriptif et les délais des travaux.
- Les références du permis de lotir s'il y'a lieu.
- Notice relative aux spécifications techniques des espaces de la construction.
- Arrêté du Wali dans le cadre d'établissements classes.
- Eventuellement étude d'impact.

**Certificat de conformité**

Dans les 30 jours qui suivent l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, le bénéficiaire en vue de l'obtention du certificat de conformité dépose une déclaration établie en 2 exemplaires attestant de l'achèvement des travaux au siège de l'APC du lieu de la construction contre récépissé de dépôt.

La vérification de la conformité est effectuée par une commission comprenant les Représentant dument habilités du P/APC et service de l'Etat chargé de l'urbanisme au

niveau de la Wilaya, ainsi que ceux des autres services intéressés, notamment la protection civile.

A l'issue du contrôle un procès-verbal de recollement est établi séance tenante.

Ouvrages achèvements conformes = certificat de conformité délivré

Ouvrages achèvements non conformes = 3 mois pour M. en Confi

### **Permis de démolir**

Aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir, lorsque ledit immeuble est situé sur un site classé ou en voie de classement sur la liste du patrimoine historique, architectural, touristique, culturel ou naturel, ou encore, lorsque l'immeuble à démolir est solidaire de constructions mitoyennes.

- Exceptions (le permis de démolir n'est exigé pour) :
- Les démolitions des immeubles compris dans une zone de rénovation et figurant sur la liste des bâtiments à démolir;
- Les démolitions prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement publiques ou privées;
- Les démolitions imposées par l'autorité administrative, dans certaines zones prévues au POS comme condition de la délivrance d'un permis de construire;
- Les démolitions de bâtiments qui menacent ruine ou les immeubles insalubres;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision judiciaire définitive.

La demande du permis de démolir est formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire, ou par le service ou organisme ou service public affectataire.

Le permis de démolir pris en la forme d'arrêté est délivré à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la date de dépôt du dossier de la demande.

Le titulaire du permis de démolir ne peut entreprendre les travaux de démolition que 20 jours après la date d'obtention du permis et après avoir établi une déclaration d'ouverture de chantier.

### **Conclusion :**

L'extension urbaine est une nécessité pour une ville qui signifie le phénomène qui né des besoins intenses de population locale

La tendance actuelle de l'urbanisation, caractérisée par un éclatement de la structure urbaine, mène à une occupation des sols anarchique et illicite.

# **Chapitre03 :**

# **Concepts liées**

# **au patrimoine**

## Introduction

On va essayer dans ce chapitre de faire le point sur la mise en valeur du patrimoine, quelques éclaircissements concernant la notion de patrimoine, à travers laquelle il serait plus aisé de saisir entre la signification des distinctes formes et types du patrimoine, ainsi que les différentes actions qui pèsent sur lui.

### 1- Qu'est ce qu'un patrimoine :

« Le patrimoine ? Tout le monde en parle. Dans les pays occidentaux, on souhaite protéger, conserver, restaurer, on cherche son identité, ses racines dans les témoignages du passé. On Craint que la civilisation contemporaine, avide de rentabilité, ne laisse disparaître définitivement les traces des sociétés qui nous ont précédés. Le patrimoine, ce ne sont pas seulement de vieilles photos jaunies. Cette BT2 nous invite à regarder nous aussi autour de nous, à observer aussi bien les rues de villages, des chemins, des champs, des bosquets que des zones laissées en friches. à l'échelle du citoyen, de la commune ou des « pays », des individus, des élus, des associations se mobilisent pour conserver notre patrimoine rural. »<sup>13</sup>

Si en termes de définition, le mot patrimoine, est resté sans changement notable, le concept lui, n'a pas toujours fait l'objet d'immuabilité : au cours du temps et essentiellement lors de ce dernier siècle, il a connu des modifications profondes et significatives.

Ces variations successives en matière de formulation, n'est ni le reflet, d'une quelconque divergence ou hésitation mais sont plutôt tributaires des préoccupations nées des conjonctures de chaque époque, notamment politiques, économiques, culturelles, environnementales, etc.

Aujourd'hui, on est en présence d'une approche plus globale qui ne considère plus le patrimoine isolement mais privilégie les interactions qui le lient aux différents domaines. La protection du patrimoine et sa transmission relève de la morale et du respect de la dignité de la personne humaine, ainsi que de son vœu de vivre collectivement avec des groupes d'identités culturelles différentes.

En Algérie, cette vision de l'importance du patrimoine a acquis une dimension nouvelle durant les années soixante et la décolonisation, périodes marquées par la sensibilisation des populations à leur propre mode de vie et la crainte de déracinement voire même de

---

<sup>13</sup> Pierrette GUIBOURDENCHE avec l'aide du chantier BT2 de l'ICEM

l'occidentalisation. « L'Algérie est en effet le seul pays où la présence française (de 1830 à 1962) a correspondu avec la mise en place d'une politique d'occidentalisation ». <sup>14</sup>

## 2- Définitions du patrimoine

### Le patrimoine, une notion évolutive

Le **patrimoine** est **étymologiquement** défini comme l'ensemble des biens hérités du père (de la famille, par extension). « Patrimonium désignant l'héritage du père en latin ; la notion a vu son apparition au XIIe siècle. Il fait appel à l'idée d'un héritage légué par les générations qui nous ont précédées, et que nous devons transmettre intactes aux générations futures, ainsi qu'à la nécessité de constituer un patrimoine pour demain. On dépasse de ce fait la simple propriété personnelle ». <sup>15</sup>

Le patrimoine constitue l'ensemble des richesses du monde naturel, culturel ou historique héritées du passé et transmis à une collectivité qui doit le préserver pour le transmettre aux générations suivantes.

Le patrimoine est un bien, une richesse commune. Il ne peut pas appartenir à une seule personne. Sa valeur est inestimable, on ne peut pas lui donner de prix et il ne peut pas être acheté ou vendu.

« Cet héritage peut prendre plusieurs formes ; on distingue le patrimoine naturel, le patrimoine historique et le patrimoine culturel. » <sup>16</sup>

Le terme « patrimoine », selon le Petit Robert, apparaît sous sa forme latine au XIIe siècle, il signifie d'abord « héritage du père ». Le mot recouvre ensuite les biens de famille, l'ensemble des biens que l'on a hérités de ses ascendants -fortune, héritage, propriété.

Depuis le XIXe siècle, le patrimoine, au sens élargi, est considéré comme un bien propre un apanage, une propriété transmise par les ancêtres.

L'origine du mot « patrimoine » est très ancien, il tire sa racine du latin « patrimonium » composé du mot pater qui signifie père, le patrimoine est considéré donc héritage transmis par les ancêtres, établissement ainsi une relation entre passé et le futur.

<sup>14</sup> CARABELLI Roméo & ABRY Alexandre, Reconnaître et protéger l'architecture récente en méditerranée, éditions Maisonneuve et Larose, Paris 2005, p.13

<sup>15</sup> <http://fr.wikipedia.org>

<sup>16</sup> Microsoft ® Encarta ® 2006. © 1993-2005 Microsoft Corporation.

### 3- Le patrimoine et sa terminologie :

#### **Le patrimoine naturel :**

Tout ce qui fait la richesse et la diversité de la nature constitue le patrimoine naturel. Appartenant à l'ensemble des habitants de la Terre, il est formé par les ressources naturelles, comme l'air et l'eau, et par toutes les formes de vies animales et végétales présentes dans la nature (c'est la biodiversité). Il comprend aussi les montagnes, les volcans, les océans, les mers et les fleuves, les déserts, etc. La valorisation du patrimoine naturel et par delà sa préservation est à l'heure actuelle une tâche difficile qui nécessite une diversité de mécanismes et d'actions appropriés. Très fragile, ce patrimoine est de plus en plus menacé. Pour le protéger, on crée par exemple des parcs nationaux et des réserves naturelles. Cependant, une grande partie des richesses existant à la surface de la Terre ne bénéficie d'aucune protection particulière.

Le développement des villes et des industries, la multiplication des automobiles et des déchets non recyclables ont un effet négatif sur sa préservation. Les problèmes de pollution et les catastrophes écologiques (comme les marées noires) ont fait comprendre aux hommes que certains éléments de leur environnement risquaient de disparaître à jamais. Déjà des espèces animales et végétales se sont éteintes et d'autres sont en danger. L'équilibre climatique lui aussi est menacé en raison du réchauffement de la planète. De nombreuses ressources naturelles, comme l'eau, peuvent s'épuiser.

Les hommes sont responsables du patrimoine naturel qui leur a été légué. Leur devoir est de le respecter et d'en prendre soin. Ils devront sans doute changer leur manière de vivre pour réussir à laisser aux générations futures une planète qui a conservé toutes ses beautés et sa diversité.

#### **Le patrimoine historique :**

Le patrimoine historique est constitué de tout ce qui apporte un témoignage sur l'histoire d'un lieu ou d'un peuple. Chaque pays, chaque région, chaque groupe national ou ethnique à travers le monde possède donc un patrimoine historique qui lui est propre. Le patrimoine historique s'illustre sous diverses formes. Par exemple, les écrits rassemblés au cours des siècles et qui témoignent d'événements historiques ou donnent des détails sur la vie quotidienne de nos ancêtres font partie de ce patrimoine. Tous ces textes et récits constituent une somme de documents que l'on nomme archives et qui font l'objet d'une conservation minutieuse.

**Le patrimoine culturel :**

La culture se définit comme "l'ensemble des structures sociales et des manifestations artistiques, religieuses et intellectuelles qui définissent un groupe ou une société par rapport à une autre" Culture et patrimoine sont deux concepts intimement liés.

En 1997, la notion de patrimoine oral et immatériel de l'humanité a été définie par l'Unesco.

Le patrimoine culturel d'un peuple représente une grande partie de son identité. Il est constitué de toutes les œuvres artistiques mais aussi toutes les traditions issues de la culture populaire qui nous viennent des siècles passés. Il fournit des références communes à un même groupe d'individus et renforce pour chacun le sentiment d'appartenance à ce groupe.

La langue parlée dans une région ou un pays est l'une des composantes principales de son patrimoine culturel. On range également dans cette catégorie de nombreux autres types d'expressions comme les hymnes nationaux, des chansons, des productions artisanales ou gastronomiques, des danses, des fêtes, des célébrations et tout ce qui appartient au folklore. Les contes et légendes populaires, mais aussi les poèmes et les œuvres des grands écrivains occupent une grande place au sein du patrimoine culturel. Celui-ci englobe également les œuvres architecturales mais aussi toutes les autres œuvres artistiques.

Les bibliothèques et les musées sont chargés de la conservation d'un grand nombre de ces créations : manuscrits ou partitions originales, œuvres sculptées et peintes par les plus grands artistes y sont gardés avec le plus grand soin. Les éléments qui forment ce patrimoine appartiennent parfois à des particuliers. Eux aussi ont le devoir de les préserver et de les transmettre. Ils doivent créer et entretenir les conditions nécessaires à une bonne conservation et faire entreprendre des travaux de restauration lorsque cela s'impose.

La nécessité de préserver toutes les richesses transmises par les générations passées et la prise de conscience des dangers qui guettent cet héritage ont amené la Conférence générale de l'Unesco de Paris à établir, à partir de 1972, une liste d'éléments du patrimoine dont la survie doit être garantie : le patrimoine mondial de l'Unesco.

**Le patrimoine architectural :**

La fin du XIXe siècle a vu s'élargir la notion de protection du patrimoine historique et culturel. En effet, la charte de Venise de 1964 a lutté contre l'idée de protection de (Monuments/Objets).

Ces derniers n'ont de valeur que s'ils sont placés dans un contexte plus large, c'est à dire, qu'on considère non seulement les monuments, mais également tout l'environnement entre

autres, l'habitat et les communes rurales ainsi que les structures anciennes de l'aménagement traditionnel du territoire.<sup>17</sup>

Différentes chartes et recommandations promulguées sous l'égide d'organisations internationales telles que: l'ICOMOS, l'UNESCO, le conseil de l'Europe, l'organisation des pays de la méditerranée; ont joué le rôle de régulateur international en matière de définition théorique et modalités d'application de la procédure juridique en question de patrimoine. Le monument historique a été défini par le deuxième congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, qui s'est tenu à Venise du 25 au 31 mai 1964 comme suit: "la notion de monument historique comprend la création architecturale isolée aussi bien que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique. Elle s'étend non seulement aux grandes créations mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle".

