

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

Université Constantine 3
Faculté d'Architecture et d'Urbanisme
Département d'architecture



جامعة قسنطينة 3
كلية الهندسة المعمارية والتعمير
قسم الهندسة المعمارية

N° d'ordre.....
Série :.....

Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de magister
OPTION : HABITAT ET ENVIRONNEMENT URBAIN

THEME
**VERS UNE NOUVELLE APPROCHE QUALITATIVE DE
L'HABITAT INDIVIDUEL (CAS DE CONSTANTINE)**

Présenté par : M^{elle} BENSID Imene

Sous la direction du Dr : MEGHRAOUI Nacira

JURY D'EXAMEN :

Président : **Mr .FOURA Mohamed**
Rapporteur : **Mme MEGHRAOUI Nacira**
Examineur : **Mr TEBBIB El Hadi**
Examineur : **Mr TAMINE Rachid**

Soutenu le : 15 Mai 2014

DEDICACES

Je dédie ce mémoire aux personnes qui sont chères à mon cœur :

Tous les mots que je peux utiliser ne pourront pas exprimer ma reconnaissance, ma tendresse, ma gratitude pour ma très chère mère et mon très cher père, uniques et indéniables symboles du sacrifice, de l'amour, et de la tendresse. Merci pour vos sacrifices, Sans vous je ne serais jamais arrivé la ou je suis. Je ferais tout ce qui est en mon pouvoir pour vous donner entière satisfaction.

Ma très chère sœur, ma meilleure amie Yasmine, je te dédie ce travail à titre particulier en signe de ma profonde reconnaissance et mon respect pour avoir toujours été là pour moi, je te serais à jamais redevable.

Mon très cher frère Mehdi, pour son aide, son soutien moral et son amitié, un grand merci à toi.

Mon très cher frère Bouziane Khalil, je ne le remercierais jamais assez pour tout ce qu'il m'apporte et pour tout ce qu'il a fait pour moi.

A « ISLAM » qui compte beaucoup pour cette réussite.

A tous mes collègues de la PG « Habitat et environnement urbain 2011-2012 » : Pour tous les merveilleux souvenirs que nous avons partagés ensemble.

REMERCIEMENTS

*Tout d'abords je remercie **Dieu le tout puissant** pour m'avoir donné le courage, la force et la volonté qui m'ont permis de supporter toutes les difficultés, et enfin d'arriver à accomplir ce modeste travail.*

*Je tiens en premier lieu, à exprimer ma reconnaissance envers mon encadreur **Mme MEGHRAOUI Nacira**, pour m'avoir dirigée, et soutenue afin de mener à bien ce modeste travail de recherche.*

*Qu'elle ait l'expression de mes remerciements les plus vifs, je lui serais à jamais redevable. J'exprime ma reconnaissance à **Mr FOURA Mohamed, Mr TEBBIB El Hadi, Mr TAMINE Rachid**, qui ont bien voulu me faire l'honneur de juger ce travail.*

*Mes remerciements vont également à mes enseignants de post-graduation : **Mr Guenadez, Mr Abdou, Mr Dehaba**, pour leur aide, leur générosité et leurs conseils*

Je voudrais, finalement assurer ma reconnaissance et mes remerciements les plus distingués à tous ceux qui m'ont apportée leur soutien et leur aide dans l'accomplissement de cette étude, en particulier :

***Mr BENSID Messaoud** « mon cher Papa » pour ses conseils, ses encouragements, sa contribution précieuse dans l'élaboration de ce travail, et sa présence tout au long de mes études, je vous dois également l'idée, le souhait, l'envie puis l'obstination de devenir architecte.*

***Mr BOUKHELKHAL Islam**, qui a contribué à enrichir cette recherche en mettant à ma disposition l'information nécessaire et les précieux conseils qu'il m'a réservé.*

***Mme BELHANACHI Souad**, pour son aide documentaire, sa générosité et les renseignements qu'elle a mis à ma disposition.*

***Mr SEGNI Hamid** et tous les habitants du lotissement Bad Djedid qui m'ont ouvert les portes de leurs maisons.*

C'est un énorme et immense remerciement que j'adresse maintenant à toute ma famille qui n'a cessé de m'encourager lors de la rédaction de ce mémoire.

A toutes les personnes qui ont contribué de près comme de loin à l'élaboration de ce travail, je leur exprime mes plus profonds respects et reconnaissance.

Sommaire

Dédicace.....	I
Remerciements.....	II
Sommaire	III
Liste des tableaux.....	VII
Liste des figures.....	VII
Liste des photographies.....	XI
Liste des cartes	X.IV
Glossaire des abréviations.....	XVII

Introduction générale

1. Motivation du choix du thème.....	2
2. Actualité du thème.....	2
3. Problématique.....	3
4. Hypothèses	6
5. Objectifs de la recherche.....	6
6. Méthodologie	7

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Introduction.....	9
1. L’habitat comme concept.....	10
1.1.Type d’habitat.....	12
2. Le lotissement.....	13
2.1. Définition du lotissement.....	13
2.2. Genèse et contexte historique du lotissement.....	14
2.3. De la villa à la maison individuelle.....	26
2.4. Différents types de maisons individuelles et modes d’implantation.....	26
3. Espace	31
3.1. L’espace architectural.....	31
3.2. L’espace résidentiel	32
3.3. Les caractéristiques et la qualité de zones d’habitation.....	36
4. Qualité.....	39
Conclusion.....	40
Références.....	41

Chapitre 2 : l’approche qualitative de l’habitat individuel (vers une qualité urbaine)

Introduction.....	43
--------------------------	-----------

1. Méthodologie d'élaboration et de réalisation des lotissements de qualité	44
1.1.L'insertion des lotissements dans le paysage et le développement durable.....	45
1.2.Responsabilité des élus et actions possibles.....	45
1.3.Définition des besoins.....	45
1.4.Type d'opération.....	45
1.5.Choix du site.....	45
2. Prendre en compte les éléments de qualité urbaine, paysagère et environnementale.....	46
2.1.L'étude urbaine et paysagère.....	46
2.2.L'environnement du projet.....	46
2.3.Les éléments structurants du paysage	47
2.4.Synthèse : Définir un plan de composition (urbaine et paysagère).....	47
3. Proposition de composition.....	49
3.1.Contexte urbain	49
3.2.Contexte paysager.....	49
3.3.Plan d'ensemble.....	51
3.4.L'espace public.....	52
3.5.La voirie.....	52
3.6.Les espaces communs.....	53
3.7.L'aménagement paysager.....	57
3.8.Le mobilier urbain.....	59
3.9.A l'échelle parcellaire.....	59
4. Un exemple de mixité réussie autour d'une place publique.....	61
4.1. L'implantation du bâti.....	61
4.2. La forme architecturale et urbaine.....	63
4.3. Le traitement paysager, les clôtures.....	64
4.4. Le développement durable, l'éco quartier, le lotissement écologique.....	65
Conclusion.....	67
Références.....	68

Chapitre 3 : Etude des exemples

Introduction.....	70
1. L'expérience tunisienne : Les Berges du Lac de Tunis.....	70
1.1.Exemple n°1 : lotissement les Jardins du Lac.....	73
1.1.1. Présentation de la zone.....	73
1.1.2. Programme.....	74
1.1.3. Lecture du plan de masse.....	76
1.1.4. L'implantation par rapport au site.....	76
1.1.5. Du point de vue aménagement.....	76
1.2.Exemple n°2: Le lotissement « El Khalij ».....	77
1.2.1. Lecture du plan de masse.....	77
1.3. Analyse et critique du cahier des charges <i>tunisien</i> et comparaison avec la réalité	82
1.3.1. La zone d'habitat individuel.....	82

