

---

# L'extension de la ville de Tizi-Ouzou vers ses flancs est et ouest : quelle alternative à la contrainte foncière ?

---

**Mohamed LAICHE\*** et **Mouloud SADOUDI\*\***

---

## 1. L'urbanisme colonial embryonnaire

Avant 1956, le noyau urbain de la ville de Tizi-Ouzou se divise en deux entités distinctes, la ville "indigène" (haute ville) et la ville européenne. Ces deux villes, qui s'apparentent plutôt à des quartiers, sont séparées par une route appelée Boulevard du Nord.

A la faveur de deux événements, en l'occurrence la promotion de la ville de Tizi-Ouzou en chef-lieu de département en 1956 et le lancement du plan de Constantine en 1958, celle-ci se voit sortir de ses limites anciennes par l'implantation de nouveaux équipements et infrastructures. En même temps, sur le plan démographique, elle accueille une population relativement importante, flux démographique résultant essentiellement d'un exode rural particulier lié au chômage et surtout à l'insécurité au niveau des montagnes, et à la politique de regroupement forcé menée par l'armée coloniale et répondant à des objectifs et préoccupations d'abord militaires.

C'est pendant cette période que la ville de Tizi-Ouzou est pourvue d'infrastructures administratives et sociales : une préfecture, un lycée, un collège de formation professionnelle, un hôpital, un sanatorium... Dans le domaine de l'habitat, la réalisation de plusieurs cités a permis de pourvoir au logement des populations reçues. Des cités d'habitation comme les cités Million, les Cadi, les Eucalyptus, les Genêts, la Carrière et le

---

\* Enseignant-Chercheur à l'Université de Tizi-Ouzou.

\*\* Enseignant à l'Université de Tizi-Ouzou, décédé en 2007.

lotissement Bouaziz, témoignent encore, de nos jours, de ce passé récent de la ville (voir carte n°01).

### **Carte 1 : Evolution du tissu urbain avant l'indépendance**



*Source :* PDAU révisé de la commune de Tizi-Ouzou (décembre 2008).

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Ville indigène (Haute ville)                              |
| 2 | Ville européenne  |
|   | Extension de la ville européenne<br>(Plan de Constantine) |

## **2. L'urbanisme de rattrapage, dense et extensif**

De 1962 à 1967, après le départ des Européens, la ville de Tizi-Ouzou est l'objet d'un exode rural massif favorisé par la liberté de mouvement et de circulation des populations "autochtones". Devant l'extrême dénuement des villages, la ville était perçue comme le lieu de promotion sociale car devant fournir emplois, revenus et autres services modernes.

Néanmoins, pendant cette période, aucune initiative louable n'a été prise par les pouvoirs publics dans le sens de l'amélioration du cadre urbain de la ville de Tizi-Ouzou. Ce n'est qu'en 1968, dans le cadre du plan spécial dont a bénéficié la Wilaya de Tizi-Ouzou, à l'instar d'autres wilayas montagneuses et toutes aussi déshéritées, que la ville de Tizi-Ouzou va connaître de profondes mutations qui prédétermineront sa configuration urbaine.

Par des opérations de rénovation et de densification lancées dans le cadre des plans de modernisation urbain (P.M.U) et des plans communaux de développement (P.C.D), plusieurs projets ont été réalisés, notamment l'implantation de programmes de logements et d'équipements (maison de la culture, les ex-galeries, la maison de l'artisanat, siège A.P.C, théâtre communal,...), l'objectif étant, d'abord, d'obtenir un tissu

urbain d'une grande homogénéité qui doit se retrouver tant du point de vue du type de bâti que de celui des niveaux<sup>1</sup>.

Parallèlement à ses programmes, des lotissements sont venus parsemer la lisière du tissu urbain. Cependant, le noyau urbain étant naturellement limité au Nord par les monts de Sidi-Belloua et au Sud par le Bordj turc, l'urbanisation naissante s'est orientée dans la direction Est-Ouest. Il faut, par ailleurs, noter que cette période s'est caractérisée par un fort gaspillage du foncier dû à la dispersion des constructions que les plans directeurs et d'urbanisme (P.U.D) de 1971 et de 1981 ont essayé de restructurer et de densifier.