Plus tard, la charte européenne du patrimoine architectural dite d'Amsterdam, a intégré la protection du patrimoine architectural dans les politiques relatives à l'urbanisme et l'aménagement du territoire et a apporté une méthode nouvelle dénommée "conservation intégrée", qui agit à différents niveaux d'action en prenant en charge différents aspects, tels que l'aspect économique et l'aspect social. Cette charte a défini les objets composant le patrimoine architectural européen en intégrant en plus des monuments singuliers, les ensembles urbains et ruraux qui composent les villes anciennes et les villages traditionnels européens.

L'article 1er de la convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, définit l'expression «patrimoine architectural» en affirmant qu'elle intègre les biens immeubles ci-après:

**1-les monuments:** toutes réalisations particulièrement remarquables en raison de leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social ou technique, y compris les installations ou les éléments décoratifs faisant partie intégrante de ces réalisations;

**2-les ensembles architecturaux:** groupements homogènes de constructions urbaines ou rurales remarquables par leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social ou technique et suffisamment cohérents pour faire l'objet d'une délimitation topographique;

**3-les sites:** œuvres combinées de l'homme et de la nature, partiellement construites et constituant des espaces suffisamment caractéristiques et homogènes pour faire l'objet d'une

<sup>17</sup> DEKOUMI Djamel, Pour une nouvelle politique de l'environnement historique bâti algérien. Cas de Constantine, thèse de doctorat, 2007

délimitation topographique, remarquables par leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social ou technique.

### **Le patrimoine urbain :**

En Europe, c'est pendant la période de la Renaissance qu'une certaine sensibilité au patrimoine a fait ses premières manifestations et ce n'est qu'en seconde moitié du XIXe siècle, que l'intérêt patrimonial de la ville n'a connu une véritable reconnaissance. Si les premiers pas en matière de théorie remontent aux années 1920, ce n'est qu'à partir de la fin des années 1950 que les bâtiments anciens ont été véritablement introduits en tant que patrimoine urbain, la ville n'est plus considérée en tant qu'une simple concentration ou assemblage de bâtiments anciens.

En matière de conservation, les efforts se sont d'abord limités aux anciens centres de l'époque préindustrielle, pour ensuite s'étendre à l'ensemble de la ville industrielle. Plus récemment, à la faveur des dommages causés par la guerre la consécration patrimoniale des villes nouvelles, centres historiques reconstruits et quartiers planifiés du XXe siècle sont devenus objets d'une éventuelle patrimonialisation.

Aujourd'hui, le patrimoine urbain est de plus en plus fréquemment objet de préoccupations, il prend en effet une place importante dans les stratégies et les projets de requalification des habitats, de revitalisation commerciale, de reconquête des friches institutionnelles, industrielles et portuaires, ainsi que de développement touristique.

Un espace de chevauchement significatif s'est conséquemment constitué, au cours des quarante dernières années, entre les territoires et les pratiques du patrimoine et de l'urbain. « Le patrimoine demeure néanmoins l'objet d'une pratique disciplinarisée et spécialisée, trop souvent confinée aux marges de l'urbanisme et d'autres pratiques professionnelles de l'espace (archéologie, architecture, architecture du paysage, génie civil, etc.).

C'est que le patrimoine urbain a longtemps été assujéti aux aprioris et à la méthode beaux-arts. En d'autres termes, les centres historiques ont d'emblée été assimilés à des monuments historiques en vertu d'une délimitation qui les constituaient en isolats. Or, malgré les avancées des études de typo morphologie, cette approche a prévalu jusqu'à nos jours. »<sup>18</sup> Il semble donc souhaitable, voire indispensable, de mieux assumer l'arrimage entre conservation et mise en valeur du patrimoine et urbanisme (Gérard Beaudet, 2010).

---

<sup>18</sup> Gérard Beaudet, professeur titulaire, Institut d'urbanisme, université de Montréal, Canada.

#### 4- La sauvegarde du patrimoine :

##### Les instruments et outils de la sauvegarde :

Étant donné le risque de la perte définitive des valeurs de civilisation urbaines traditionnelles, l'objectif de sauvegarde fait appel à l'urgence de l'intervention, ce qui, par voie de conséquence, engagerait la responsabilité des citoyens et obligerait les pouvoirs publics à agir.

La sauvegarde découle de nombre de protocoles dans le champ des connaissances d'une part, et dans l'ordre des arts, des sciences et des techniques d'autre part. La liste non exhaustive des protocoles se présente actuellement comme suit<sup>19</sup> :

- identification
- entretien, protection, conservation
- restauration
- revitalisation, requalification
- réhabilitation
- rénovation
- mise en valeur et développement

**La manutention ordinaire et extraordinaire :** La manutention ordinaire sous-entend l'opération de rénovation périodique des finitions superficielles des édifices et qui sont nécessaires pour maintenir en parfait état les installations. La manutention extraordinaire, elle se réfère à l'opération de rénovation ou de substitution de quelques parties de l'édifice, y compris la structure portante, sans altérer la consistance physique et la destination de l'usage.

**La protection :** C'est une action requise pour assurer les conditions de survie d'un monument, d'un site ou d'un ensemble historique.

Et sur le point juridique on entend dire qu'il est fondée sur la législation et les normes d'aménagement, qui vise à assurer une défense contre tout traitement dangereux, à fournir des orientations pour une intervention appropriée et à instituer les sanctions correspondantes. La protection physique comprend l'addition de toits, d'abris, de couvertures, etc.

**La rénovation urbaine:** est une opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeuble vétuste et la reconstruction sur le même site, d'immeubles de même nature.

<sup>19</sup> Patrimoine et Développement Durable dans les Villes Historiques du Maghreb Contemporain, Rencontre Internationale « Fès 2003 »

**La réhabilitation:** est une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en vue de leur donner les commodités essentielles.

**La restructuration :** est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et les réseaux divers et une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.<sup>20</sup>

**La conservation :** c'est l'ensemble des initiatives et opérations de récupération de la structure d'implantation visant la sauvegarde, le maintien et la continuité des objets présentant un intérêt du point de vue artistique, historico-urbanistique et socioéconomique. L'action de conservation régularise les normes de la tutelle : actes juridiques de la protection des éventuels dommages dont le bien culturel serait exposé aux risques de dégradation.

**La sauvegarde :** opération qui postule la conservation qui va de la simple manutention à l'intervention de l'assainissement et de nouveaux aménagements. Cette opération exclut toute innovation provoquant un changement dans la nature même de la structure d'implantation, elle ne permet pas non plus d'altérer l'aspect de la consistance. Pour atteindre cet objectif, il faut opérer avec un minimum d'incidents sur la structure du centre historique.

**La restauration :** ensemble d'interventions techniques et scientifiques sur une partie d'édifice, un édifice ou un complexe d'édifices, au moyen d'un ensemble de travaux intenses pour le rétablissement de sa consistance physique et de la structure, l'adaptation d'un certain usage adéquat tout en maintenant les caractères fondamentaux de l'organisme existant.

**La restauration immobilière:** est une opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupes d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique.

**La transformation :** opération de restructuration interne de l'édifice, elle comporte une opération mixte de restauration de quelques parties d'édifices et la démolition et la reconstruction des autres parties. Ces transformations partielles s'opèrent tout en respectant la consistance et l'usage original.

**La substitution et la restructuration :** ces opérations consistent en l'élimination complète de l'ouvrage original en vue d'une substitution avec un autre élément de consistance à définir, identique ou différent de l'original.

---

<sup>20</sup> Définitions selon le décret 83-684 du 26 novembre 1984

### 5- Les objectifs de la sauvegarde :

La sauvegarde du patrimoine ne constitue qu'une partie des plans de développement d'une ville. Elle doit donc s'appuyer sur des bases juridiques solides, et prendre en considération d'autres paramètres comme: les vues significatives, le champ de visibilité, et le périmètre de protection.

La doctrine de sauvegarde reconnaît la ville historique comme totalité homogène et cohérente ; elle considère le patrimoine monumental et les arts traditionnels comme un héritage matériel et immatériel essentiel à l'épanouissement de l'identité culturelle contemporaine.

### 6- Le patrimoine en Algérie entre concept et réalité :

#### Le concept de patrimoine en Algérie :

En Algérie, le concept de patrimoine culturel a connu une large évolution depuis la promulgation de la loi 98-04 du 15/06/1998 relative à la protection du patrimoine culturel et sa prise en charge devient le centre d'intérêt des différentes instances politiques. Le patrimoine culturel national est défini par cette loi, dans l'article 02, comme étant "Tous les biens culturels immobiliers, immobiliers par destination et mobiliers existant sur et dans le sol des immeubles du domaine national, appartenant à des personnes physiques ou morales de droit privé, ainsi que dans les sous-sol des eaux intérieures et territoriales nationales léguées par les différentes civilisations qui se sont succédées de la préhistoire à nos jours. Font également partie du patrimoine culturel de la nation, les biens culturels immatériels produits de manifestations sociales et de créations individuelles et collectives qui s'expriment depuis les des temps immémoriaux à nos jours".

Cette loi introduit également une catégorie patrimoniale nouvelle: les biens immatériels enfouis au sein de la société, pouvant consolider et enrichir la culture nationale, L'Ahelil de Timimoun ainsi que plus récemment le costume nuptial traditionnel de Tlemcen, sont inscrits au patrimoine culturel immatériel de l'humanité par l'UNESCO.

L'Algérie dispose d'un riche héritage culturel et naturel exceptionnel par sa portée historique et symbolique, témoignant du passage de nombreuses civilisations. Il s'agit d'une variété inestimable en matière de patrimoine archéologique, architectural et urbanistique. Nous citons, en l'occurrence, les sites préhistoriques du Tassili et de l'Ahaggar, les villes antiques (Timgad, Theveste, Hippone, Cirta, ...), les vestiges des médinas (Alger, Constantine, Tlemcen, ...), les ksour sahariens, les villages kabyles, mais également les nombreux édifices hérités de l'époque coloniale.

Cependant, l'identification des sites à classer reste une lourde charge en raison des valeurs pouvant être à l'origine de ce classement, qu'il s'agisse d'un monument ou d'un tissu urbain,

de la valeur d'un site, qu'elle soit historique, artistique ou également d'usage demeure tributaire de l'appréciation faite de celle-ci. Il se trouve cependant plus de 500 sites classés patrimoine national, avec 07 classés patrimoine mondial: Le Tassili, Tipaza, Djamilia, Qualaa des Béni Hamad, Vallée du M'Zab et Casbah d'Alger.

#### **Le patrimoine aujourd'hui :**

Au début de ce troisième millénaire, afin de promouvoir l'identité culturelle nationale, la protection et la mise en valeur du patrimoine s'avèrent nécessaires en Algérie, en particulier, les biens culturels immobiliers.

La stratégie de la préservation du patrimoine a consisté depuis l'indépendance, en l'identification et la protection par le classement ou l'inscription sur l'inventaire supplémentaire de différents monuments et sites historiques et ce dans l'objectif de protéger ces biens immobiliers des projets d'aménagement urbain et architectural, pouvant éventuellement occasionner leur endommagement. Ce classement suit les opérations de classement déjà réalisées par les Français durant leur colonisation.

Actuellement, afin de remplir le vide juridique en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine, des textes de lois sont apparus précisant les conditions d'intervention sur des sites et monuments historiques, en l'occurrence la loi 04-98 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel, suivis par des textes complémentaires: le décret exécutif N° 3-322 du 5 octobre 2003 portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés.

La loi 98-04 représente l'aboutissement d'une réflexion entreprise depuis plusieurs années pour la mise en place d'une législation algérienne afin de prendre en charge les différents aspects inhérents à la gestion du patrimoine culturel national. Elle apporte un fait nouveau avec la reconnaissance des ensembles historiques comme figure tutélaire indépendante, gérée par le Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur –P.P.S.M.V. – comme instrument de protection spécialisé.