1.3.2. La zone d'habitat semi-collectif	83
1.3.3. La zone d'animation	83
1.3.4. Les lots affectés aux équipements publics.....	84
1.3.5. Les lots affectés aux espaces verts.....	84
1.4.Synthèse 1.....	85
2. Exemple n° 3 : un habitat à l'échelle humaine : (Commune de Carrière 78, France)	86
2.1.Les qualités architecturales et urbaines.....	86
2.2.Qualité de la vie sociale.....	87
2.3.Avantages du développement de la conception des lotissements	87
2.4.Aménagement du lotissement.....	88
3. Exemples n° 4 : proposition pour un lotissement de qualité.....	89
3.1.Intégration des aménagements paysagers	89
3.2.Limiter les surfaces imperméables.....	89
3.3.Quels sont les possibilités pour un lotissement de qualité.....	90
Conclusion.....	93
Références.....	94

Chapitre 4 : l'évolution de l'habitat individuel en Algérie

Introduction.....	96
1. Rôle de la maison individuelle dans l'absorption de la crise du logement et sa place dans le parc national	96
2. L'évolution historique de l'habitat individuel en Algérie.....	97
2.2.La période précoloniale (avant 1830) : l'habitat individuel traditionnel.....	97
2.1.Le cadre juridique et foncier.....	97
2.2.Le cadre urbain : (la médina).....	98
2.3.Le cadre architectural : la maison traditionnelle	101
3. La période coloniale (De 1830 à 1962) : l'habitat individuel colonial.....	104
3.1.Le cadre juridique et foncier	104
3.2.Le cadre urbain : l'urbanisme colonial en Algérie	106
3.3.Le cadre architectural : Habitat pavillonnaire colonial	108
4. Après l'indépendance	112
4.1.Le cadre juridique et foncier	112
4.2.Le cadre urbain	113
4.3.Le cadre architectural.....	114
Conclusion	118
Références.....	119

Chapitre 5 : Approche analytique

Introduction.....	121
Constat	122

1. Périmètre d'étude et répartition des lotissements dans la cité de Zouaghi.....	128
2. Le choix de l'exemple et les objectifs de la recherche.....	128
3. Analyse urbaine et structure physique du lotissement.....	129
3.1.Création et situation du lotissement Bab-Djedid.....	129
3.2.Situation du périmètre d'étude par rapport à l'environnement immédiat	131
3.3.Le réseau viaire	131
3.4.La répartition des équipements.....	133
3.5.Structure physique et composition urbaine	133
3.5.1. Forme et organisation spatiale	133
3.5.2. le parcellaire	134
3.5.3. Densité et occupation des sols.....	135
3.5.4. Les éléments constitutifs du lotissement.....	136
3.5.4.1.Caractéristiques des ilots	136
3.5.4.2.Caractéristiques des parcelles.....	137
3.6.Caractéristiques des constructions dans le lotissement.....	138
3.6.1 L'organisation du bâti.....	138
3.6.2 Implantation du bâti par rapport à la voirie.....	139
3.6.3 Taille et surfaces moyennes des lots	140
3.6.4 Hauteurs des constructions	140
3.6.5 Aspect des constructions	141
3.6.6 L'analyse des façades extérieures	142
3.6.7 La clôture.....	151
3.6.8 Le mobilier urbain et l'esthétique dans le lotissement.....	151
3.6.9 Les réseaux techniques.....	153
3.6.10 La collecte des déchets.....	156
4. Analyse et comparaison entre quelques articles du cahier des charges et la réalité (Bab Djedid)	157
4.1.Synthèses des tableaux de comparaison.....	159
Conclusion.....	160
Références.....	162
Conclusion générale.....	164
Bibliographie.....	168
Annexe.....	172
Résumé	181
Abstract	182
ملخص.....	183

Liste des tableaux

Numéro	Titre	Page
01	Données générales de l'urbanisation du Lac de Tunis	71
02	La fonction et gestion des sous- espaces d'une médina	100
03	Structure du parc logement en % en 1998	115
04	comparaison (travaux de viabilité)	157
05	comparaison (espaces verts, dépôts de matériaux)	157
06	comparaison (caractères de la construction et mitoyenneté)	158
07	comparaison (caractères de la construction et mitoyenneté)	158
08	comparaison (clôture et activités)	159

Liste des figures

Numéro	Titre	Page
01	maisons isolées	27
02	maisons jumelées	28
03	types de maisons jumelées	28
04	types de maisons groupées	29
05	types de maisons en bande	30
06	maisons en bande	30
07	types de maisons à patio	31
08	Un traitement paysager des espaces collectifs : mail planté et cheminements piétons	47
09	Définir la composition du projet	48
10	Intégrer les espaces collectifs dans la composition d'ensemble	48

11	organisation du lotissement en réseau maillé	49
12	organisation du lotissement selon un contexte paysager	50
13	organisation du lotissement selon un contexte paysager	51
14	organisation des espaces publics	51
15	Exemple de plan de composition	52
16	Exemple de plan d'organisation de l'espace public	52
17	Voirie principale du lotissement qui le relie aux autres quartiers existant.	54
18	Rues du lotissement qui desservent les maisons, les autres rues et les ruelles	54
19	Ruelle ne desservant que quelques maisons.	54
20	Influence du relief sur la visibilité d'un lotissement	58
21	Aménagement paysager d'une voirie prenant en compte les eaux de ruissèlement	59
22	Comparaison de parcelles carrées et de parcelles lanières	60
23	Différentes implantation sur le terrain qui ont un impact sur l'espace public et sur l'organisation intérieure de la parcelle	61
24	Un rapport plein / vide selon l'implantation de la maison et le parcellaire qui détermine l'ambiance de la rue	62
25	Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie	62
26	Implantation en milieu de parcelle	63
27	Implantation respectant la pente avec un accès de plain pied sur l'extérieur de chaque côté de la maison et une vue ouverte sur le paysage.	64
28	la Casbah d'Alger, état actuel du centre historique	99
29	exemple d'une maison arabe	103
30	emprise au sol	110
31	Proportions respectées entre les hauteurs du bâti et la largeur de la voirie (La largeur de front de rue variant entre 15 et 20 m.)	110

32	Formes des ilots existant dans le cas étudié	137
33	Formes de parcelles existant dans le lotissement	137
34	Organisation du bâti (maisons jumelées)	138
35	Organisation du bâti (maisons isolées)	139

Liste des photographies

Numéro	Titre	Page
01	Chemin piéton	55
02	Plusieurs opérations de lotissement enclavées avec un seul accès finissant en impasse(s)	55
03	Ce projet a une voirie en boucle qui se relie à l'existant et permet notamment le désenclavement des lotissements existants	56
04	Exemples de matériaux pour le traitement du sol des espaces communs	56
05	Une placette pour rassembler les accès aux parcelles et créer un espace de rencontre	57
06	Des parcelles plus réduites (environ 400m ²) mais une intimité préservée et des espaces communs soignés (rues et place)	65
07	Zone d'habitat individuel	75
08	Aménagement et qualité des espaces publics	75
09	Espaces verts : jardins publics	75
10	Vue à partir de l'autoroute	79
11	Zone d'habitat collectif	79
12	Vue sur une place publique	79
13	Activités commerciales	80
14	Espace public	80
15	Espaces de détente, d'animation de sport et de rencontre	81

16	maisons individuelles isolées ou jumelées bordent les voies	86
17	maisons individuelles autour d'une place	87
18	la place avec ses commerces et services en pied d'immeuble	87
19	Les maisons à la lisière de la forêt	91
20	Le Ksar	99
21	la Casbah	99
22	Skiffa	104
23	West eddar (patio)	104
24	Galerie	104
25	L'aspect original du lotissement pavillonnaire de « l'Ex Village Juif ».	110
26	Etat actuel du lotissement 1 ^{ère} tranche Ain El Bey	122
27	Etat actuel du lotissement BAB JEDID 01	123
28	Etat actuel du lotissement BAB JEDID 02	124
29	Etat actuel du lotissement 1 ^{er} Novembre (El Mridj)	125
30	Etat actuel du lotissement la cité des médecins	126
31	Etat actuel du lotissement El Morjane	127
32	Image satellite représentant les différents quartiers de l'agglomération de Zouaghi	128
33	Image satellite représentant la situation du lotissement Bab Djdid dans l'agglomération de Zouaghi	130
34	Image satellite représentant le plan du lotissement	131
35	Image présentant la clinique privée sis au lotissement Bab Djdid	133
36	Implantation par rapport à la voirie	139
37	Implantation par rapport à la voirie	139