A la fin des années 70, pour faire face aux besoins pressants de l'urbanisation de la ville de Tizi-Ouzou, une importante zone d'habitat urbain nouvelle (Z.H.U.N) a été aménagée au Sud de la ville. Elle est communément appelée « nouvelle ville ». Celle-ci s'étend sur une superficie de 320Ha<sup>2</sup>. La création de cette Z.H.U.N s'inscrit dans le cadre de l'intégration des opérations déjà lancées (« coups partis »), comme pour rectifier le tir, et de la préparation des nouveaux programmes d'habitat et d'équipements.

Notons enfin que cette Z.H.U.N, de l'avis même des concepteurs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) de la commune de Tizi-Ouzou, dédouble de façon identique la ville de fondation coloniale, c'est-à-dire en reprenant la même configuration que cette dernière même si des différences existent sur le plan urbanistique. L'ancienne ville est dominée de constructions coloniales dont la surface bâtie représente 60% de la surface totale avec 26% de la surface des îlots réservée au commerce. Quant à la ville nouvelle, elle est composée de grands ensembles d'architectures fonctionnalistes qui occupent 11,8% de la surface totale avec 2% de surface commerciale<sup>3</sup>.

La carte n°2, présente le premier éclatement de la ville après l'indépendance (programme spécial de 1968 et la Z.H.U.N)

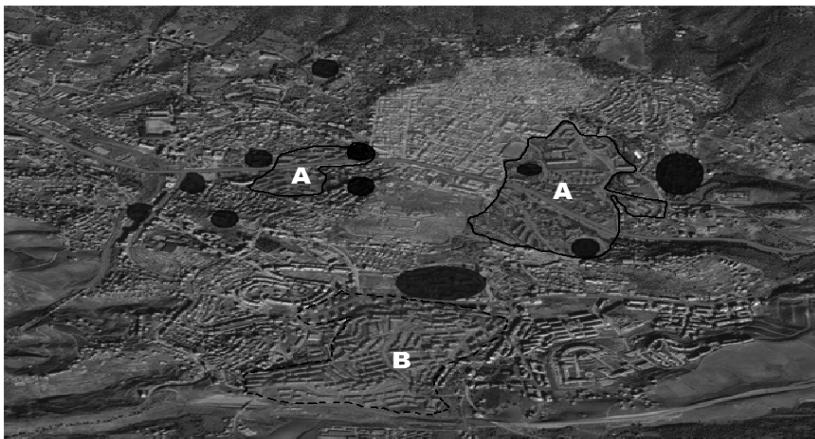
---

<sup>1</sup> Collectif Dahmani, *Tizi-Ouzou fondation croissance développement*, Tizi-Ouzou, éd. Aurassi, D.B.K, p.108.

<sup>2</sup> Bureau d'Etude en Urbanisme, Réalisation Tous Ouvrage (U.R.T.O) « urbanisation nouvelle - Tizi-Ouzou », colloque maghrébin sur l'urbanisme, juin 1990.

<sup>3</sup> Dahmoune, Rhadia, *Analyse de l'impact de la libéralisation sur l'espace urbain de Tizi-Ouzou*, Magister, Faculté des Sciences Economique et de Gestion (F.S.E.G.) de l'université de Tizi-Ouzou, 2004, p.79.

**Carte 2 : Premier éclatement de la ville après l'indépendance  
(à partir de 1968)**



Source : P.D.A.U révisé de la commune de Tizi-Ouzou (décembre 2008).