La loi 98-04 ne reconduit pas comme l'ordonnance 67-281, la notion d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité caractérisant la valeur du patrimoine. Elle évoque, à travers le souci de fixer les conditions de mise en œuvre, la nécessité de donner une suite pratique aux procédures réglementaires proposées. Les textes d'application récemment promulgués fixent la spécialisation et la qualification des architectes des monuments et des sites protégés ainsi que les modalités d'exercice de la maîtrise d'œuvre portant sur les biens culturels immobiliers proposés au classement, classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire, pour le maître de l'ouvrage.

Les autorités publiques commencent à apporter une attention à la réhabilitation de certains édifices ayant une valeur culturelle ou historique intimement liée à l'histoire du pays et de la société. L'Algérie constitue à l'évidence un vaste territoire riche de ses vestiges allant de la période préhistorique jusqu'à la colonisation française, en passant par la civilisation berbéro-romaine, les dynasties musulmanes du Maghreb central et les vestiges turcs. De nombreux lieux de culte, des cimetières, des mausolées et des cités entières attendent qu'un geste des pouvoirs publics vienne les sauver non seulement de l'oubli, mais surtout des mains qui ne cessent de les saccager et de les effacer de la mémoire culturelle du pays.

La revalorisation de la mémoire culturelle et historique du peuple algérien ainsi que les possibilités d'investissement touristique autour de ces valeurs ont été longtemps accablées par l'ignorance, l'incompétence et l'esprit de rente.

En Algérie le mois du patrimoine est devenu une sorte de tradition du fait qu'un ensemble de manifestations scientifiques et culturelles soient organisées chaque année sur tout le territoire national, entre le 18 avril et le 18 mai. Cet intérêt pour le patrimoine est important pour la promotion culturelle et identitaire du peuple algérien. Le renforcement de l'arsenal législatif relatif au patrimoine témoigne de cette récente volonté politique de protection et préservation du patrimoine national par l'établissement de riches programmes d'action.

### **Conclusion :**

Le patrimoine nous rappelle encore au sens du temps. Ni passé ni futur : l'important est le lien qui les unit. La mémoire la plus belle n'ayant de sens que pour féconder l'espoir, conserver un patrimoine, c'est un peu porter l'avenir, entre père et fils, passer le relais entre générations. Corrigeant le regard d'une société affligée de myopie, où le temps, en proie à la pression du court terme, ne cesse de rétrécir, le patrimoine invite à regarder plus loin.

**Partie : 02**

**Approche  
analytique**

# **Chapitre01 :**

# **Présentation**

# **de la wilaya**

# **de Tébessa**

## Introduction :

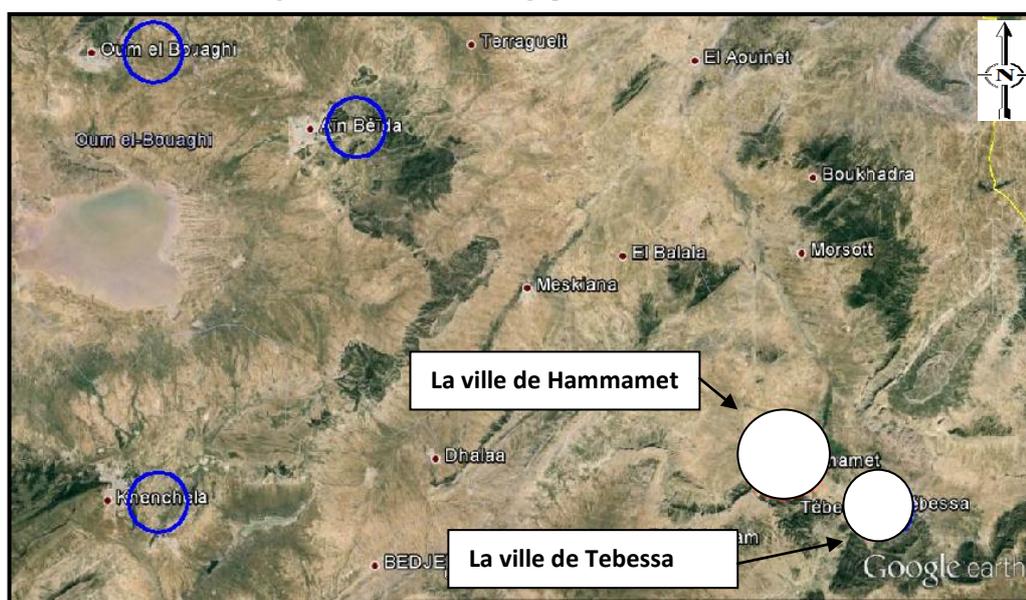
La wilaya de Tébessa connaît un essor considérable dans son développement et sa politique d'urbanisme motivée par le rôle qu'elle joue dans la région et sa situation stratégique. Le patrimoine urbain de Tébessa est donc à valoriser et ses aptitudes doivent être optimisées et mises en valeur pour renforcer cette position.

Dans le cadre du développement de la ville de Tébessa dans un contexte régional et surtout intercommunal de par les extensions futures de son tissu ; trois pôles sont dégagés à Tébessa. À Boulahf Dyr, à Doukane et à l'Hammamet qui fait partie de ces pôles ou il doit constituer l'assiette pour recevoir un développement urbain durable.

La situation géographique de la commune de l'Hammamet et sa position entre le chef-lieu de la wilaya et les wilayas de Khenchela, Batna, et Oum Bouagui la qualifie d'être parmi les premières zones de développement économique et social de la wilaya par rapport aux autres communes.

La présence de l'eau et la richesse agricole des terres de Hammamet, permettra la création de l'emploi et assure un revenu considérable à la commune. Les sources d'eau minérale, le vieux site YOUKOUS avec sa grotte, et les ruines romaines, situation stratégique et positive de la ville, tous ces facteurs favorisent la ville de Hammamet d'être classé comme un des zones touristiques de l'Algérie. Permet de créer des solutions d'organisation urbaine durable.

Figure 1 : Situation stratégique de la ville de l'Hammamet.



Source : Google earth + traitement personnel

**I- Données générales sur la wilaya de Tébessa:**

**1- Présentation de la wilaya de Tébessa**

Figure 2 : Situation géographique de la wilaya de Tébessa.

**1-1- Situation géographique :**

La wilaya de Tébessa est située à l'extrême Est de l'Algérie, à la frontière tunisienne. Elle est caractérisée par son emplacement dans la zone frontalière des Hauts Plateaux Est du pays. S'étend sur une superficie de 13.878 km<sup>2</sup>.

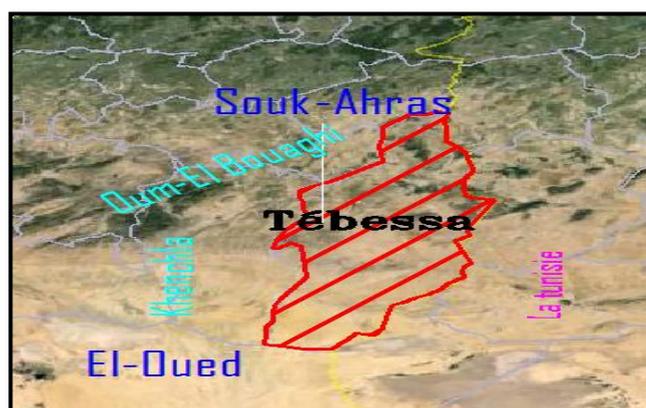


Source : Google-earth + traitement personnel

Figure 3 : Les limites de la wilaya de Tébessa.

La wilaya de Tébessa est limitée :

- Au Nord par la wilaya de Souk-Ahras.
- Au Nord-Ouest par la wilaya de Oum-El Bouaghi et de Khenchela.
- A l'Est par la Tunisie (sur 300 kms de frontières).
- Au Sud par la wilaya d'El-Oued.



Source : photo Google-earth. Conception : Auteur (s).

Figure 4 : Le découpage administratif de la wilaya de Tébessa.

**2- Organisation administrative :**

La Wilaya de Tébessa est issue du découpage administratif de 1974, elle compte actuellement 28 communes regroupées en 12 Dairas.



Source : www. Wilaya de Tébessa.dz.

### 3- Milieu physique :

**3-1- Le Relief :** Par sa situation géographique, la Wilaya de Tébessa chevauche Sur des domaines physiques différents.

- Au Nord : le domaine Atlasique à structure plissée constitué par : Les Monts de Tébessa dont les sommets.
- Au Sud : le domaine saharien à structure tabulaire constitué par le Plateau saharien.

**3-2- L'hydrographie :** La Wilaya de Tébessa, chevauche aussi sur deux grands systèmes hydrographiques.

- Le bassin versant de l'Oued Medjerda : lui-même subdivisé en 4 sous bassins couvrant la partie nord de la wilaya (Oued Mellague, Oued Chabro, Oued Serdies, Oued Kebir).
- Le bassin versant d'oued Melghir : qui couvre la partie sud de la Wilaya. il est drainé par Oued Cheria, Oued Helail, Oued Mechra, Oued Saf-Saf, Oued Gheznet, Oued Djarech, Oued sendess, Aucun ouvrage de mobilisation des eaux superficielles n'existe à l'heure actuelle.

**3-3-L'hydrographie** La Wilaya de Tébessa se distingue par quatre (04) étages bioclimatiques.

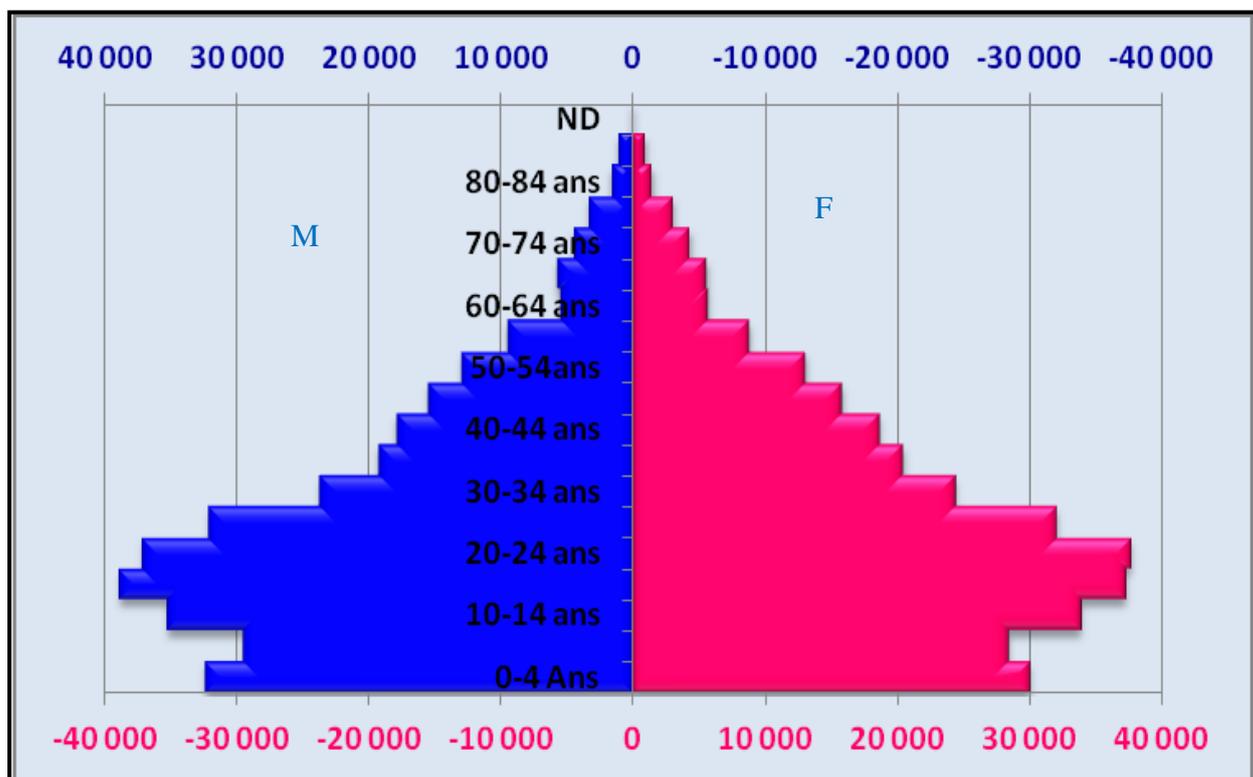
- Le Sub-humide (400 à 500 mm/an) : très peu étendu il couvre que quelques Ilots limités aux sommets de quelques reliefs (Djebel-Serdies et Djebel-Bouroumane).
- Le Semi-aride (300 à 400 mm/an) : représenté par les sous étages frais et Froids couvre toute la partie Nord de la Wilaya
- Le Sub-Aride (200 à 300 mm/an) : couvre les plateaux steppiques de Oum-Ali – Saf-Saf-El-Ouesra – Thlidjene et Bir El-Ater.
- L'Arde ou saharien doux (-200 mm/an), commence et s'étend au-delà de L'Atlas saharien et couvre les plateaux de Negrine et Ferkane.