38	Implantation par rapport à la voirie	140
39	Implantation par rapport à la voirie	140
40	Implantation par rapport à la voirie	141
41	Implantation par rapport à la voirie	141
42	Implantation par rapport à la voirie	141
43	Images de maisons inachevées présentant le système constructif en béton et les murs en brique rouge	141
44	Images de maisons inachevées présentant le système constructif en béton et les murs en brique rouge	141
45	Images de maisons inachevées présentant le système constructif en béton et les murs en brique rouge	142
46	Images de maisons présentant les toitures	142
47	Images de maisons présentant les toitures	142
48	Images de maisons présentant le contraste entre les façades	143
49	Images de maisons présentant le contraste entre les façades	143
50	Images présentant les types d'entrées principales	143
51	Images présentant les types d'entrées principales	143
52	Images présentant les types d'entrées principales	143
53	Images présentant les types de portes principales	144
54	Images présentant les types de portes principales	144
55	Images présentant les types de portes principales	144
56	Images présentant les types de fenêtres	144
57	Images présentant les types de fenêtres	144
58	Images présentant les types de fenêtres	144
59	Images présentant les types de fenêtres	145
60	Images présentant les types de fenêtres	145
61	Images présentant les d'ouverture de cage d'escalier	145

62	Images présentant les d'ouverture de cage d'escalier	145
63	Images présentant les d'ouverture de cage d'escalier	145
64	Images présentant les d'ouverture de cage d'escalier	145
65	Images présentant les d'ouverture de cage d'escalier	145
66	Images présentant les différents types de balcons	148
67	Images présentant les différents types de balcons	148
68	Images présentant les différents types de balcons	148
69	Images présentant les différents types de revêtement	149
70	Images présentant les matériaux de construction	149
71	Images présentant les matériaux de construction	149
72	images présentant les types de clôtures	151
73	images présentant les types de clôtures	151
74	images présentant les défaillances et la mauvaise qualité	152
75	images présentant les initiatives des habitants dans l'amélioration de l'espace public	153
76	exemples du réseau d'électricité et d'éclairage public	154
77	exemples du réseau d'électricité et d'éclairage public	154
78	exemples du réseau d'assainissement	154
79	exemples du réseau d'assainissement	155
80	exemples du réseau d'assainissement	155
81	formation des cuvettes vu l'absence des avaloirs	155
82	formation des cuvettes vu l'absence des avaloirs	155
83	formation des cuvettes vu l'absence des avaloirs	155
84	formation des cuvettes vu l'absence des avaloirs	155

Liste des cartes

Numéro	Titre	Page
01	Plan d'Aménagement Général	70
02	Plan d'Aménagement de Détail	73
03	Plan d'Aménagement du Lotissement	74
04	Plan de masse	76
05	Plan d'aménagement du lotissement El Khaliq (1991)	77
06	Plan d'aménagement du lotissement El Khaliq	78
07	Le plan du lotissement	86
08	Approche qualitative de découpage parcellaire d'un lotissement	89
09	Lotissement traditionnel	89
10	Lotissement de qualité	89
11	Plan d'un quartier résidentiel colonial (Sidi Mabrouk)	109
12	Plan type d'une habitation	111
13	Lotissement 1 ^{ère} tranche Ain El Bey: Plan d'aménagement	122
14	Lotissement 1 ^{ère} tranche Ain El Bey:Plan état des lieux	122
15	lotissement BAB JEDID 01: Plan d'aménagement	123
16	lotissement BAB JEDID 01:Plan état des lieux	123
17	lotissement BAB JEDID 02: Plan d'aménagement	124
18	lotissement BAB JEDID 02:Plan état des lieux	124
19	lotissement 1 ^{er} Novembre (El Mridj):Plan d'aménagement	125
20	lotissement 1 ^{er} Novembre (El Mridj):Plan état des lieux	125
21	lotissement la cité des médecins:Plan d'aménagement	126
22	lotissement la cité des médecins: Plan état des lieux	126

23	Lotissement El Morjane:Plan d'aménagement	127
24	Lotissement El Morjane: Plan état des lieux	127
25	Plan cadastral du lotissement	129
26	Plan réglementaire du lotissement Bab Djdid représentant le repérage des lots	131
27	Plan réglementaire du lotissement Bab Djdid représentant le réseau viaire	132
28	Plan réglementaire du lotissement Bab Djdid représentant l'organisation spatiale	134
29	Plan réglementaire du lotissement Bab Djdid représentant l'organisation spatiale du parcellaire	135
30	Densification et occupation au sol du lotissement Bab Djdid	136
31	Densification et occupation au sol du lotissement Bab Djdid	136
32	Répartition des parcelles en fonction de leurs surfaces	140

Liste des abréviations

AEP	Adduction en eau potable
AFN	Agence foncière nationale
ALGRFU	Agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine
APC	Assemblée populaire communale
APW	Assemblée populaire de wilaya
AWGRFU	Agence d wilaya de gestion et de régulation foncière urbaine
BET	Bureau d'études techniques
CES	Coefficient d'emprise au sol
DUC	Direction de l'urbanisme et de la construction
MATE	Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement
MGHU	Mutuelle générale de l'habitat et de l'urbanisme
ONG	Organisation non gouvernementale
ONS	Office national des statistiques
ONU	Organisation des nations unies
OPGI	Office de promotion et de gestion immobilière
POS	Plan d'occupation du sol
PAW	Le plan d'aménagement de wilaya
PDAU	Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme
RGPH	Recensement général de la population et de l'habitat
RDC	Rez-de-chaussée
SDAAM	Schéma d'aménagement de l'aire métropolitaine
SRAT	Schéma régional de l'aménagement du territoire
SMK	Sidi Mabrouk
SNAT	Schéma national de l'aménagement du territoire
TOL	Taux d'occupation par logement

Liste des abréviations

TOP	Taux d'occupation par pièce
VRD	Voirie et réseaux divers
ZAC	Zone d'activité commerciale
ZHUN	Zone d'habitat urbaine nouvelle
ZNA	Zone non aedificandi

INTRODUCTION GENERALE

Introduction générale

1. Motivation du choix du thème :

Pendant plusieurs siècles, l'habitation était liée à la vie urbaine. Avec l'avènement de l'industrialisation au 18 et 19^{ème} siècle, l'habitation est devenue de plus en plus une fonction indépendante et diversifiée.

Actuellement l'extension des villes s'est essentiellement réalisée sous forme de lotissements de maisons individuelles.

Motivées par un besoin croissant de réconcilier les individus avec leur cadre de vie dans l'habitat individuel, cette préoccupation est née du constat que notre pays connaît une présence massive de l'urbanisation par des lotissements de qualité très inégale et que nos quartiers et lotissements n'offrent pas une bonne qualité à un paysage urbain qui pourrait être meilleur (que ce soit visuel ou fonctionnel).

Le choix du thème « vers une nouvelle approche qualitative de l'habitat individuel en Algérie. Cas des lotissements à Constantine » découle :

➤ **Premièrement :**

De poser les questions « pourquoi nos lotissements se présentent comme des cités dortoirs d'une qualité architecturale et paysagère médiocre ? Quelles sont les responsabilités de des acteurs (dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme), pour éviter ces transformations conceptuelles ? Et comment améliorer nos lotissements existants pour proposer un cadre de vie adapté aux besoins réels des habitants ? »

➤ **Deuxièmement :**

"Il faut réfléchir en homme d'action et agir en homme de pensée" disait Bergson. Assurer la concordance entre le permis de construire conçu et celui du vécu, et essayons d'aider les élus à appliquer ce précepte. Et face à notre capacité à en faire connaître les résultats, au-delà du premier cercle des chercheurs: comment la recherche sert-elle la décision urbaine ?