- |  |  |
|--|--|
|  | Equipement réalisé dans le cadre du plan spécial de 1968 |
|  | Lotissement  |
|  | ZHUN (nouvelle ville)                                    |

### **3. L'urbanisme envahissant**

A partir de la fin des années 1980, l'Algérie s'est engagée dans un processus de réforme économique orienté vers l'économie de marché. Ainsi, en matière d'aménagement et d'urbanisme, une loi (90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990) fut promulguée pour adapter les documents d'aménagement aux réformes entreprises. Dans ce cadre, deux instruments d'aménagements vont voir le jour, il s'agit du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et du plan d'occupation du sol (POS), documents inspirés des dispositions et objectifs de la loi 90/25 du 28/11/1990 portant orientation foncière. Cette dernière a consacré définitivement la libéralisation du marché foncier et la reconnaissance du droit de propriété.

C'est dans le sillage de cette loi foncière que le décret 93/03 du 01/03/93 relatif à la promotion immobilière reconnaît le droit au privé de s'engager dans l'activité de promotion immobilière au même titre que les promoteurs publics.

A la faveur de cette nouvelle législation et devant l'absence d'instruments d'aménagement et d'urbanisme non encore élaborés ou approuvés, la ville de Tizi-Ouzou subit passivement la multiplication de lotissements et de coopératives immobilières, situation aggravée par l'instabilité régnant au niveau de l'Autorité communale. La libéralisation

du marché a eu pour conséquence la consommation effrénée s'apparentant par bien des aspects à dilapidation. Ce phénomène s'est bien évidemment accompagné d'une vague de spéculation sur le patrimoine foncier public de la ville –déjà maigre- au profit d'opérateurs privés en quête de rentes de tous genres. La carte n°3 montre bien le deuxième éclatement de la ville de Tizi-Ouzou.

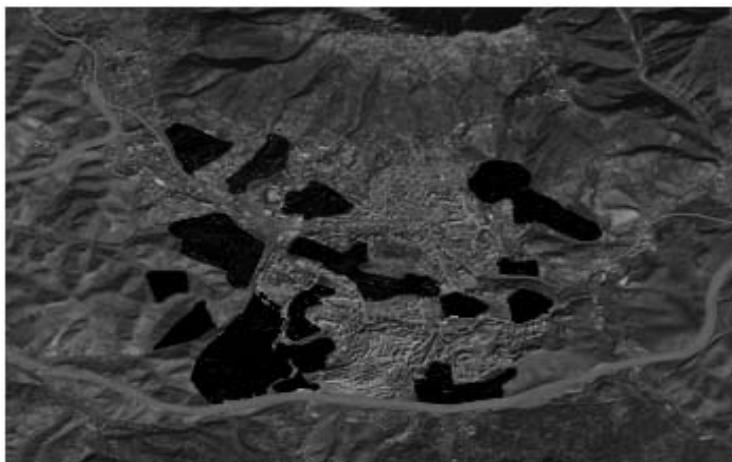
Par conséquent, Tizi-Ouzou est livrée à une urbanisation incontrôlée, portée par des promoteurs privés construisant sur la moindre parcelle d'espace<sup>4</sup>, se développant dans toutes les directions tout en phagocytant au passage les poches de terrain susceptibles d'accueillir les projets d'équipement publics. C'est ainsi que des conurbations se sont formées autour des axes routiers importants : Tizi-Ouzou - Boukhalfa, Tizi-Ouzou - Bouhinoun, Tizi-Ouzou - Hasnaoua, Tizi-Ouzou - Timizart Laghbar, Tizi-Ouzou - Redjaouna, Tizi-Ouzou - Tassadort...

En ce début du troisième millénaire, la ville de Tizi-Ouzou a connu de grandes actions de restructuration et de densification urbaine dans le souci de relier la ville ancienne à la nouvelle ville et aussi d'apporter des solutions aux cassures et ruptures existantes entre les quartiers et les lotissements. Elles se sont concrétisées par la réalisation, entre autres, d'un pôle universitaire sur l'ancien site dit «BASTOS », des trois trémies, du pont dit 20 avril, du Boulevard Krim Belkacem, du Boulevard Stiti, de la route des frères Beggaz ainsi que d'une très importante infrastructure routière d'évitement du centre ville « Rocade Sud ».