**4- Démographie :** « Evaluée à 648.703 habitants au RGPH 2008, la population totale De la wilaya est estimée au 31/12/2012 à 694 289 Hab., avec une Densité Moyenne de l'ordre de 46 Hab. / Km<sup>2</sup>. »<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Www. Wilaya de Tébessa. Dz.

La population ayant un âge inférieur à 15 ans représentant 27% du total de la population, constitue dans les années à venir une importante ressource humaine. Et le graphique suivant résumer la répartition de populations selon sexe et les tranches d'âges.

Graphique N°01 : la répartition des populations par sexe et par âge.



Source : office national des statistiques ONS 2008.

## 5- Infrastructure de bases existantes :<sup>22</sup>

### 5-1- Réseau routier :

- Routes nationales RN 10, 16, 82, 82A, 83,88 de 565 km.
- Chemins de wilaya : 418 km.
- Chemins communaux : 1200 km.

### 5-2- Réseau ferroviaire :

- Ligne Tébessa-Annaba : transport de voyageurs, de phosphate et de minerai de fer.
- Ligne Tébessa- El Aouinet- Ain M'Lila- Jijel.

### 5-3- Réseau aéroportuaire :

- Un aéroport national à Tébessa.

<sup>22</sup> Www. Wilaya de Tébessa. Dz.

**5-4- Energie :**

- Taux de couverture en gaz de ville : 53.6%. Taux d'électrification urbain : 97%.

**5-5- Tourisme :** comprend 20 hôtels (02 classés), et 05 agences de voyages.

**5-6- Education et formation :**

- Enseignement supérieure : Université compte 6 facultés.
- Formation professionnelle : 02 instituts nationaux supérieurs de la formation professionnelle (INSFP) et 10 établissements publics (CFPA).
- Enseignement secondaire : compte actuellement 90 lycées.
- Enseignement Moyen : Compte actuellement 96 CEM.
- Enseignement primaire : Compte actuellement 446 écoles primaires.

**5-7- Infrastructures sanitaires :** Compte 1 ESH, 7 EPH, 38 polycliniques et 114 salles de soins.

**6- Les ressources naturelles:**

**6-1- L'agriculture :** qui présente 38% de la superficie totale.

**6-2- L'hydraulique :** Compte :

- Les ressources souterraines atteignent 105,8 Hm<sup>3</sup>.
- Les ressources mobilisées 102,4 Hm<sup>3</sup>.

**6-3- Les ressources minières :** la wilaya considérée comme le 1<sup>er</sup> producteur de fer et de phosphate (mines de fer d'Ouenza et Boukhadra et Djebel-Onk).

Toutes ces données de la wilaya de Tébessa sont considérées comme des potentialités et des facteurs de développement dans tous les domaines, économique, social, et culturelle.

Photo 1 : Le paysage naturelle de la vieille ville de Youkous (l'Hammamet).

**❖ Potentialités naturelles :**

(hydraulique, agriculture et ressources minières, thermalismes).



Source : Auteur (s) 14/12/2014.

- ❖ **Potentialités économiques :** (secteur de l'agriculture, secteur de l'industrie et de l'énergie).
- ❖ **Potentialités touristiques :** (sites touristiques, les monuments).

Cette situation reflétée positivement sur la wilaya en général et la ville de l'Hammamet particulièrement qui est le cas de cette recherche à condition de la bonne exploitation de ces facteurs.

## II-Données générales sur ville de l'Hammamet :

### 1- Présentation de la ville de l'Hammamet :

La ville de HAMMAMET se trouve au nord-ouest de la wilaya de Tébessa à environ 18 Km du chef-lieu. Et de 03 km du sud de la route nationale N°10 qui relie Constantine à Tébessa.

Elle est limitée:

- Au Nord par la commune de BOULHAF EDYR et BIR DHEHEB.
- Au Sud par la commune de Tébessa.
- A l'Est par la commune de Tébessa.
- A l'Ouest par la commune de BIR MOKKADEM.

Par sa situation stratégique sur un axe très important en la route nationale n° 83 et par son excentricité de la route nationale 10, la ville s'articule autour de ces deux axes. Sa situation géographique permet d'être qualifiée parmi les premières zones de développement économique et social de la wilaya par apport aux restes des communes.

Figure 05 : Situation de la commune de l'Hammamet.



Source : URBA BATNA, rapport de révision de P.D.A.U intercommunal, Tébessa, 2012

# **Chapitr02 :**

# **Présentation**

# **de la ville de**

# **l’Hammamet**

## 2 -Aperçu historique de l'Hammamet :

Photo 2 : les ruines romaines dans la ville de l'Hammamet.

### 2-1- L'époque romaine :

« Parmi les édifices qui témoignent de la civilisation romaine, le reste du palais et les antiques fermes. Exemple Hammam SALIHINE dans la ville de l'Hammamet. Les causes plus importantes du passage romaines dans cette région c'est par : Sa richesse en sources d'eau ainsi que sa spécificité naturelles et sa situation géographique qui lui permet d'être une région de transition ». <sup>23</sup>



Source : Auteurs (s). 14/12/2014.

### 2-2- L'époque Islamique :

Les Arabes, porteurs d'une nouvelle religion, l'islam, se lancèrent à la conquête de l'Afrique du Nord. Exactement en 861 Tébessa a été mis sous le pouvoir des musulmans jusqu'à la chute des deux dynasties berbères: les Almoravides et les Almohades, et l'entrée des turques. A l'Hammamet il existe jusqu'à maintenant des constructions de cette époque à titre d'exemple des édifices hydrauliques exploités par l'agriculture et les enceintes.

### 2-3- L'époque Française :

Durant l'époque française en Algérie, en 1957 la colonisation française a répartie la région en lotissement de 83 ilots avec divers équipement :

- ❖ L'église française.
- ❖ Centre militaire pour le pour le supplice des gens (A.P.C actuelle)

Photo 3 : L'église Française dans la ville de l'Hammamet..



Source : Auteur (s). 14/12/2014.

<sup>23</sup> URBA BATNA, rapport de révision de P.D.A.U inter communal, Tébessa, 2012, Page 84-85.

### 3- Les Reliefs :

Le relief de la région de Hammamet est caractérisé par la présence de la plaine de CHERIA au sud-Ouest dont l'altitude atteint les 1100-1300 m et par la plaine de Tébessa au Nord-Est dont l'altitude atteint les 800-900.

- ❖ La plaine de CHERIA est marquée par la présence de Djebels isolés tel que : Djebel STAH 1127m, Djebel BOUZIANE 1320m et Djebel BOUROUF 1295m.
- ❖ La plaine de Tébessa dont les versants sont presque plains (200-300m) alternant à elle les versants de plaine de CHERIA qui sont fortement inclinés est traversés par un réseau dense de ravin et par l'Oued BOU-AKOUS en formant une vallée de 100 à 200m de hauteur.

Les formes géométriques données par cette topographie sont présentés par :

- ❖ Un cône de déjection formé par l'Oued BOU AKOUS.
- ❖ Des glacis polygénique au pied des versants de la plaine de CHREIA.

### 4- Le climat :

« Le climat de Hammamet peut être assimilé au domaine bioclimatique semi-aride doux, caractérisé par une pluviométrie allant de 300 à 350 mm ». <sup>24</sup>

### 5- Les végétations :

Les conditions climatiques étant rudes, la végétation est constituée essentiellement d'arborescences dans les zones de parcours et qui sert de pâturage pour le cheptel d'où son aspect dégradé dû au surpâturage et à la faiblesse des précipitations.

La zone montagneuse appartenant au territoire communal est couverte d'une forêt clairsemée. Sa densification permet de ralentir le travail de l'érosion sur les fortes pentes et de régénérer le couvert végétal actuel qui souffre d'actions de dégradation et de vieillissement.

### 6- Les sols :

Toute la région de Hammamet (ex-Youkous les Bains) appartient au domaine des hautes plaines de l'est Algérien plus précisément sur le paiement de Nemmamcha. Son log stratigraphique débute par le trias et finit par le quaternaire.

<sup>24</sup> URBA BATNA, rapport de révision de P.D.A.U inter communal, 2012, Page 21.

La plaine et les glacis sont recouverts d'un sol calcique riche en calcaire, mais sa teneur en colloïdes est faible et lui procure une mauvaise rétention d'eau. Il convient donc aux parcours et aux cultures céréalières. Par contre en zone forestière, on remarque un sol calcaire reposant sur un substrat marno-calcaire qui se caractérise par une bonne rétention d'eau.

### **6-1-Conditions de constructibilité des terrains :**

Les terrains étudiés dans le périmètre d'intervention présentent beaucoup de différence du point de vue de la constructibilité. Ces différences sont liés aux :

- ✓ Formation géologique.
- ✓ Etude des sols.

La classification des terrains ci-dessous prend justement en compte tous les facteurs précités :

#### **A-Terrains favorables aux constructions :**

Ce sont les terrains qui se trouvent sur le cône de déjection dont la pente ne dépassant pas les 05%. Les sols sont formés de sols gravelo-cailloux bien compactés, d'une capacité portante très grande dont les constructions jusqu'à R+5 selon les fondations.

#### **B-Terrains Moyennement favorables aux constructions :**

Cette zone concerne les terrains dont les sols ont une assez bonne portance et vraisemblablement stables ondulé et faiblement à moyennement inclinées (5 à10%) dont les sols sont constitués de limons et cailloux se sont les terrains qui sont traversés par des revins de 1 à 3 m profondeur. Ces terrains sont éloignés du centre Hammamet et dont l'accès est difficiles c'est la cause pour laquelle ils se sont classés moyennement favorable.

#### **C-Terrains Défavorables aux constructions :**

Ces sols agricoles sont formés de limons, lâchés avec des graviers isolés marqués par un ravinement peu profonds. Ces terrains du quaternaire sont inondables ce qui les rendent défavorables aux constructions mais ils possèdent des sols riches pour l'agriculture.

En conclusion les terrains favorables sont déjà occupés, les terrains les plus convenables sont situés le long de la RN 10 vers Tébesa, et vers le Nord jusqu'à l'Oued BOU DISS.

## 7- Les potentialités :

La situation géographique de la commune, permet de qualifiée parmi les premières zones de développement économique et social de la wilaya par apport aux restes des communes.

La présence de l'eau et la richesse agricole des terres de Hammamet, permettra la création de l'emploi et assure un revenu considérable à la commune. Les sources d'eau minérale, le vieux site YOUKOUS avec sa grotte, et les ruines romaines, tous ces facteurs favorisent la ville de Hammamet d'être classé comme un des zones touristique de l'Algérie.

Photo 4 : Le paysage naturelle de la ville de l'Hammamet..



Source : Auteur (s) 14/12/2014.

❖ Dans le domaine naturel :

- ✓ Source thermale.
- ✓ Vielle ville de Youkous.

❖ Monuments et édifices:

- ✓ Hammam romain.
- ✓ Une vielle église.
- ✓ Le cimetière chrétien.