➤ **Troisièmement :**

la société algérienne et en évolution sur tous les plans (politiques, économiques, technologique ...) elle est toujours à la recherche d'un type d'habitat qui lui convient le mieux suivant ses besoins, ses modes de vie, ses racines et ses aspirations pour suivre le développement et la mondialisation.

Autrement dit, les concepteurs (architectes, urbanistes,...) doivent prendre en considération tous ces aspects pour répondre à la demande de la société et pour concevoir un habitat « d'une qualité » architecturale et urbaine meilleure.

2. Actualité du thème :

L'actualité de ce thème et son originalité dérive de trois dimensions principales

Introduction générale

1. **Une dimension politique** : la concentration de l'état sur la politique d'un million de logement sans aucune volonté de valoriser ou d'améliorer l'habitat individuel
 2. **Une dimension sociale** : qui introduit un questionnement sur les évolutions de plus en plus rapides et profondes de nos modes de vie urbaines et d'une série de mutations socio-économiques, ainsi que la transformation des aspirations et des besoins résidentiels, tant au niveau du logement que des formes d'insertion urbaine, en liaison avec la recomposition des structures familiales.
 3. **Une dimension spatiale** : comment concevoir et/ ou construire un habitat individuel et des lotissements modernes dans un contexte locale et traditionnel en même temps.
3. **Problématique** :

Comme tout pays en voie de développement, l'Algérie se trouve confrontée à un déficit en logement considérable face à une démographie galopante et à un mouvement d'urbanisation accéléré.

Pour faire face à une crise de logement de plus en plus accrue et rétablir l'équilibre auquel aspire le pays, plusieurs stratégies furent adoptées et suivies. Néanmoins, les résultats obtenus jusqu'à une date récente demeure en deçà des objectifs fixés préalablement.

Si l'habitat en Algérie a été de tous temps une préoccupation majeure, aussi bien du citoyen que des pouvoirs publics, l'effort a été porté sur la quantité de logements au détriment de la qualité de l'habitat.

Les programmes de logements réalisés dans le but de remédier à ce problème crucial, sont constitués principalement de deux types :

- **L'habitat collectif** : édifié à travers les opérations de ZHUN, très répandu dans les villes où la crise de logement est plus ressentie.
- **L'habitat individuel** : réalisé le plus souvent dans le cadre des lotissements communaux.

Le lotissement comme un vecteur d'urbanisation **est l'une des réponses** et formules qui répondent à cette crise et l'un des cadres les plus appropriés à la participation des citoyens à l'effort de construction.

Dans la ville de Constantine toutes les interventions en matière d'urbanisme se situent à deux niveaux.

- le premier niveau : sur le tissu urbain existant.
- le deuxième niveau : sur les nouveaux lotissements.

Les lotissements à usage d'habitation individuelle ont connu un développement important et ont, concerné la presque totalité des zones de la ville de Constantine.

En effet, a partir de 1990, une augmentation massive du nombre de lotissement a été enregistrée en différentes zones de la ville et ce grâce à l'encouragement par l'état du secteur privé ce qui a vu naître un nombre important de lotissements privés (606080 lots), étatiques (60608 lots), promotionnels (242432 lots) et mêmes informels (3830 lots).¹

¹ Service d'urbanisme APC, Constantine

Introduction générale

Les lotissements à usage d'habitation individuelle ont connu un développement important et ont, concerné la presque totalité des zones de la ville de Constantine (**14 667 lots** en 2006)

Cependant, la plupart des lotissements, connaissent de nombreux problèmes :

- Le déphasage entre leur planification, leur conception et leur réalisation
- non respect des règles d'urbanisme
- non-conformité aux cahiers des charges
- La qualité médiocre de conception et de réalisation des lotissements
- quartiers de faible qualité réduisant souvent à un simple découpage foncier sans véritable conception urbaine ni approche paysagère produisant des espaces non fonctionnels.
- découpage parcellaire incohérent avec le tissu urbain environnant et une banalité architecturale qui ne s'adapte plus aux modes de vie des habitants.
- qualifiés de « cités dortoirs » où les bâtisses ressemblent beaucoup plus à des forteresses qu'à des maisons individuelles.
- L'absence d'infrastructures à vocation socio-culturelle et de loisirs (espaces verts, aires de jeux...)
- L'absence des équipements socio-éducatifs, de santé, terrains de sports,...
- Absence totale des lieux qui favorisent le bien être, des espaces extérieurs et de regroupement.
- Mal adaptation des espaces par des utilisateurs d'une génération nouvelle
- La dégradation du cadre de vie et l'apparition des problèmes et maux sociaux (déperdition scolaire, délinquances, insécurité ...)

Le résultat de cette observation est la constatation d'un déficit énorme de qualités spatiales, sociales et urbaines, ce qui ne contribue pas beaucoup dans le sentiment de bien être individuel et collectif des habitants.

Les bouleversements qu'a connus cette ville à partir des années 70 ont abouti au plan urbanistique à la création d'une succession de lotissements (environ 22000 lots distribués dans la wilaya de Constantine dont 15000 seulement dans le chef lieu de wilaya), constituées **de constructions informels, monoblocs**, mal viabilisés où toutes formes de vie et d'activités sont devenues difficiles, sinon impossibles.

Dans le même temps, des résidences de haut standing sont souvent juxtaposées à des lotissements constitués de constructions sans référence architecturale, aux formes et contours variés. Plus encore, souvent un lotissement n'est jamais **achevés** donnant l'aspect de **l'éternel chantier**, quand c'est la construction qui est achevée, ce sont les voiries, l'éclairage, l'espace vert qui font défaut, même les **propriétaires** se mettent de la partie et contribuent grandement à **la laideur de l'environnement** (construction inachevée, bâtisse aux décors de briques nues..).

Les contrastes à grandes échelles que subit le tissu urbain et l'aspect qui en résulte donne à l'environnement de Constantine un aspect de grande laideur.

Le constat est unanime et sans équivoque, **la défaillance est totale** et à tous les niveaux

Introduction générale

La frénésie de développement des lotissements enregistrées depuis, a donnée naissance à des **constructions sans références** techniques, typographique et encore moins architecturale.

L'affectation de terrain à bâtir dans le cadre de programme de construction sans vision d'ensemble aggravé par des opérations de constructions illicites ont eu pour conséquences :

- **Une surconsommation** de terrains urbanisables.
- **La désarticulation** des fonctions et structures urbaines.
- **Des constructions en masse** pour répondre à des besoins urgents sans aucun respect du paysage urbain.
- **L'absence d'une autorité de régulation et d'orientation**, l'état a dans ce cadre joue un rôle passif se limitant souvent à la régularisation et la viabilisation des lotissements (eau, électricité,...).
- **L'échec de cette urbanisation** est le résultat d'un dysfonctionnement des instruments de prévision de planification.

Le modèle urbain du lotissement est un modèle consommateur du foncier de par ces caractéristiques urbanistiques (il s'appuie sur un développement horizontal).

La qualité architecturale produite par ce modèle est une qualité qui ne répond pas aux exigences des villes du 3^{ème} millénaire et jusqu'à présent les autorités publiques continuent à imposer à la société une architecture qu'ils ne respectent plus, des cahiers des charges ignorés complètement par les utilisateurs qui construisent à leur manière, ce qui montre la fracture entre commanditaires et propriétaires.

Devant les grands problèmes des lotissements publics, les pouvoirs publics avec l'ouverture de la promotion immobilière sont en train de céder le terrain au privé.

Est-ce que ces nouveaux acteurs sont à même de résoudre les innombrables problèmes des lotissements et les quelques exemples qui émergent et qui sont très peu (voir graphe n°1), sont à même de nous permettre d'anticiper et de réorienter les lotissements de demain qui seront promotionnel et de moins en moins publics.

Dans le but de comprendre ce déphasage et afin de produire des lotissements mieux adaptés architecturalement pour un habitat individuel dont la composition et l'aspect architectural répondent à cette conception nouvelle qui prenne en compte la manière de vivre des nouveaux utilisateurs tout en préservant leur côté identitaire : d'où une qualité de l'espace générée par cette conception ; qualité permise par un bon fonctionnement de l'ensemble, une richesse architecturale au niveau des espaces au sol et des façades.