---

<sup>4</sup> Il est aisément de remarquer au niveau des lotissements privés la forte densité du bâti. Soucieux de réaliser les plus grands bénéfices, les propriétaires vendent le plus de terrains possible, lésinant ainsi sur les espaces réseaux et voiries et autres espaces verts.

**Carte 3 : 2<sup>ème</sup> éclatement de la ville de T-O (lotissements et de coopératives immobilières)**



**Source :** P.D.A.U révisé de la commune de Tizi-Ouzou (décembre 2008)

■ Lotissements et coopératives immobilières réalisés à partir de 1990

#### **4. Perspectives d'extension de la ville de Tizi-Ouzou**

Pendant longtemps, c'est la commune de Tizi-Ouzou, en premier lieu la ville chef-lieu, qui a accueilli les équipements et infrastructures de grande importance. Toutefois, cette tendance ne s'est pas prolongée durant le programme quinquennal 2005-2009, la faute incombant au fait que l'Etat n'arrivait plus à acquérir des assiettes foncières pour ce genre d'équipements. Cependant, le P.D.A.U. de la commune de Tizi-Ouzou nuance quelque peu ce constat : « il n'y a pas de problèmes de pénurie du foncier [mais] il y a un problème de moyens »<sup>5</sup>, conclusion partagée dans certains travaux universitaires tel celui de K. Mahoui qui considère que le problème foncier à Tizi-Ouzou est plus un problème de gestion qu'un problème de pénurie<sup>6</sup>.

Effectivement le stock de terrains susceptible d'être destiné à l'urbanisation existe; il est évalué par l'ancien P.D.A.U et le P.D.A.U révisé de la commune de Tizi-Ouzou respectivement à 2111 ha et 2 995 ha répartis comme suit :

---

<sup>5</sup> Ancien P.D.A.U. de la commune de Tizi-Ouzou, p. 223.

<sup>6</sup> Mahoui, Karim, *Marché foncier urbain et sa régulation : modes d'allocation de l'espace et formation des valeurs foncières cas de la ville de Tizi-Ouzou*, Magister, F.S.E.G de l'université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, 2004, p. 230.

**Tableau 1 : Répartition des disponibilités foncières par secteurs d'urbanisation**

Secteur d'urbanisation	Ancien P.D.A.U	P.D.A.U révisé
Secteur urbanisé	1 378ha	1 407 ha
secteur à urbaniser	733ha	1 243 ha
Secteur d'urbanisation futur	00ha	345 ha

*Source :* P.D.A.U révisé de la commune de Tizi-Ouzou (décembre 2008).

Toutefois, faut-il souligner que ce stock demeure théorique et difficile à mobiliser et ce, pour les deux raisons essentielles suivantes:

- la prédominance de la propriété privée conjuguée au phénomène persistant d'indivision des terrains ;

- la lourdeur des procédures d'expropriation et de préemption qui continuent souvent à se heurter à deux obstacles : le manque de moyens financiers pour la procédure d'expropriation et la résistance opposée par certains propriétaires terriens, souvent influents, qui usent de tous les moyens pour faire échouer les procédures de préemption et d'expropriation.

Ces raisons, à elles seules, suffisent-elles à montrer les difficultés qu'éprouvent les pouvoirs publics à libérer ou mobiliser des espaces (terrains) à urbaniser. De ce fait, ils sont contraints à la création d'offre foncière nouvelle à la périphérie de la ville, par la recherche d'espaces naturels ou de terres agricoles relevant du domaine privé de l'Etat et souvent ne présentant pas beaucoup de difficultés quant à leur aménagement et viabilisation.

Nous considérons, pour notre part, qu'il y a bel et bien rareté de ressources foncières dans le sens où le domaine public est limité et l'expropriation du privé demeure problématique tant en termes de coûts que de procédures. Cela inhibe considérablement l'initiative des gestionnaires publics de la ville quant à établissement des plans cohérents d'extension urbaine.

Pour revenir à notre question centrale, dans quelle direction l'offre foncière est-elle possible, accessible et avantageuse compte tenu des données et contraintes réelles ?