Tous ces éléments sont des atouts appréciables qui font de la région un point d'attraction et cet effet un projet de création de Z.E.T (zone d'expansion touristique), à fin de mettre en évidence les richesses de la commune pour une meilleure exploitation une autre opération initié par la direction de la culture pour la restauration des anciens Ksour présents dans la région et leurs classements.

Le concept de développement humain est désigné à la fois les ressources humaines. Qui considéré non pas seulement comme un moyen de la croissance, mais plus largement comme une cible de développement durable participer positivement à la croissance économique.

L'analyse démographique de la ville de l'Hammamet est un facteur très important, pour comprendre l'état actuel et le degré de son développement. Il permet de dégager :

- ❖ La répartition et la concentration de population.
- ❖ La densité des populations dans l'espace.
- ❖ La superposition des populations et ses activités.

Toutes ses données démographiques, permet de obtenir le degré de développement socio-économique qui considéré comme un pilier de développement durable.

- **La croissance démographique :**

D'une superficie de 92 Km<sup>2</sup> la commune de HAMMAMET est une entité urbaine qui abrite 22372habitants (Année 2012) dont 94% vit en chef-lieu, avec un « Taux d'accroissement de 0.41% ». <sup>25</sup>

Tableau N°01: évolution de la population de l'Hammamet 1998- 2012.

Désignation	Unité	Années					
		1998	2003	2007	2011	2012	Estimation 2017
Population A-Chef-lieu	Hbt.	15085	16000	18775	20716	21242	27703
Population Eparses	Hbt.	998	1137	1306	643	1130	1866
Totale	Hbt.	16083	17137	20081	21359	<b>22372</b>	29391

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. (D.P.A.T.), Conception : Auteur (s).

La lecture attentive de tableau montre que la plupart des populations sont vivre dans l'agglomération chef-lieu, avec un taux d'accroissement est 0.41%.Ce qui indique que la ville est un point d'attractivité par ses services qui offre des poste d'emploi.

<sup>25</sup> Www. Wilaya de Tébessa. Dz., statistiques de commune de l'Hammamet, (D.P.A.T.), 2012.

Tableau N°02: répartition de la population de l'Hammamet par groupe d'âge.

Désignation	Unité	Années	
		2011	2012
Population Totale	Hbt	21159	<b>22372</b>
Population de 6 ans	Hbt	2990	3132
Population de 6 A 15 ans	Hbt	6194	6488
Population de 16 A 59 ans	Hbt	<b>11534</b>	<b>12081</b>
Population de 60 ans	Hbt	641	671
Densité (commune)	Hbt/km <sup>2</sup>	232	<b>243</b>
Taille Moyenne de ménage	Hbt	5.9	<b>6</b>
Taux d'accroissement naturel	%	0.74	0.41
Taux d'accroissement brut	%	1.7	1.7

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. (D.P.A.T.), Conception : Auteur (s).

La lecture attentive de tableau montre que la population de l'Hammamet est très jeune, la plupart des populations sont en âge de travail, Donc la situation démographique de la ville est reflété positivement sur son développement économique durable.

- **La croissance de l'emploi :**

L'emploi est considéré la base de développement économique et social, et la base dans la création de la richesse et l'amélioration de la productivité et l'amélioration de chômage.

Tableau N°03: répartition de la population de l'Hammamet par emploi.

Désignation	Unité	2011	2012
Population Active	Hbt	54,55%	54%
Population occupée	Hbt	49,06%	48,60%
Population en chômage	Hbt	5,44%	5,39%
Taux de chômage	%	10	10

Source : Révision de P.D.A.U. 2012, page 32, Conception : Auteur (s).

La lecture attentive de tableau montre que :

- ❖ La population active été estimée à 11534 personnes en 2011 et 12081 en 2012, elle représentait 54,55% de la population en 2011 et 54% de la population totale en 2012.
- ❖ La population occupée été estimée à 10381 personnes en 2011 et 10873 en 2012, elle représente 49,06 % de la population en 2011 et 48,60 % de la population totale en 2012.

❖ La population en chômage : les chômeurs ont été estimés à 1153 personnes en 2011, et 1208 personnes en 2012, elle représentait 9.99 % de la population active en 2011, et 9.99% en 2012. Ce taux de chômage est faible, donc le facteur de chômage n'empêche pas le développement économique de la ville.

Donc la population active de la ville de l'Hammamet est considérée comme le moteur de développement économique.

- **Le secteur sanitaire :**

La santé est facteur très important dans le domaine social, et dans le processus de développement. Le principe d'équité social est peut être obtenir par une offre de soins satisfaisante à la population. Alors que le développement de secteur sanitaire est un élément essentiel pour l'amélioration de niveau social dans la ville.

- **Caractéristiques de secteur sanitaire de la ville de l'Hammamet :**

La ville de l'Hammamet est compte presque les infrastructures sanitaires de base pour satisfaire les besoins de ses habitants. Mais il souffre à un manque des grands équipements de santé. Le tableau suivant résume l'état sanitaire de la ville.

Tableau N°04: Les données de secteur sanitaire de la ville de l'Hammamet.

Désignation	Unité	Années	
		2011	2012
Nombre d'EPSP	Nbr	/	/
Nombre d'hôpitaux	Nbr	/	/
Nombre de maternités	Nbr	01	01
Capacité en lits	Nbr	06	06
Nombre de polycliniques	Nbr de lits	01	01
Capacité en lits	Nbr de lits	04	04
Nombre de salles de soins	Nbr	02	03
Nombre de fauteuil dentaires	Nbr	01	01
✓ Cabinets médicaux privées	Nbr	05	05
✓ Cabinets dentaires privées	Nbr	02	02
✓ Pharmacies privées	Nbr	05	05

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. les responsables de l'EPSP, Conception : Auteur (s).

La lecture attentive de tableau montre que le secteur sanitaire dans la ville de l'Hammamet est connu certain insuffisance, surtout au niveau des établissements de proximité (EPSP). Donc l'amélioration des conditions de vie au sein est un droit du citoyen afin de réduire la morali t , et assurer un développement social et économique durable.

- **Le secteur éducatif :**

L'accès à l'éducation est un facteur très important du développement humain durable, car il est donné une image générale de niveau de scolarisation et de progression. En Algérie la scolarisation été gratuite et obligatoire aux enfants de 6 ans à 16 ans donc cette chance peut être influé positivement sur le développement technologique de l'espace urbain.

Tableau N  05: Les données de secteur éducatif de la ville de l'Hammamet.

Désignation	Unité	Années	
		2011	2012
<b>Primaire</b>			
Nombre d'écoles	Nbr	12	12
Nombre de salles de classes	Nbr	72	72
Nombre de salles de classes non utilisées	Nbr	08	08
Taux d'occupation par classe (T.O.C)	E/C	<b>30</b>	<b>30</b>
Taux scolarisation (6 ans)	%	<b>100</b>	<b>100</b>
Effectif scolarisées	Nbr	2044	2044
Effectif total de scolarisées	Nbr	2348	2348
Effectif enseignants permanents	Nbr	106	104
<b>Moyen</b>			
Nombre d'établissements	Nbr	03	03
Effectif �l�ves	Nbr	1841	1570
Taux d'occupation par classe (T.O.C)	Elève/classe	<b>34</b>	<b>32</b>
Taux scolarisation (6 à 15 ans)	%	<b>98</b>	<b>98</b>
Effectifs enseignants permanents	Nbr	87	852
<b>Secondaire</b>			
Taux scolarisation (15 à 18 ans)	%	<b>91</b>	<b>92</b>
Taux d'occupation par classe (T.O.C)	Elève/classe	<b>46</b>	<b>50</b>
Nombre de lycées	Nbr	01	01
Capacité de lycées	Nbr d'élève	1000	1000
Nombre d'internant	Nbr	00	00
Capacité des internant	Nbr de lit	00	00
Nombre de demi-pensions	Nbr d'élève	300	300
Effectif scolarisé	Nbr	916	1040
Effectifs enseignants permanents	Nbr	42	42

Source : www. Wilaya de Tébessa. Les services techniques (D.L.E.P et D.U.C. Dz.), Conception : Auteur (s).

La lecture attentive de tableau montre que le secteur de l'éducation a hérité de 16 établissements scolaires ; 12 établissements du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> cycle (T.O.C 30 élève/salle de classe), 03 établissements scolaires du 3<sup>ème</sup> cycle (T.O.C 32 élève/salle de classe). Ce T.O.C est inférieur à la moyenne nationale « (36 élève/ salle de classe) »<sup>26</sup>. Et 01 établissement scolaire de l'enseignement secondaire (T.O.C 50 élève/ par classe).

Ces résultats montrent que les équipements de secteur de l'éducation est satisfaisant les besoins de base des citoyens. Et ses équipements, sont consolidés par les équipements de la formation professionnelle. Cette situation est reflétée au développement technologique de la ville, et d'autre coté contribué à la réduction du moyen de criminalité.

Tableau N° 06 : Les données de secteur de l'éducation professionnelle.

Désignation	Unité	Années	
		2011	2012
Nombre de C.F.P.A	Nbr	<b>01</b>	<b>01</b>
Capacités d'accueil	Nbr	<b>300</b>	<b>300</b>
Effectifs globale de stagiaires	Nbr	240	215
❖ Dont sexe féminin	Nbr	99	108
Nombre d'annexes de C.F.P.A	Nbr	<b>01</b>	<b>01</b>
Capacités d'accueil	Nbr	<b>100</b>	<b>100</b>
Effectifs globale de stagiaires	Nbr	104	108
❖ Dont sexe féminin	Nbr	87	98
Nombre d'internats	Nbr	01	01
Capacités d'accueil des internats	Nbr de lits	60	60
Effectifs de stagiaires	Nbr	205	407
❖ Dont sexe féminin	Nbr	37	54
Nombre des enseignants	Nbr	03	10
❖ Dont sexe féminin	Nbr	03	06

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. Les services techniques D.L.E.P et D.U.C. Conception : Auteur (s).

## 8- La structure urbaine et le cadre bâti:

La ville de l'Hammamet est située dans la plaine sur la jonction de deux axes routiers importants et dynamique RN 83 et RN 10. Le centre-ville est considéré comme point d'articulation, et un point de chute des habitants pour le trafic mécanique et piétonnière dans la ville. Le rôle urbain de ces axes est la répartition et en même temps, la jonction entre les différentes composantes de la ville. Les axes structurants sont :

<sup>26</sup> URBA BATNA, rapport de révision de P.D.A. intercommunal, Tébessa, page 72.

- ❖ **La route nationale N°83** : Reliant Tébessa à Chriaa, c'est la rue principale d'el Hammamet qui devise la ville de Sud-Ouest dirigeant vers le centre-ville.
- ❖ **La route vers l'ancien noyau Youkous** : Qui se subdivise de la rue principale.
- ❖ **La route au Nord de la ville vers l'intersection** : Ain Baida, Boulhaf Dyr. Et Tébessa.

Tableau N° 07 : Parc total de secteur d'habitat de la ville de l'Hammamet.

Désignation	Unité	2011	2012
Parc total de logements	Logt	4436	<b>4647</b>
Nombre de logements publics	Logt	1080	<b>1280</b>
<b>Dont</b>			
❖ Nombre de logements ruraux	Logt	381	381
Nombre de logements privés	Logt	3356	<b>3367</b>
Taux d'occupation de logement (TOL)	Hbt/logt	4.01	4.77
❖ Milieu urbain	Hbt/logt	<b>5.9</b>	<b>6</b>
❖ Milieu rural	Hbt/logt	2.12	3.54
Taux d'occupation par pièce (TOP)	Hbt/P	1.34	1.35
Nombre d'habitations précaires recensées	Logt	669	<b>669</b>
Nombre total de lotissements existants	Lot	6	6
Nombre de constructions illicites recensées	Nbr	571	<b>580</b>
Nombre de bidons villes recensées	Nbr	41	41

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. (Les services techniques D.L.E.P et D.U.C). Conception : Auteur (s).

La lecture attentive de tableau montre que le secteur d'habitat est satisfait les besoins de base de la population, (T.O.L =6 personne/logement), et les projets d'habitat proposées par l'état c'est une opération d'urbanisation nouvelle (TOL < TOL existant). Donc ses résultats est un facteur positif pour assurer un développement urbain durable.