Comme le souligne ci bien Collette Petonnet « L'espace dans lequel vivent les hommes n'est pas une notion abstraite, une étendue sans qualité propre, c'est une réalité qualifiée qu'ils ordonnent selon leurs visions du Monde »²

Ce qui nous a conduit à poser les termes d'une problématique, qui se rapporte **au développement des lotissements par rapport à une nouvelle approche conceptuelle qui assure une meilleure qualité de vie pour les habitants.**

² Colette Petonnet, « Espaces, distance et dimension dans une société musulmane », L'Homme, vol.XII, cahier2, 1972, p.47

Introduction générale

Face à cette situation et à ce constat on pose les questions suivantes:

- A quel niveau se situe le déphasage entre conçu et produit?
- Quelles sont les différentes approches dans la conception des lotissements pour une création d'un espace meilleur?
- Quel type de conception convienne le mieux à notre société ?

C'est à cette problématique d'ensemble et à ces questionnements que nous proposons d'observer et analyser pour apporter des éléments de réponse et ce à travers le thème d'étude que nous allons entreprendre.

Le choix de ce thème n'est pas tout à fait fortuit. Nous voulions traiter une thématique relative à rechercher «**Vers une nouvelle approche conceptuelle et qualitative de l'habitat individuel**» pour le cas de Constantine. Parce que nous avons opté pour une approche évolutive du phénomène d'urbanisation surtout pour cette typologie d'habitat individuel représenté sous forme de lotissements.

Dans le but de créer un cadre de vie agréable, il est nécessaire d'apporter des réponses adaptées et des solutions à la structuration urbanistique des lotissements et une meilleure qualité de conception des espaces d'habitat individuel et surtout créer des bases solides pour une nouvelle politique et une nouvelle démarche en la matière.

Ainsi l'analyse que nous proposons ici vise à restituer la qualité de cette réflexion et à montrer les tendances qui se dégagent aujourd'hui pour mieux adapter l'habitation à l'évolution des mentalités et des modes de vie ,c'est à dire désir d'individualité, nature, espaces privatifs et densité, urbanité et convivialité. Cette étude se veut être un essai d'un concept qui pourrait constituer une source de référence et une démarche méthodologique adaptée aux différentes attentes et besoins de tous les acteurs concernés.

4. **Les hypothèses :**

Pour maintenir notre approche sur les lotissements, on a pris le cas de la ville de Constantine et nous sommes partis des hypothèses suivantes

- La mauvaise qualité des lotissements est due à la mauvaise conception.
- les cahiers des charges ne prennent pas en considérations les vrais besoins et le mode de vie des habitants
- les transformations répétées sur le cadre bâti sous formes de violation du règlement en (non achèvement ou non-conformité) sont dus au dysfonctionnement entre les différents acteurs.
- Une surconsommation de terrains urbanisables.
- La désarticulation des fonctions et structures urbaines.
- Des constructions en masse pour répondre à des besoins urgents sans aucun respect du paysage urbain.
- L'échec de cette urbanisation est le résultat d'un dysfonctionnement des instruments de prévision de planification.

5. **Les objectifs :**

Introduction générale

Les objectifs se résument dans la compréhension de la cause du déphasage entre réglementation, conception et production d'habitat individuel afin de produire des lotissements mieux adaptés du point de vue fonctionnel, architectural, urbanistique et changer les mentalités en ce qui concerne les lotissements critiqués fréquemment comme « cités dortoirs » génératrices de mal-vie.

- Penser l'architecture de demain en cherchant la qualité dans l'aménagement de ces lotissements pour qu'elle soit humaine, vivable, durable et complètement intégrée aux éléments naturels indispensables à l'épanouissement et au bien être de l'habitant.
- Donner des exemples utiles de lotissements de qualité permettant de mieux répondre aux attentes des collectivités en matière d'urbanisme et aux attentes des citoyens en matière d'habitat.
- L'élaboration de recommandations destinées à améliorer la qualité des plans (études) et faciliter la réorientation des pratiques en matière d'aménagement des lotissements, afin d'atteindre une bonne qualité de l'environnement.
- En conséquence élaborer des critères de qualité pour concevoir l'habitat individuel d'une nouvelle manière où les aspirations et les besoins des habitants sont pris en compte de part leur présence dans tout le processus de la création de cet espace.

6. La méthodologie :

○ **Collecte et analyse des données**

Afin de collecter les données et les informations et comprendre l'habitat individuel et le lotissement à travers ses différentes facettes, et détecter leurs enjeux et leurs pratiques, nous aurons recours à plusieurs documents et des enquêtes sur terrain.

L'exploitation d'une documentation basée sur les thèses et les mémoires thématiques pour réduire le champ d'intervention d'un sujet ponctuel et éviter toute diversité d'informations en économisant les efforts déployés.

En plus nous aurons recours à une documentation livresque, pour éclaircir la définition des concepts, comme elle va permettre d'intégrer notre sujet dans son contexte conjoncturel (local et mondial).

D'autres sources telles que les archives, les données statistiques, les revues spécialisées, le règlement juridique, la presse, et les sites web.

○ **Les outils méthodologiques**

• **Observations et relevés**

La consommation de l'espace dans les lotissements est une manifestation, qu'il est nécessaire d'observer, soit par une description objective, soit par un relevé architectural qui montre l'initial et l'existant, comme on peut s'en servir de la photographie comme outil efficace dans toute analyse et approche par le visuel et la visibilité.

• **Enquête et échantillonnage**

La problématique qui se rapporte avec la conception et les qualités spatiales de l'habitat individuel ne peut pas être abordée d'une façon générale abstraite ou même théorique, il nous faut un cas limité et bien précis soumis à une enquête approfondie, menée sous forme de questionnaire qui s'articule autour d'une série de questions ouvertes et directes, dès fois indirectes, un entretien individuel ou groupé et un questionnement plus qualitatif que

Introduction générale

quantitatif, qui pivote autour du ménage, son statut, sa composition, ses ressources , sur le logement et son acquisition, sa réalisation, et sa configuration et enfin le mode d'appropriation des espaces vécus.

D'une part, on va utiliser la méthode comparative des exemples et nous servir de la comparaison pour démontrer les carences et les faiblesses de nos lotissements.

L'analyse du sujet d'étude s'est faite aussi sur l'analyse urbaine des espaces avec toutes les défaillances et la comparaison avec les pays voisins qui ont optés pour une autre démarche dans la conception des leurs lotissements.

D'autre part, la méthode d'échantillonnage utilisée fournira de l'information quant à savoir jusqu'à quel point les résultats observés peuvent être généralisés à l'ensemble de la l'habitat individuel au niveau des lotissements (d'où est issu l'échantillon).

CHAPITRE 1 :
NOTIONS ET DEFINITIONS DES
CONCEPTS CLEFS

Introduction :

« Concevoir un habitat de qualité est un défi que se doit de relever notre société .il doit à la fois favoriser les solidarités, respecter l'environnement, économiser les ressources et offrir à la création architecturale, un espace d'expression .toute construction de logement doit s'inscrire dans cette démarche »¹.

En effet l'habitation est un tout dans lequel chaque élément est en interaction avec les autres. On ne peut parler de la transformation d'un des éléments sans faire référence aux changements qu'elle provoque pour les autres constituants du logement.

Ce chapitre est consacré à la compréhension des différents concepts et définitions en rapport avec notre thème de recherche. De ce fait, on ne peut parler d'une approche qualitative de l'habitat individuel sans aborder tous les concepts liés à la notion de l'habitat et de la qualité architecturale et urbaine.

I. Concepts et définitions :

1. L'habitat comme concept

L'habitat, le concept le plus ancien de l'histoire de l'humanité, a accompagné cette dernière à travers les lieux et les temps, en occupant des espaces et prenant des formes, aussi variées, que la variété des repères qu'il se définit sous l'influence de facteurs naturels, sociaux ou culturels.