Une telle question relève sans équivoque de la prospective territoriale qui peut mobiliser des instruments et outils méthodologiques et scientifiques capables d'y apporter une réponse objective. Néanmoins, il est d'ores et déjà possible de relever deux contraintes majeures, celle

relative à l'existence au Nord du massif de Sidi-Belloua, lequel hypothèque sérieusement toute extension de la ville vers cette direction, et celle relative au blocage que constitue au Sud l'existence de la rocade routière et de la voie ferrée (en construction), lesquelles constituent avec leurs couloirs de servitudes la limite Sud du périmètre urbain de la ville de Tizi-Ouzou. Par conséquent, il ne reste que deux possibilités : une urbanisation vers l'Ouest c'est-à-dire du côté de Draâ-Ben-Khedda, ou vers l'Est le long de l'axe Oued Aissi - Tamda.

## **5. L'orientation de l'urbanisation vers l'Est**

Plusieurs indicateurs pouvaient laisser croire que l'extension de la ville de Tizi-Ouzou se ferait vers l'Est. Ce choix paraissait irréversible à partir du moment où les pouvoirs publics avaient déjà exploré cet espace par l'implantation d'un programme important d'équipement.

Le tableau suivant donne la liste des équipements de portée régionale programmés dans le cadre du plan quinquennal (2005-2009) implantés hors du territoire de la Commune de Tizi-Ouzou.

**Tableau 2 : Équipements publics réalisés hors de la commune de Tizi-Ouzou (2005 – 2009)**

Nature du projet	Superficie	Lieu d'implantation
Cité universitaire 9.000lits	17ha	TAMDA (Ouaguenoun)
Cité universitaire 4.000lits	08ha	TAMDA(Ouaguenoun)
Cité universitaire 4.000lits	08ha	TADMAIT
Cité universitaire 2.500lits	05ha	D.B.K
500 lits Oued Aissi	02ha	Oued Aissi
15.000 places pédagogiques	22ha	TAMDA

*Source :* Direction du logement et des Equipements publics (D.L.E.P.) Tizi-Ouzou.

Le tableau ci-dessus montre clairement que la zone la plus attractive est la localité de Tamda, distante de quelque 15 Km du chef-lieu de wilaya. En effet, sur 60ha dégagés pour l'implantation d'un campus et cités universitaires, 55ha, se situent à Tamda.

L'agglomération de Tamda qui, par le passé, a déjà accueilli un programme important de logements (150 offices de promotion et de gestion immobilière, O.P.G.I. et 110 offices de promotion et de logement familial, E.P.L.F.) enclenchera, avec cet important campus universitaire et tous les services qui vont l'accompagner, une véritable dynamique d'urbanisation. Le projet ambitieux de création d'un véritable pôle urbain

au niveau de cette zone, était auparavant une alternative à la pression foncière qui s'exerce sur la ville de Tizi-Ouzou.

Grâce à son potentiel foncier public (domaine privé de l'Etat), cette agglomération secondaire de la commune de Ouaguenoun, située à la périphérie de la ville de Tizi-Ouzou de plus en plus hypertrophiée, participera à coup sûr, dans les années à venir, au décongestionnement de la capitale régionale en jouant un rôle d'espace d'équilibre. D'ailleurs un programme de construction de 1.000 logements OPGI à coté du campus universitaire est déjà lancé.

Cette hypothèse d'extension de la ville de Tizi-Ouzou vers l'Est est confortée par des facteurs de localisation classiques qu'offre cet axe Tizi-Ouzou -Oued Aissi –Tamda-Fréha - Azazga. Quels sont ces facteurs ?

### **La disponibilité de terrains**

Au niveau de cette direction, il existe des opportunités foncières qui peuvent renforcer l'urbanisation tout le long de l'axe Tizi-Ouzou -Oued Aissi, Tamda,Azazga. Il s'agit notamment de :

1. la zone d'activité de Tala-Athmane d'une superficie de 90ha, faiblement occupée et non opérationnelle dans sa grande majorité ;
2. la zone industrielle de Oued-Aissi d'une superficie de 120ha occupée à 30%.