### 8-1- Le secteur des équipements :

La ville de l'Hammamet comprend la plupart des équipements de base, distribué à des secteurs divers à l'échelle des quartiers et à l'échelle de la ville. Mais la mauvaise exploitation et utilisation de ses équipements reflétés négativement sur l'image de la ville. Les tableaux suivants montrent les différents équipements selon les secteurs.

Tableau N° 08: Les équipements de commerce.

Désignation	Unité	Années	
		2011	2012
Nombre de marchés de gros (légumes et fruits)	Nbr	/	/
Nombre de marchés hebdomadaires	Nbr	01	01
Nombre de marchés de proximités	Nbr	/	/
Nombre de commerçants actifs (morale et physique)	Nbr	429	435

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. les services techniques (D.T.P). Conception : Auteur (s).

Tableau N° 09: Les équipements de tourisme.

Désignation	Unité	2011	2012
Nombre d'hôtels	Hôtel	/	/
Nombre de stations thermales	Nbr	/	/
Nombre des zones d'expansion touristique	Nbr	01	01

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. (les services techniques D.L.E.P et D.U.C.) Conception : Auteur (s).

Tableau N° 10: Les équipements de culture.

Désignation	Unité	2011	2012
Nombre de musées	Nbr	01	01
Nombre de salles de cinéma	Nbr	/	/
Nombre de bibliothèques	Nbr	01	01
Nombre de bibliothèques communales	Nbr	01	01
Nombre de maisons de culture	Nbr	/	/
Nombre de théâtres	Nbr	/	/
Nombre de centre culturels	Nbr	01	01

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. (les services techniques D.L.E.P et D.U.C). Conception : Auteur (s).

Tableau N° 11: Les équipements de culte.

Désignation	Unité	Années	
		2011	2012
Nombre de Mosquées	Nbr	03	04
Capacité des Mosquées	Nbr	1800	2300
Nombre de centres culturels islamiques	Nbr	/	/
Nombre d'écoles coraniques	Nbr	/	/
Nombre d'imams de prières	Nbr	03	04

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. (Les services techniques D.L.E.P et D.U.C.). Conception : Auteur (s).

Tableau N° 12: Les équipements de sport et de jeunesse.

Désignation	Unité	2011	2012
Nombre de salles spécialisées	Nbr	/	/
Salles polyvalentes	Nbr	01	01
Nombre de terrains de football	Nbr	01	01
Nombre de complexes sportifs de proximité	Nbr	01	01
Nombre de maisons de jeunes	N b r	/	/

Source : www. Wilaya de Tébessa. Dz. Les services techniques D.L.E.P et D.U.C. Conception : Auteur (s).

D'après les données des tableaux, la ville de l'Hammamet comprend la plupart des équipements de base (commercial, touristique, culturel, sportif et culturel...). Mais souffre au manque des équipements tels que :

- ❖ Touristique : les hôtels, les stations thermales....
- ❖ Sanitaire : E.P.S.P, les centres de santé.....
- ❖ Culturel : les centres culturels, les théâtres, les maisons de jeune....

D'autre côté, la ville souffre à l'absence des espaces verts (les places, les placettes, les jardins publics et les jardins d'enfant). Car ses espaces contribués à la préservation de l'environnement naturel, qui est considéré un pilier de développement durable.

D'une façon générale, les équipements contribués à l'amélioration des conditions de vie social des habitants d'une coté, et contribué au développement économique de la ville à condition de la bonne gestion et exploitation.

Photo 05 : façade urbaine du collectif



Source : Auteur (s) : visite le 08/05/2016

Photo 06 : Cité 100 logements de la ville.



Source : Auteur (s) : visite le 08/05/2016

## Conclusion

D'après notre analyse concernant le cadre bâti, le tissu central d'El Hammamet est réparti en plan damiers grâce à la répartition coloniale en îlots d'une grande superficie (800 m<sup>2</sup>), par contre le tissu qui s'étend vers la périphérie illicitement.

En matière d'habitat, le type collectif est rare, et le plus dominant c'est l'individuel sans aspect architectural. Avec un taux d'occupation par logement (T.O.L= 6 personne/logement). La plus parts des habitats sont traditionnels (corps, toiture inclinée) avec deux niveaux (R+1) implantés illicitement sauf quelques îlots implantés d'une manière formel.

La ville de l'Hammamet comprend la plupart des équipements de base, distribué à des secteurs divers à l'échelle des quartiers et à l'échelle de la ville. Mais la mauvaise exploitation et utilisation de ses équipements reflétés négativement sur l'image de la ville.

**Chapitre03 :**  
**Présentation**  
**du cas d'étude**  
**POS03**

## 1- Présentation du cas d'étude

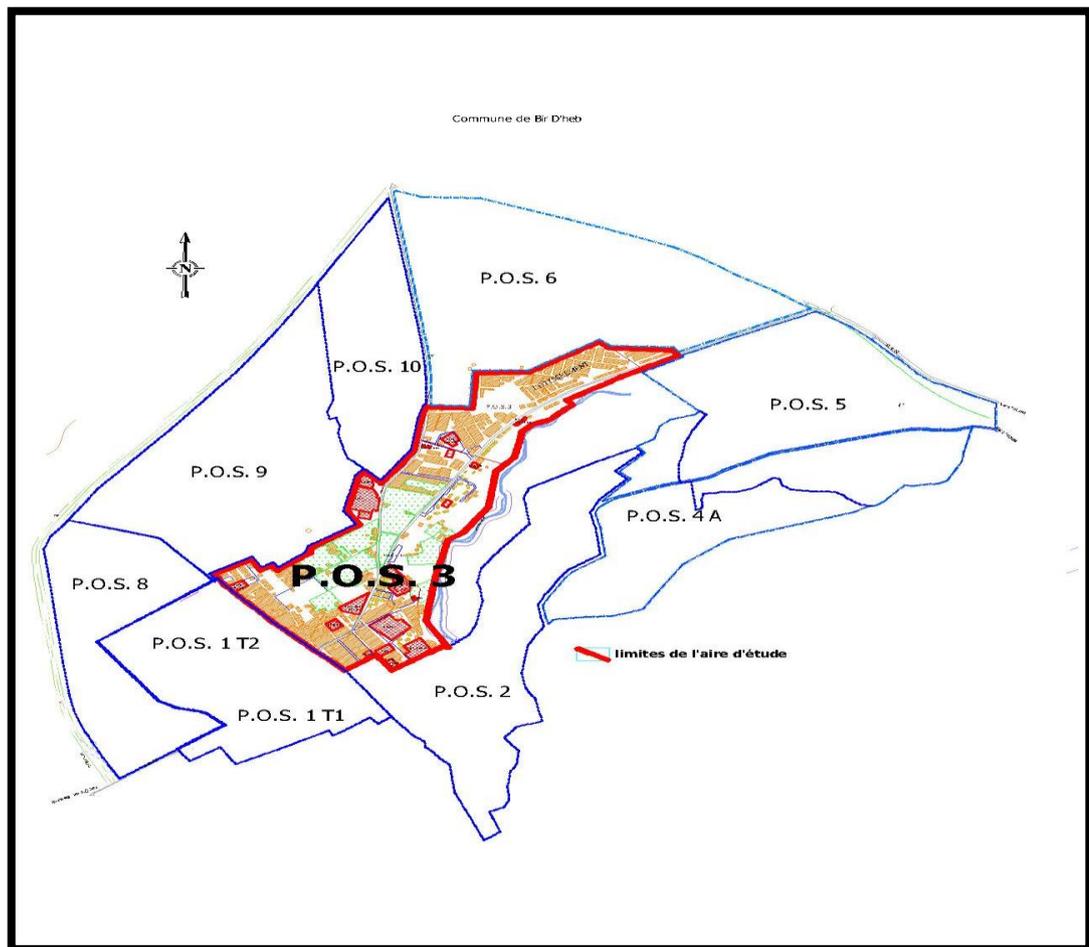
Notre aire d'étude (le P.O.S 03) se situe dans la partie Nord de la ville de Hammamet

Avec une superficie de 117.65h

Limité par :

- Nord par : des terrains vierges
- EST par: pos 02 et par la zone d'activité et de développement (ZAD).
- Sud par : pos 01
- Ouest par: environnement urbain.

Figure 06 : plan de situation



Source :(PDAU+ traitement personnelle)

## 2- L'état de fait :

Le logement individuel :

Il couvre une superficie de 34,77 hectares de bâtiments individuels caractérisés par des conceptions d'un style classique, ainsi que le surpeuplement et le manque de respect des règles de construction les plus bas. Et 1,87 hectare de logement collectif de 150 maisons situées sur la route nationale n ° 83.

Figure07 : (l'état de fait)

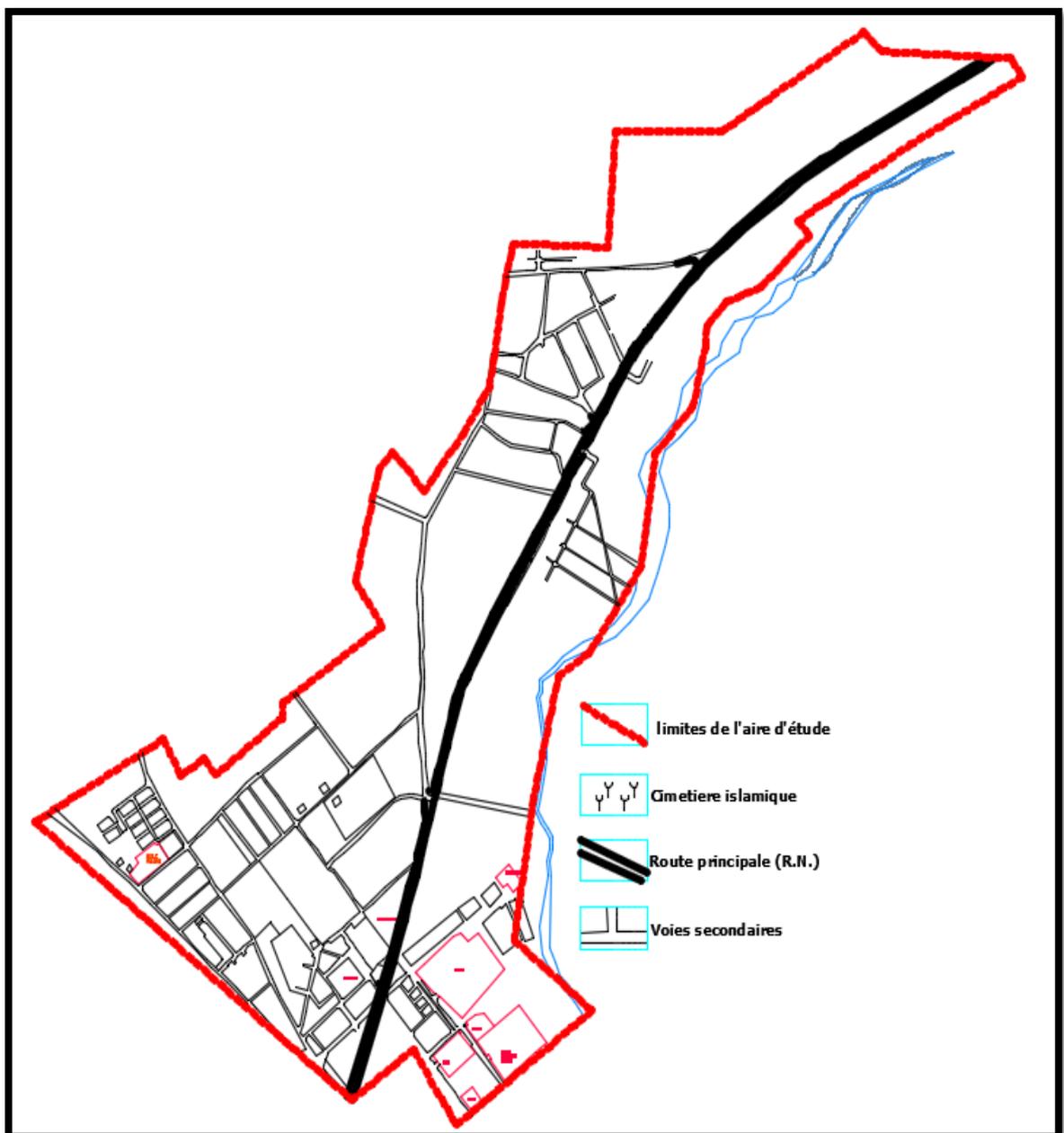


Source : (PDAU + travail personnel)

### 3- La voirie :

- L'axe principal de qui est la route nationale n ° 83 , qui traverse la commune de Hammamet menant aux wilaya de Batna et Khenchela qui distribue une des rues complètes de tissu urbain et aux établissements d'enseignement .
- Le deuxième axe, ce qui est moins important que le premier et reliant la commune de Hammamet avec des zones dispersées, et arrive jusqu'à l'axe principal " Baudis " .
- Certaines des principales routes à l'intérieur du distributeur de tissu urbain avec une largeur de 10m et le reste ne dépasse pas 6 m

Figure 08 : la trame viaire



Source : (PDAU + travaille personnel)

#### 4- Tissu urbain

Grâce à notre analyse de la zone de proximité on a remarqué l'absence d'un motif de bâtiments habitats collectives, et l'émergence de l'individuel 'habitat traditionnelle avec un design au rez -de -chaussée, et ca c'est une proportions de chaque point de l'axe central ( route nationale n ° 83 ) .