Depuis son plus lointain passé, l'homme a toujours éprouvé un besoin de retrouver, à la fin de son labeur, un lieu de repos, lui procurant un peu de confort, et un lieu de refuge, lui assurant également un abri contre tous les dangers. En effet "*l'instinct de permanence et de stabilité se trouve tout au long de la branche évolutive à laquelle se rattache notre espèce*"². Ce lieu a évolué à travers l'histoire, et a pris de différentes formes, tout en n'étant pas, forcément, fixe et unique.

Ce phénomène, constaté chez toutes les espèces animales (comme le certifie L. MUMFORD : "*Maintes espèces éprouvent cette aspiration à l'immobilité, au repos, qui les ramène vers un abri ou les attache à un emplacement où la nourriture est abondante*"³, s'est manifesté depuis le tout début de l'existence de l'homme, par son retour permanent, lors de son déplacement en quête de nourriture, vers des lieux précis lui offrant assurance et réconfort ; comme le note P. VON MEISS "*il semble, en outre, que pour sa sécurité en territoire peu ou pas connu, l'homme cherche à ne pas se perdre par rapport à son point de départ; c'est son 'chemin de fuite', le seul qu'il connaisse!*"⁴ Dans ce contexte là, les grottes de l'homme paléolithique⁵ en sont les meilleurs témoins.⁶

Cependant ce besoin n'était pas seulement physique et de subsistance matérielle. Il était également spirituel, reflétant la recherche d'un lieu propre à soi, lui permettant d'exprimer et

¹ FELZINES .c; 2005 ; « le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie », conseil économique et social, paris

^{2,3}MUMFORD L. La cité à travers l'histoire. Edition Du Seuil. 1964.

⁴ VON MEISS P. De la forme au lieu. Edition Presses Polytechniques Romandes. Lausanne. 1978.

⁵ Epoque Paléolithique : (selon le "Dictionnaire Larousse Référence Electronique" V 1.11) Première époque de la préhistoire, caractérisée par l'industrie de la pierre taillée et divisée en 3 phases (inférieures, moyenne et supérieure) selon les degrés de complexité de l'outillage.

⁶ MUMFORD L. La cité à travers l'histoire. Edition Du Seuil. 1964.

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

matérialiser, en toute liberté ses propres représentations de son chez soi, à travers des marquages et délimitations tantôt fictives et tantôt concrètes.

Les vestiges de l'homme de la préhistoire montrent le marquage de la délimitation et de l'appropriation de son espace par différentes formes telles que les amas de pierres ou de branches d'arbres servant de support pour les peaux d'animaux... etc.

La concrétisation de ce besoin aux deux dimensions : matérielle et spirituelle, a évolué à travers les temps, et ce qui était un simple marquage, a connu des mutations diverses en fonction de ses deux dimensions de cet habitat. Cette évolution a été une double expression :

- La première, répondant à l'évolution de la conscience, et la conception que se fait l'homme du monde qui l'entoure et les représentations qu'il en fait, à travers sa projection à petite échelle dans le monde qu'il se crée pour lui-même.
- La deuxième, répondant à l'évolution des besoins de confort de l'homme et ses propres efforts afin d'améliorer la qualité de son environnement immédiat qu'est son habitat en fonction des spécificités du contexte et de la société dans lesquels il évolue.

La double dimension qu'a pris l'habitat, l'a transformé d'un simple espace conquis périodiquement par l'homme, en un lieu ayant une identité spécifique et unique. Cette identité s'est forgée à travers sa relation implicite avec son habitant et par une interdépendance qui les a réunis dans un interminable processus d'adaptation et réadaptation de chacun, par rapport à l'autre.

C'est ainsi que le concept "habiter" a pris une signification plus profonde, telle que le démontre Ch. NORBERG-SCHULZ *"l'homme habite lorsqu'il réussit à s'orienter dans un milieu ou à s'identifier à lui ou tout simplement lorsqu'il expérimente la signification d'un milieu. Habitation veut donc dire quelque chose de plus qu'un refuge"*⁷.

Ce processus a élargi la signification du concept d'habitat du simple logis dans un environnement naturel vierge, en tout un environnement conquis, transformé et approprié par l'homme, dont l'abri n'est qu'une partie infime.

La genèse de cette transformation était déjà présente dans les différentes formes d'appropriation de l'espace dans les premiers établissements humains découverts, *"Pour s'approprier son espace l'habitant le clôt, même symboliquement, de façon à délimiter un territoire sur lequel il pourra inscrire sa marque"*⁸.

La définition du concept "habiter" par rapport à son identification à son habitant, permet de retrouver un sens aux variations, illimités et uniques à chaque fois, des formes d'habitat à travers les temps, les espaces (ou plus exactement les lieux), et les sociétés.

C'est spécialement ces trois derniers paramètres qui lui donnent son identité unique par un temps spécifique en chaque instant, qu'est le "maintenant", par un lieu spécifique qu'est le "ici" et par une société unique qui vit dans ces deux dimensions et définie par un "moi" (collectif ou individuel).

Sans aller plus loin dans les origines de ces variations, on constate qu'en ces temps (mais également depuis fort longtemps), le concept "habitat" englobe tout l'environnement remodelé par l'homme par quelque moyen que ce soit, et que le concept "habitation" n'est qu'une partie de ce grand ensemble.

⁷ NORBERG-SCHULZ Ch. Genius Loci : paysage, Ambiance, architecture. Edition Pierre Mardaga. Liège. 1981.

⁸ HAUMONT N. Habitat et modèles culturels. In Revue française de Sociologie. IX 1968.

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

En résumé, l'habitat désigne le mode d'occupation de l'espace par l'homme, pour des fonctions de logement.⁹

On parle ainsi d'habitat individuel, d'habitat collectif, d'habitat groupé, d'habitat dispersé.etc

L'habitat nous fait pénétrer du coté de l'être, de l'identité, de nos façons de vivre.

Types d'habitat

a. L'habitat individuel :

- Il s'agit de l'abri d'une seule famille (maison unifamiliale) disposant en général d'un espace commun et d'un certain nombre d'espaces privés, d'un jardin, d'une terrasse, d'un garage etc... Il peut se présenter en deux, trois, ou quatre façades. Quatre façades pour une maison isolée, trois façades pour une maison mitoyenne, deux façades pour une maison de rue.
- L'habitant, propriétaire ou locataire, a un accès individuel à son logement, cet accès est destiné à un seul ménage. Le logement est prolongé le plus souvent par un espace extérieur.
- La distinction entre l'habitat individuel discontinu et groupé n'est pas faite. Les exemples d'habitat individuels choisis sont principalement des lotissements et opérations de constructions individuelles implantées librement sur la parcelle, généralement regroupées en petit nombre ou mitoyennes.

b. Habitat collectif :

- Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements) locatifs ou en accession à la propriété dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel qui n'en comporte qu'un pavillon.
- Les halls et les accès au logement sont collectifs, partagés par tous. Ils distribuent des groupes de logements plus ou moins nombreux.
- La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours, de barre, mais aussi le plus souvent d'immeubles de petite taille.

c. Habitat intermédiaire :

- *" Le concept d'habitat intermédiaire est né de la volonté de donner à l'habitat collectif l'allure et certains avantages de la maison individuelle ou, inversement, de penser le groupement des logements individuels de façon à approcher les densités et l'urbanité du logement collectif. La notion d'habitat intermédiaire contient aussi en germe la vision idéale d'une osmose entre nature et habitation, proche de celle qu'offre théoriquement la maison dans son jardin."*¹⁰
- L'habitant, propriétaire ou locataire, bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour. Il peut s'agir d'une terrasse ou d'un jardin, de taille comparable à la surface d'une pièce confortable.

⁹ FOUZIA MELIOUH, KHEIRA TABET AOUL. L'habitat espaces et repères conceptuels. In. Courrier du Savoir – N°01, Novembre 2001, pp. 59-64

¹⁰ Philippe DAHAN-, (1999), qualité architecturale et innovation (méthode d'évaluation), PUCA, Paris

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Il s'agirait donc d'un ensemble d'habitations ayant une mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+3, ce qui épargne le coût des ascenseurs, obligatoires pour les opérations dépassant ce niveau.