Ces deux zones rattachées aux communes de Tizi-Ouzou et de Tizi-Rached, à elles seules, peuvent constituer un important gisement foncier. En effet, ces zones qui occupent actuellement des fonctions de périphéries de la ville de Tizi-Ouzou, vont à l'avenir, avec le développement du noyau urbain de Tamda, se retrouver forcément à occuper celles de centralités. De ce fait, elles peuvent faire l'objet de délocalisation. D'ailleurs, le P.D.A.U de la commune de Tizi-Ouzou a projeté la création d'une zone industrielle à l'échelle de tout le bassin du Sébaou entre Timizart et Fréha, un projet qui fera avancer encore d'un cran la propagation de l'urbanisation dans la région.

### **La disponibilité des ressources en eau**

En plus de la nappe phréatique de la vallée du Sébaou exploitée par forages, le barrage de Taksebt d'une capacité de 176 millions de m<sup>3</sup>, situé à proximité de Oued Aissi va répondre certainement aux besoins futurs en alimentation en eau potable et industrielle. Sans oublier le barrage de Timizart, même s'il est de moindre importance, qui peut s'ajouter au potentiel du premier en couvrant en partie les besoins des activités agricoles.

## **Une bonne accessibilité**

La partie Est de la ville de Tizi-Ouzou est structurée par deux voies de communication importantes, parallèles l'une à l'autre, séparée par l'oued Sébaou et se rejoignant au niveau de Fréha. La première, la RN2 en cours de dédoublement, joint Oued-Aïssi à Azazga pour se poursuivre vers Béjaia. La seconde, le chemin de wilaya (CW174) traverse les localités Timizart-Laghbar, Tala-Atmane et Tamda pour rejoindre Fréha. Ces deux voies sont aussi reliées par un pont à Timizart-Laghvar et un autre à Tamda.

A cela il convient d'ajouter le projet d'extension de la voie ferrée dont la première tranche, Tizi-Ouzou-Oued-Aïssi est déjà réalisée. A l'avenir, son extension (prévue jusqu'à Fréha voire même Azazga) engendrera, au vu du rôle historique joué par le chemin de fer de par le monde, une véritable « conquête » industrielle et urbaine de cette partie du territoire de la wilaya. De même cette infrastructure renforcera, certainement, la structuration de l'ensemble aggloméré qui s'étend presque sans discontinuité de la ville de Tizi-Ouzou jusqu'à Azazga, sachant le dynamisme enclenché et entretenu depuis quelques années par l'agglomération urbaine d'Azazga qui rejoindrait bientôt celle de Fréha et qui ambitionne le statut de chef-lieu de Wilaya.

Par conséquent, cet espace, après la réalisation du campus universitaire de Tamda et la gare ferroviaire de Oued-Aïssi, va acquérir un réel pouvoir d'attraction sur les activités de production et de services qui favoriseront, à leur tour, l'extension et la création urbaines.

## **L'existence d'un port**

Le port d'Azzeboun, dont les travaux d'extension et d'aménagement seraient suffisamment avancés, va certainement participer à l'essor de ce couloir Tizi-Ouzou-Azazga. Composé de plusieurs quais dont celui réservé à l'activité commerciale mesure 135 mètres avec une capacité de 300 tonnes, ce port enclenchera une dynamique économique importante au niveau de toute la région surtout dans les communes qui lui sont limitrophes notamment Azzeboun, Fréha et Aghrib.

## **Importance des flux de population**

Les communes de l'Est, du Sud-Est et du Nord de la ville de Tizi-Ouzou sont desservies par l'axe Tizi-Ouzou -- Oued-Aïssi -- Tamda - Fréha. Elles sont en nombre de 33communes. Au total, elles comptent

selon le RGPH de 2008, 437 948 habitants, ce qui explique en grande partie l'importance des flux de populations qui traversent l'Est de la ville de Tizi-Ouzou.

A cela il convient d'ajouter la présence d'un important réseau de centres urbains qui ont des rapports très étroits avec la ville de Tizi-Ouzou en jouant, de par des fonctions économiques de production et de commerce qu'ils accomplissent, le rôle d'« annexes » à cette dernière.