Figure09 : (trame bâti)



Source : (PDAU+ travaille personnelle)

#### 5- Les espaces verts

Ce genre d'espaces publics complètement inexistant dans notre aire d'étude, ce qui nécessite plus grande surface possible de ce genre de zones.

#### 6- Réseaux divers :

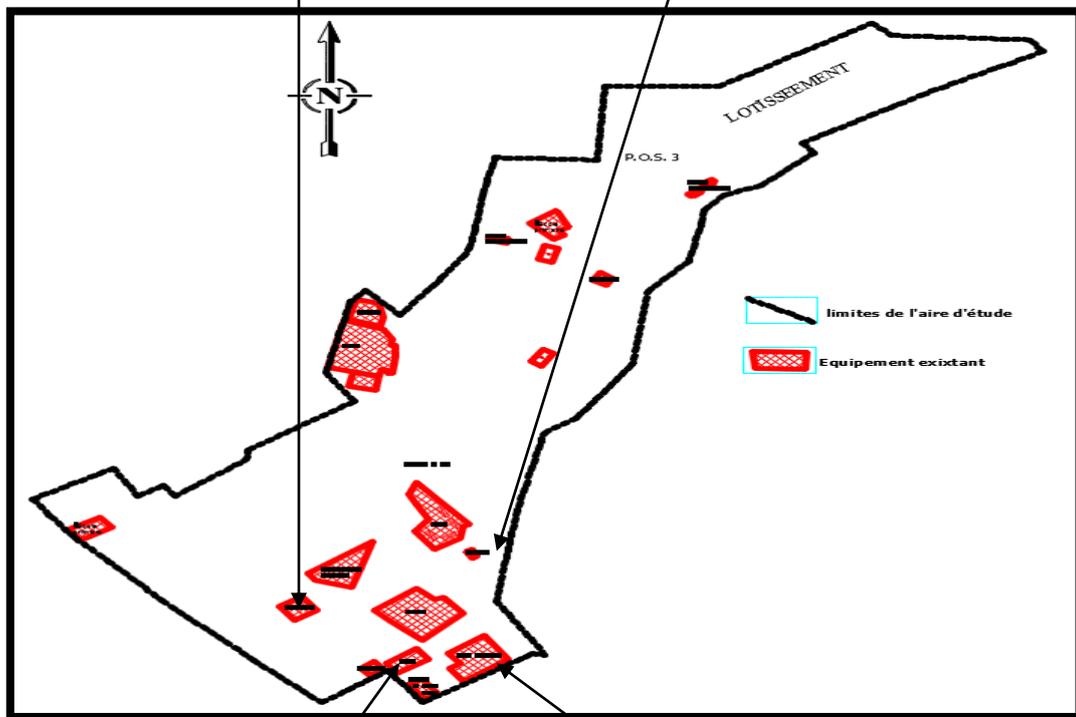
Le fait que notre aire d'étude est proche de l'ensemble physique de la ville permet et facilite la fourniture d'un réseau d'eau potable et de l'assainissement et de l'électricité et du téléphone

7- Équipements :

L'aire d'étude contient des équipements de nature essentiellement pédagogique



Figure10 : (carte des équipements)



Source (PDEU+travaille personnelle)



**Lycée :**

Lycée Chrayet lazhar : accueillir 600 élèves répartis en 17 classes de 23 classes dans ce lycée, deux salles secondaires ont été exploité comme une bibliothèque et deux quatre vacants, et peut couvrir un nombre croissant de notre aire d'étude.

**CEM :**

Le nouveau CEM : recevoir 420 élèves sur les 10 classes dont deux ont été une salle d'activité et la surpopulation croissante a été transformé en deux parties qui à l'origine de ces écoles de base appartiennent à la base 03 (8 sections) et peut être étendu au premier étage en ajoutant 04 sections et devenir de la classe de base 05 (12 section).

**Les écoles :**

Les écoles primaires : Ces écoles accueillent environ 3600 élèves répartis en 45 qui ne suffit pas pour le domaine programmé pour l'aménagement parce que la population augmente et donc le nombre d'étudiants augmente.

**- certaines entrepôts utilisés pour les besoins de l'agriculture :**

- clinique de maternité.
- abattoir public.
- bureau de poste.
- gendarmerie Nationale.
- APC
- centre de formation professionnel.

Le tableau suivant montre les différentes zones occupées et non occupées dans l'aire d'étude :

forme	Surfaces m <sup>2</sup>
Habitat individuel	347700.000
Habitat collectif	18700.00
Répartition communal	43000.00
La voirie	54500.00
Les équipements	55407.00
total	574707.00

De ce qui précède, on peut conclure la surface vide allouée à la création de logements et les services publics programmés par le PDAU, comme indiqué dans le tableau suivant :

La surface totale de l'aire d'étude	1176500.00
La surface utilisée	574707.00
La surface d'urbanisation future	601793.00

### 8- Réseaux divers :

L'aire d'étude contient une canalisation d'AEP principale de 63mm de diamètre et secondaire avec un diamètre de 40mm qui est suffisant quand il est plein pour couvrir tout le champ.

le diamètre du réseau de canaux de réseau d'assainissement 300 mm de diamètre en direction d'un grand complexe de 600 mm dans le sud -ouest de la zone d'étude , conduisant à la banque.

### 9- Obstacles et servitudes :

La zone d'étude comprend la plupart des établissements d'enseignement secondaire où tu trouves le lycée Chrayet Lazher et les nouvelles écoles et certains établissements de services : clinique de maternité, abattoir public, la poste, la gendarmerie nationale, des magasins, centre de formation professionnelle, des ateliers.

En ce qui concerne les obstacles Suite à une analyse approfondie du champ n'a pas remarqué un gros obstacle pourrait être affectée sur la projection ou le programme proposé par le PDAU sauf pour certaines conduites, des lignes électriques et des espaces verts.

Peut être pris comme préservation dans la projection, le plus important c'est les réseaux d'assainissement entre le tissu urbain et les terrains vacants et d'autres moins importants comme ils sont présentés dans les précautions du Groupe proposé par le PDAU et de tout l'espace alloué est vacant et espaces vides de tous obstacles qui pourraient affecter l'état de celui-ci.

Le reste des espaces sont programmés et répartis entre la zone dédiée à la restructuration de logements collectifs et individuels et des équipements publics et un autre programme comme prévu et proposer des lignes directrices pour la création et les besoins de reconstruction.

**Différents perspectives pour les servitudes :**

- Distances pour les lignes électriques à moyenne tension a été alloué à tous les 12 mètres de deux côtés de la ligne.
- Distances pour les lignes électriques pour financer un les logements individuels a été alloué 3 mètres de deux côtés de la ligne.
- Pour les canaux d'assainissement quittaient 4 mètres sur l'axe du canal.

# **Chapitre04 :**

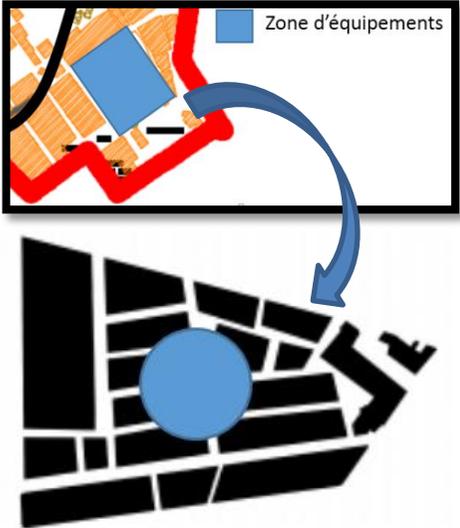
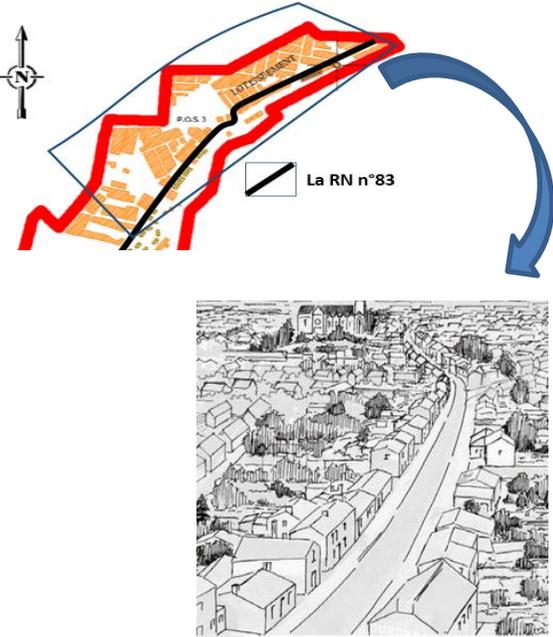
# **Etude**

# **comparative**

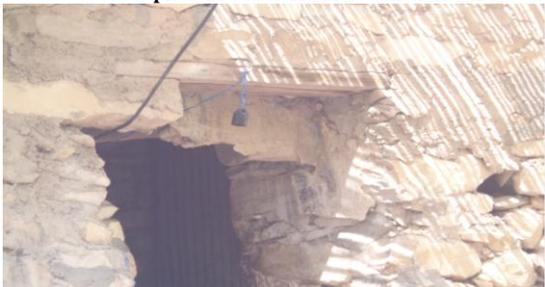
**Introduction :**

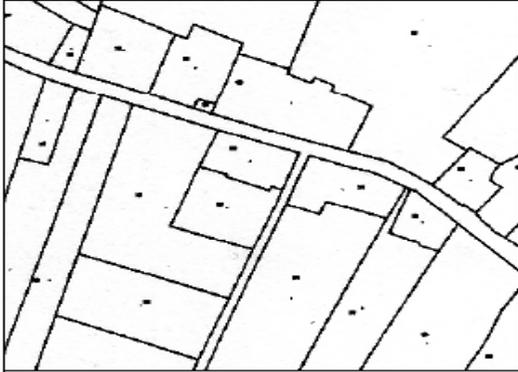
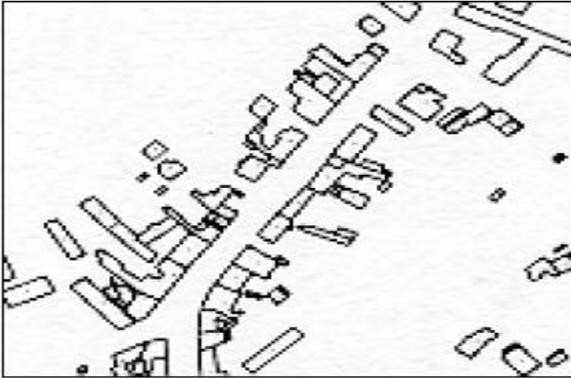
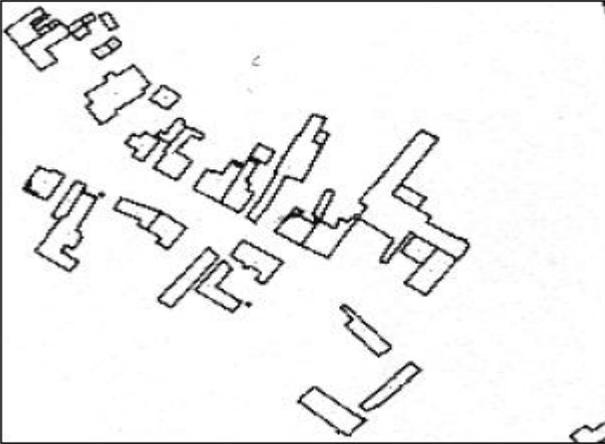
Après l'analyse qu'on a fait du micro au macro de la wilaya de Tébessa, la ville de Hammamet jusqu'au cas d'étude (pos 03).