- Les parties communes et collectives sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

2. Le lotissement :

1.2 Définition du lotissement:

Selon le dictionnaire le lotissement est un :

1. Morcellement d'un terrain en parcelles destinées à la construction et vendues séparément.
 2. Terrain ainsi morcelé ; chacune des parcelles d'un tel terrain.¹¹
- Aux termes de l'article R.315-1 du Code de l'urbanisme, « *Constitue un lotissement... toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a au pour effet de porter à plus de deux le nombre des terrains issus de ladite propriété...* ».

Techniquement, le lotissement est un outil d'aménagement permettant à un opérateur privé ou public d'urbaniser une partie de territoire en ayant recours à un promoteur. Ce dernier construit les éléments de viabilité (rues, réseaux d'assainissement, réseaux d'adduction d'eau potable, éclairage public, etc.) et se rémunère en vendant les parcelles aménagées.

- Dans le même sens, la définition du ministère de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction (M.A.T.U.C) stipule que « *le lotissement est une procédure d'urbanisme qui permet la création d'un tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation de droit de construire des parcelles de terrain, intégrées dans les réserves foncières communales* »¹²
- En résumé, le lotissement à usage d'habitation prend sa place dans des actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et les convertir en terrains à bâtir .Il constitue un moyen simple et rapide d'urbanisation, c'est une opération ayant pour but la division en lots, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de toute construction et ce quelque soit l'usage.

Quelle que soit sa définition, le terme de « lotissement » décrit une procédure et non une forme urbaine spécifique. Pourtant, pour le public, le lotissement désigne communément un ensemble de maisons individuelles, réalisées par des constructeurs différents sur des lots prêts à bâtir, en frange d'une ville ou d'un village.

Définition de la notion de lot

Un lot est une parcelle issue d'une division foncière réalisée en vue de construire sur celle-ci. Le lot est donc dans tous les cas un lot à bâtir.

¹¹(Dictionnaire Hachette Encyclopédique)

¹² Prats. Y: « le lotissement ». Dictionnaire de L'urbanisme et de l'aménagement, édition press universitaire de France. , (1988) Paris, p 384

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Les espaces communs, les voies, les reliquats bâtis...ne constituent pas des lots de lotissements.

Définition de la notion de voies, espaces et équipements communs

Un espace commun est un espace partagé (par opposition à l'espace privatif). La notion d'espaces communs est différente de la notion d'espaces ou d'équipements collectifs ou publics.

Elle renvoie ici à la création ou l'aménagement pour les besoins du lotissement de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts ...

Lorsqu'il s'agit d'une voie, elle doit être créée ou aménagée pour le lotissement et commune à plusieurs lots.

Seuls les espaces communs créés en même temps que la division sont pris en compte.

Les équipements communs internes au lotissement sont les équipements de viabilité réalisés dans le périmètre du lotissement, qui sont communs à plusieurs lots à bâtir, dont la réalisation est à la charge du lotisseur et dont la gestion doit être organisée par le lotisseur.

Il s'agit donc des travaux relatifs aux canalisations et réseaux réalisés par le lotisseur pour la desserte des lots.

1.3 Genèse et contexte historique du lotissement :

Depuis le milieu du XIX^{ème} siècle, le lotissement est le principal instrument du développement des villes. Dans un contexte de révolution industrielle et d'exode rural, il apparaît en effet comme un outil d'aménagement idéal.

La pratique du lotissement apparaît comme une réponse à la ville industrielle et un remède aux exigences de l'hygiène urbaine.

En France, le baron Haussmann s'est chargé de rénover Paris en détruisant les logements insalubres pour laisser place à de grands immeubles bourgeois. Le lotissement apparaîtra dès lors sous forme d'actions entreprises à proximité immédiate des grandes villes.

En Angleterre a vu naître alors les premières théories sur les « Cités jardins » exposées dans l'ouvrage d'Ebenezer Howard (1850-1928). Ce dernier préconise la création des villes de 30.000 habitants, indépendantes économiquement et spatialement conçues sous forme de groupements de maisons mono familiales et dépassant l'antagonisme entre ville et campagne. Donc il présentait un projet utopique qui veut rapprocher la ville et la campagne. Il reflète un romantisme d'une classe bourgeoise qui préfère un logement individuel, transcrit sur un grand jardin pour profiter des agréments de la nature.

Les lotissements sont les parents pauvres des cités jardins, c'est une forme nouvelle de la notion d'habiter. Ils prétendent être les remèdes des exigences de l'hygiène urbaine, contraints aux faubourgs de la révolution industrielle, berceaux des maladies et des épidémies, dénoncées par les médecins et les journalistes en premier lieu, puis par les urbanistes en second lieu, surtout à Paris et Londres. A leurs origines, ils sont projetés sur les faubourgs des espaces urbains, avec leurs extensions successives on commence à voir les espaces ruraux menacés sous formes de villages.¹³

¹³ Revue d'urbanisme n° 164 les lotissements 1978

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Après la première guerre mondiale, la demande croissante en logements crée un rapport de force favorable aux lotisseurs. La liberté qui leur est laissée pour réaliser leurs opérations a eu des conséquences fâcheuses : développement anarchique des constructions, insuffisance des équipements de desserte, etc.

Les Etats se trouvent incapables de répondre aux besoins de ses habitants en matière de logements, surtout après les deux guerres mondiales, malgré les efforts fournis par le biais de la politique des grands ensembles qui a prouvé ses limites, le lotissement est devenu l'alternative préférée. Pour ne pas nuire aux équilibres spatiaux dans les villes.

Le lotissement constitue donc une opération de division d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots, pour recevoir une construction, quelque soit son usage, qu'il soit résidentiel, artisanal, commercial, industriel, ou autre. Les lots sont acquis, viabilisés et cédés par le lotisseur.¹⁴

Il est considéré comme un moyen de développement ordonné basé sur trois exigences :

- Economique, qui vise la revalorisation foncière.
- Réglementaire, qui impose le respect des instruments et des actes d'urbanisme.
- Socioculturelle, qui veut prendre en charge les valeurs identitaires.

Pour offrir en fin de compte une forme d'appropriation de l'espace la plus optimale possible. Certes les textes qui régissent les lotissements sont récents, mais les pratiques sont anciennes. Passer d'un modèle culturel idéologique vers une sphère purement réglementaire, et ce par l'introduction de la notion le cahier des charges, qui dicte les obligations du lotisseur et de l'usager.

Actuellement le lotissement est devenu une branche de l'urbanisme opérationnel volontariste, soumis aux instruments d'urbanisme (PDAU et POS) et aux actes d'urbanisme (les permis et les certificats).

Rôle de la maison individuelle dans l'absorption de la crise de logement

On ne peut dissocier le lotissement de la maison individuelle. Celle-ci est définie par Pierre MERLIN (1996) comme : « *une construction destinée à l'habitation et occupée par un seul ménage* »¹⁵, il considère qu'elle a été le mode d'habitat dominant dans l'urbanisation qui a accompagné la révolution industrielle

En France, par exemple, la maison individuelle représente aujourd'hui les deux tiers des constructions neuves. Elles sont occupées dans presque tous les cas par des propriétaires ou des accédants à la propriété, bien plus encore, les pouvoirs publics par le jeu de l'aide au logement, ont favorisé la promotion de ce type de logement, par des avantages financiers, facilité par les prêts à l'accession à la propriété.

Compte tenu des objectifs visés par notre étude et qui porte sur le développement de la maison individuelle en relation avec la résolution de la crise de logement, il nous semble intéressant de parler :

- De la maison individuelle et sa place actuelle dans les lotissements

¹⁴ Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984), v3

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

- Des conditions qui ont poussé le citoyen et le décideur à opter pour ce type d'habitation et encourager son accession.
- Le but étant de mieux saisir les caractéristiques qui ont fait de cette maison individuelle un modèle d'amélioration de logement et des conditions de vie.