L'importance de la population dans les Daïrate de localisation de ces centres urbains est perceptible à travers le tableau n°2 ci-dessous.

**Tableau n°3 : Population des Daïrate à l'Est de la ville de Tizi-Ouzou**

Daira	Population	% par rapport à la population de la Wilaya (1 127 607habitants)	Population de la Wilaya
Ouaguenoun	66400	05,89	
Azazga	80766	07,16	
Mekla	47041	04,17	
Tizi-Rached	25825	02,29	
Larbaa Nath Irathen	46270	04,10	
Total	66302	23,61	1 127 607

**Sources :** - Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (D.P.A.T)  
- Recensement Général de la Population et de l'Habitat (R.G.P.H) 2008.

La population totale de ces Daïrate représente 23,61% de celle de la wilaya. Les flux quotidiens de et vers ces localités sont énormes, dénotant la proximité et l'accessibilité de ces dernières.

## **6. L'orientation de l'urbanisation vers l'Ouest : une éventuelle alternative ?**

L'urbanisation dans cette direction, composée des terrains à majorité agricoles, a été déjà explorée par les pouvoirs publics au début des années 1980 en programmant la Z.H.U.N de Oued Falli d'une superficie de 89ha. Cette dernière n'a pas vu le jour pour des raisons, entre autres, liées aux contraintes physiques dues au relief et à la volonté de préserver ces terres à fortes potentialités agricoles.

A partir des années 2009-2010, suite à la révision du P.D.A.U de la commune de Tizi-Ouzou, l'urbanisation de cette zone a intéressé réellement les pouvoirs publics en prévoyant deux « pôles » urbains à

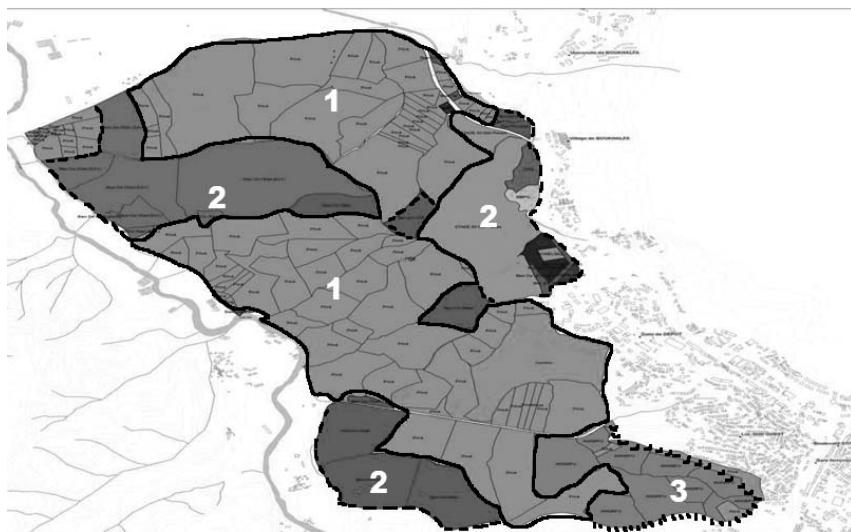
savoir : le pôle d'excellence et la « ville nouvelle ». A ce niveau, la question qui mérite d'être posée est la suivante : avec une offre foncière aussi importante à la périphérie immédiate de la ville, pourquoi cet espace n'a-t-il pas été exploité durant le plan quinquennal 2005-2009<sup>7</sup> ? A notre avis, deux raisons, en plus de la topographie contraignante du site, peuvent expliquer la réticence des autorités de Wilaya de l'époque à orienter l'urbanisation dans cette direction. La première raison est liée à l'inexistence des infrastructures de bases nécessaires pour accueillir les programmes d'équipement nécessitant la mobilisation d'énormes moyens financiers. La seconde concerne la nature juridique des terrains .En effet, la carte n°4 montre bien que la plupart des terrains appartiennent au privé. Dans ce cas leurs mobilisations deviennent difficiles à cause des procédures d'expropriation et de préemption le plus souvent lourdes et complexes. De ce fait, l'urbanisation de cette zone comporte sérieusement en elle des facteurs d'échecs, car « nul ne peut faire acte d'urbanisme s'il n'a pas la maîtrise foncière., et l'aménageur doit tenir compte, quant il propose des scénarios d'aménagement dans les plans prévus à cet effet, de la valeur du sol, de la division du sol et du régime de la propriété »<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Les pouvoirs publics de l'époque ont eu recours à la périphérie lointaine(Tamda) pour caser le programme d'équipement de portée régionale. Le pôle universitaire de 15000 places pédagogiques de Tamda est un exemple édifiant.