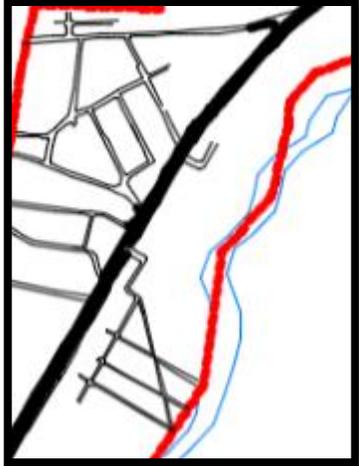
Dans ce chapitre on va essayer de faire une étude comparative du pos entre l'ancien tissu et la nouvelle extension pour constater la différence entre eux (la trame viaire, la trame parcellaire matériaux de construction) Après ça on va essayer de construire une synthèse autour cette comparaison pour identifier le phénomène d'extension dans (le pos 03) et leur relation avec le tissu ancien(le patrimoine).

	<b>L'ancien tissu</b>	<b>La nouvelle extension</b>
<p><b>Evaluation de l'extension</b></p>	<p>il renseigne sur l'homogénéité ou l'hétérogénéité de la répartition des espaces bâtis qu'ils se situent autour de la zone d'équipement, pendant l'occupation française les terrains de l'ancien tissu appartenant aux français, Qui les a vendus immédiatement après l'indépendance avec des actes notariés.</p> <p style="text-align: center;">Figure 09 : Les tissus planifiés de l'ancien tissu</p>  <p style="text-align: center;">source : PDAU + traitement personnel</p>	<p>Une extension linéaire au long de la route n°83 sous forme horizontale, cet axe important représente un point d'attraction pour la population (commerce, des mouvements économiques).</p> <p style="text-align: center;">Figure 10: l'extension linéaire</p>  <p style="text-align: center;">source : PDAU + traitement personnel</p>

	<b>L'ancien tissu</b>	<b>La nouvelle extension</b>
<b>Les façades</b>	<p>des façades d'un seul type traditionnel (une simple façade, une toiture inclinée).</p> <p>Photo07 : habitat individuel colonial</p>  <p>source : auteur le : 08/05/2016</p>	<p>des façades parfois modernes mais la plupart des façades sont inachevées ou en mauvais état.</p> <p>Photo08 : habitat individuel modern</p>  <p>source : auteur le : 08/05/2016</p> <hr/> <p>photo09 : habitat collectif</p>  <p>source : auteur le : 08/05/2016</p>

	L'ancien tissu	La nouvelle extension
<p style="text-align: center;"><b>Matériaux de construction</b></p>	<p>La pierre, l'argile, le bois, la touille, la brique crue, la terre, la chaux, la paille.</p> <p style="text-align: center;">Photo10 : matériaux de construction</p>  <p style="text-align: center;">source : auteur le : 08/05/2016</p>	<p>Le parpaing, béton armé, la brique.</p> <p style="text-align: center;">Photo13 : matériaux de construction</p>  <p style="text-align: center;">source : auteur le : 08/05/2016</p>
	<p style="text-align: center;">photo11 : matériaux de construction</p>  <p style="text-align: center;">source : auteur le : 08/05/2016</p>	<p style="text-align: center;">photo14 : matériaux de construction</p>  <p style="text-align: center;">source : auteur le : 08/05/2016</p>
	<p style="text-align: center;">photo12 : matériaux de construction</p>  <p style="text-align: center;">source : auteur le : 08/05/2016</p>	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 15px; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;"><b>Une cohésion entre l'ancien style par ces caractéristiques et matériaux de construction (RDC comme la photo indique), et le style moderne (le 1<sup>er</sup> étage).</b></p> </div>

	<b>L'ancien tissu</b>	<b>La nouvelle extension</b>
<b>Trame parcellaire</b>	<p>L'ancien tissu présente en leur cœur un parcellaire de moyenne à grande taille, assez régulier avec des formes rectangulaires et très peu des figures déformées.</p> <p><b>Figure 11: parcelles de formes régulières</b></p>  <p>source : PDAU + traitement personnel</p>	<p>Une trame anarchique avec des formes irrégulières</p> <p><b>Figure12 : bâti dense le long de l'axe principal</b></p>  <p>source : PDAU + traitement personnel</p>
	<p><b>figure14: parcelles de formes régulières</b></p>  <p>source : Google earth + traitement personnel</p>	<p><b>Figure13 : bâti dense le long de l'axe principal</b></p>  <p>source : PDAU + traitement personnel</p>

	L'ancien tissu	La nouvelle extension
<p><b>Trame viaire</b></p>	<p>la trame quadrillée qui divise l'espace urbain en îlots assez réguliers tant dans leur forme que dans leurs dimensions. Ce type de trame n'est pas présent sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p style="text-align: center;">Figure15 : trame quadrillée</p>  <p style="text-align: center;">source : PDAU + traitement personnel</p>	<p>la trame viaire linéaire à tendance arborescente engendre des îlots semi-ouverts sur la campagne. L'urbanisation se fait le long d'un axe avec des départs de voies secondaires interrompues.</p> <p style="text-align: center;">Figure16 : trame quadrillée</p>  <p style="text-align: center;">source : PDAU + traitement personnel</p>

	<b>L'ancien tissu</b>	<b>La nouvelle extension</b>
<b>L'espace vert</b>	<p>L'espace vert se caractérise par les jardins privés au niveau des habitations de l'ancien tissu.</p> <p style="text-align: center;">photo 15: espace vert privée</p>  <p style="text-align: center;">source : auteur le : 08/05/2016</p>	<p>Les orientations du PDAU insistent toujours sur les espaces verts parce que ce sont le poumon de la ville mais en réalité on a trouvé un manque géant de l'espace vert.</p> <p style="text-align: center;">photo 16: espace vert public</p>  <p style="text-align: center;">source : auteur le : 08/05/2016</p>

	<b>L'ancien tissu</b>	<b>La nouvelle extension</b>
<b>Paysage urbain</b>	<p data-bbox="380 303 1153 383">Un paysage urbain représente une cohésion entre le minéral et la nature</p> <p data-bbox="660 430 985 454">Photo17 : paysage de l'ancien tissu</p>  <p data-bbox="705 805 952 829">source : Google earth 2013</p>	<p data-bbox="1288 303 2116 383">Une différenciation des niveaux, le minérale domine le naturel, un paysage n'est pas assez aimable.</p> <p data-bbox="1556 430 1870 454">Photo18 : paysage de l'extension</p>  <p data-bbox="1568 837 1848 861">source : auteur le : 08/05/2016</p>

## Conclusion

D'après notre analyse nous avons constaté que le (POS3) regroupe L'ancien tissu colonial et la nouvelle extension qu'il a plusieurs problèmes.

L'extension du cas d'étude est programmé par le plan d'aménagement urbanisme mais les orientations de ce dernier il sont pas respectés (manque d'application rugueuse)

.En remarquant cette phénomène beaucoup plus les espaces verts ,et l'air de joue, les espace public.

Cette extension se caractère par une mauvaise paysage urbain et discontinuité le tissu ancien

# Conclusion générale

## Conclusion Générale :

Le patrimoine, c'est un héritage chance, mais aussi une responsabilité. Nous devons le protéger, le partager et le transmettre aux générations futures. Mais, encore faut-il l'identifier et le reconnaître!

L'Algérie comme le reste des pays du monde est consciente de l'importance de trouver un équilibre entre les besoins des citoyens et les devoirs de préservation du patrimoine. Elle a essayé de trouver une base juridique pour assurer ces enjeux, cette base est matérialisée par les instruments d'aménagement et d'urbanisme. Elle possède une base des lois et des instruments qui sont considérés comme le vecteur principal de préservation du patrimoine. Mais la vérité est que le patrimoine reste sans préservation.

Et comme une preuve réelle de cette idée, la ville de Hammamet par sa situation stratégique qui permet d'être qualifiée parmi les premières zones touristiques riches en patrimoine par rapport aux autres communes. Ses sources inépuisables (les sources d'eau minérale, le vieux site YOUKOUS avec sa grotte), ont contribué à l'amélioration des conditions de vie et à assurer une intégration entre la préservation et l'extension pour la ville. Mais malgré tous ses avantages la ville de Hammamet est restée négligée à cause de l'absence de l'application de ce slogan dans la réalité.

Les extensions urbaines sont multiples, on trouve l'extension urbaine continue ou discontinue, ainsi on rencontre la densification urbaine pour économiser l'espace ou préserver le foncier agricole.

Pour faire une extension urbaine dans un milieu qui contient des espaces à préserver, il faut pas négliger mais en même temps la satisfaction des besoins des habitants. On ne doit pas négliger le patrimoine avec un chevauchement entre l'ancien tissu et les nouvelles extensions.

## Tableau des matières

<b>liste des figures</b>	
<b>Figure 1</b>	Situation stratégique de la ville de l’Hammamet.
<b>Figure 2</b>	Situation géographique de la wilaya de Tébessa.
<b>Figure 3</b>	Les limites de la wilaya de Tébessa.
<b>Figure 4</b>	Le découpage administratif de la wilaya de Tébessa.
<b>Figure 5</b>	Situation de la commune de l’Hammamet.
<b>Figure 6</b>	plan de situation
<b>Figure 7</b>	l’état de fait
<b>Figure 8</b>	la trame viaire
<b>Figure 9</b>	trame bâti
<b>Figure10</b>	(carte des équipements)

<b>liste des graphiques</b>	
<b>Graphique 1</b>	la répartition des populations par sexe et par âge.

<b>Liste des photos</b>	
<b>Photo 1</b>	Le paysage naturel de la vielle ville de Youkous (l’Hammamet).
<b>Photo 2</b>	les ruines romaines dans la ville de l’Hammamet
<b>Photo 3</b>	L’église Française dans la ville de l’Hammamet
<b>Photo 4</b>	Le paysage naturel de la ville de l’Hammamet
<b>Photo 5</b>	façade urbaine du collectif
<b>Photo 6</b>	Cité 100 logements de la ville.

<b>Liste des tableaux</b>	
<b>Tableau N°1</b>	évolution de la population de l’Hammamet 1998- 2012.
<b>Tableau N°2</b>	répartition de la population de l’Hammamet par groupe d’âge.
<b>Tableau N°3</b>	répartition de la population de l’Hammamet par emploi.
<b>Tableau N°4</b>	Les données de secteur sanitaire de la ville de l’Hammamet.
<b>Tableau N° 5</b>	Les données de secteur éducatif de la ville de l’Hammamet.
<b>Tableau N° 6</b>	Les données de secteur de l’éducation professionnelle.
<b>Tableau N° 7</b>	Parc total de secteur d’habitat de la ville de l’Hammamet.
<b>Tableau N° 8</b>	Les équipements de commerce.
<b>Tableau N° 9</b>	Les équipements de tourisme.
<b>Tableau N° 10</b>	Les équipements de culture.
<b>Tableau N° 11</b>	Les équipements de culte.
<b>Tableau N° 12</b>	Les équipements de sport et de jeunesse