<sup>8</sup> Laiche, Mohamed, *Les nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U et P.O.S. Appréciation et évaluation : cas de la wilaya de Tizi-Ouzou*, Magister, FSECG de Tizi-Ouzou, juillet, 2007.

**Carte 4 : nature juridique des terrains abritant le pôle d'excellence et la « ville nouvelle »**



**Source :** Etude d'aménagement du pôle urbain de Oued Falli 2011.

## Conclusion

Au terme de cet article, il nous a paru nécessaire de mettre en exergue, face à la contrainte foncière, l'ambivalence des pouvoirs publics quant à l'orientation de l'extension de la ville de Tizi-Ouzou d'abord vers l'Est à la périphérie lointaine de la ville puis vers l'Ouest à la périphérie immédiate. Si cette dernière s'avère une solution au manque d'offre foncière qui se pose avec acuité au niveau de la ville de Tizi-Ouzou<sup>9</sup>, nous assisterons, sans doute, à la consommation des derniers terrains agricole de la vallée du Sébaou. De même, l'urbanisation de ce secteur (l'Ouest de Tizi-Ouzou) permettrait de constituer un ensemble aggloméré qui s'étendrait presque sans discontinuité du chef-lieu de Wilaya jusqu'à Draâ-Ben-Khedda.

<sup>9</sup> Il est fort probable que la plupart des projets structurants mentionnés dans le P.D.A.U. révisé risque de s'avérer, « mort-nés » du fait de la difficulté voire de l'impossibilité d'envisager les expropriations nécessaires. L'attachement « viscéral » des populations de Kabylie à la propriété terrienne pouvant capoter les procédures d'expropriation...

Notons, enfin, que tant l'option pour une extension urbaine vers l'Est que celle vers l'Ouest ne manqueront pas toutes deux de renforcer l'urbanisation linéaire, en cours de formation, où les frontières entre les petites villes et la ville de Tizi-Ouzou, localisées tout le long de la RN12, deviendront difficiles à cerner. Par conséquent, le schéma d'organisation spatial que l'Etat essaye d'esquisser à travers la nouvelle loi sur la ville qui consiste à créer des centres urbains limitrophes dans le but d'alléger la pression sur la ville, risque, pour ce qui concerne TIZI-OUZOU de rester lettre morte...

## **Bibliographie**

- Collectif Dahmani, *Tizi-Ouzou fondation croissance développement*, Tizi-Ouzou, éd. Aurassi, D.B.K.
- Dahmoune, Rhadia, *Analyse de l'impact de la libéralisation sur l'espace urbain de Tizi-Ouzou*, Magister, F.S.E.G de l'université de Tizi-Ouzou.
- Laiche, Mohamed, *Les nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U et P.O.S. Appréciation et évaluation : cas de la wilaya de Tizi-Ouzou*, Magister, FSECG de Tizi-Ouzou, juillet 2007.
- Mahoui, Karim, *Marché foncier urbain et sa régulation : modes d'allocation de l'espace et formation des valeurs foncières cas de la ville de Tizi-Ouzou*, Magister, F.S.E.G de l'université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, 2004.
- P.D.A.U. (ancien) de la commune de Tizi-Ouzou.
- U.R.T.O. « Urbanisation nouvelle - Tizi-Ouzou », colloque maghrébin sur l'urbanisme, juin 1990.