Les origines de la maison individuelle :

Le développement de la grande industrie au 19^{ème} siècle a provoqué l'afflux de la population vers les centres urbains industriels et une grande concentration de cette main d'œuvre dans les centres villes. Cette situation va créer d'importants problèmes de logements. La bourgeoisie de l'époque va réagir à cette accumulation ouvrière en limitant ses propres espaces, tandis que les ouvriers sont refoulés dans un habitat ancien, souvent insalubre. Le patronat se préoccupant d'avantage de loger leurs salariés dans des conditions décentes pour mieux les contrôler socialement et économiquement opta pour la création des premières « cités ouvrières ».

En France, la cité Mulhouse réalisée par Etienne DOLLFUSS en fut un des premiers exemples. Le Creusot reste aussi un exemple assez intéressant où l'on construit dans un premier temps des « casernes » avant de faire le choix de l'habitat individuel (Pierre Merlin 1996).¹⁶

La conception des quartiers ouvriers connaîtra peu à peu un certain développement avec une organisation spatiale et des maisonnettes alignées le long des voies rectilignes débouchant sur l'usine.

Développement de la maison individuelle au cours du XX^{ème} siècle

En Grande Bretagne, l'expérience de la maison individuelle urbaine et peri-urbaine est ancienne, aujourd'hui 73% des logements construits en Grande Bretagne sont des maisons individuelles. Ce pourcentage donnant à ce pays le 3^{ème} rang mondial avant les Etats Unis qui n'y construisent que 68%.

Une telle situation privilégiant la propriété de la maison individuelle a des conséquences sur l'aménagement du territoire. La Grande Bretagne est le pays le plus urbanisé au monde, puisque selon les statistiques 80% des britanniques sont réputés citadins. « Les caractéristiques spécifiques de cette période de l'histoire urbaine britannique se dégagent de l'observation des réalisations pionnières appelées à avoir un immense retentissement pratique : la Garden-city » (Cité Chaline 1972).¹⁷

Le modèle de la « Garden-city » s'est perpétué jusqu'à aujourd'hui et constitue certainement avec tout le contexte socio-économique qu'il exprime, la contribution anglaise à l'urbanisme du XX^{ème} siècle.

La fin du XIX^{ème} siècle vit la problématique Pavillonnaire prendre une part importante dans le développement du logement.

Facteurs de consommation de l'espace :

Si la planification physique définit l'affectation du sol aux diverses fonctions et activités urbaines au vue des nécessité immédiates et futures d'une politique d'aménagement urbain et d'urbanisation nouvelle, la normative urbanistique et de la construction, qui accompagne tout

¹⁶ Prats.Y : « le lotissement ».dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition presse universitaire de France, (1988) Paris.

¹⁷ Haris.C (1978), groupement de maisons individuelles en Grande Bretagne ; revue Urbanisme n° 164 ; P 88

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

instrument de dimension stratégique (ex : le PUD) ou de dimension opératoire (ex : le plan d'urbanisme de détail, la ZHUN, le lotissement, etc.), définit les principes et les modalités d'utilisation du sol devant être observées par tous les intervenants publics et privés, consommateurs d'espace.

Cette normative est constituée, d'une part, d'un ensemble de règles à caractère général et permanent tel que les normes constitutionnelles, le code civil, les lois-cadres relatives à l'usage, à la construction et à l'aménagement de l'espace..., et d'autre part, des normes particulières émanant de l'instrument d'urbanisme auquel elle se rattache par le contenu et la validité.

De ce fait, la jouissance publique ou privée du droit de propriété demeure assujettie à certaines restrictions et la libre utilisation du sol conditionnée et limitée par des critères d'intérêt collectif.

Ainsi, une attention particulière doit être accordée à ces facteurs de quantitative, qualitative et modèle de consommation d'espace, car leur application correcte ou leur manipulation abusive peut contribuer positivement ou négativement au processus de production du cadre bâti et spatial. Sans oublier que le bien fondé des finalités et l'efficacité de toute normative ne sauraient être validés que dans la pratique, sur les terrains d'affrontement et de composition des intérêts divergents des individus et des groupes.

Afin d'introduire les quelques considérations que nous allons développer sur le lotissement résidentiel, il est bon alors de préciser les facteurs qui conditionnent l'utilisation d'un terrain destiné à usage d'habitation et que nous pouvons résumer comme suit :

- Les dispositions du PUD ou du périmètre d'urbanisation et sa réglementation particulière, du POS et son règlement
- La réglementation générale en matière d'urbanisme et de la structuration
- Le code civil
- La réglementation sectorielle en matière de servitudes pour certaines activités

Les dispositions du PUD et sa réglementation :

Celles-ci concernent notamment :

- La localisation des terrains affectés à usage résidentiel, c'est-à-dire leur distribution à l'intérieur de la structure générale d'aménagement proposé par le PUD
- La réservation des surfaces foncières pour d'autres usages compatibles avec la fonction « habitat », ex : terrains d'assiette d'équipements non- d'accompagnement ou pour des activités intégrées à l'habitat.
- La fixation des densités de logements (ou densité de construction) et, par là, de certains coefficients tels que le COS et le coefficient d'espace libre accessoire du logement, le nombre de niveaux, ce qui implique une détermination virtuelle de la typologie (modalités du règlement d'urbanisme joint au POS)

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

- Les servitudes particulières du PUD, tels que le couloir de passage d'un axe routier, un espace boisé à sauvegarder, un noyau d'habitat à conserver et à mettre en valeur, etc.

La réglementation d'urbanisme et de la construction:

Elle comprend :

- Les critères d'implantation par rapport à la voirie principale selon la nature de la construction et sa fonction
- Les requis de sécurité, salubrité, de confort, de commodité, qui doit être satisfaits lors de la localisation des constructions et des terrains à aménager et ce en accord avec la nature des activités qui s'y déroulent
- Les modalités et les normes d'implantation sur le terrain et de distribution tridimensionnelle : surfaces, détachements, retraits, articulation des volumes, alignements,...
- Les recommandations et/ou les normes relatives à l'aspect des constructions et ce par rapport :
 - ✓ Au paysage naturel et créé
 - ✓ Au caractère et à l'usage propre des espaces et du bâti créés
 - ✓ Aux spécificités spatiales et architecturales de l'environnement immédiat

Le code civil:

Celui-ci définit, au plan de la jouissance du droit de propriété :

- Les relations de mitoyenneté, de vis-à-vis, d'accès aux parcelles entre propriétaires de terrains,...
- Les servitudes inhérentes à l'acte de construire, en tenant compte de son déroulement dans le temps et des implications obligations qui en déroulent pour les propriétaires mitoyens au plan juridique, technique et financier,...

Différents types de lotissement :

D'une façon générale, le lotissement est une opération qui consiste à diviser en lots une ou plusieurs propriétés foncières en vue d'une construction. L'usage de cette dernière peut donc varier selon les besoins, on distingue alors :

- ***Lotissement à usage industriel ou commercial.***
- ***Lotissement à usage administratif.***
- ***Lotissement à usage d'habitat ou résidentiel:*** c'est une forme très répandue d'opération d'urbanisme, elle consiste à établir un projet d'aménagement qui rend possible l'édification des constructions de type « habitat Individuel » sur les lots, conformément aux règles édictées en la matière et faisant l'objet d'une autorisation spécifique.

Le lotissement à usage d'habitat prend sa place dans les actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir. Cette opération est une méthode d'organisation et non une simple division d'un terrain en

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

lots égaux et rectangulaires, d'une part, et d'autre part, d'une voie rectiligne, mais apparaît comme un mode d'organisation.¹⁸

Le lotissement assure une fonction sociale en même temps qu'il constitue un moyen simple et rapide d'urbanisation, pour l'administration le lotissement permet d'atteindre un certain nombre d'objectifs :

- **Contrôle** des équipements et infrastructures.
- **Cohérence** avec la réglementation d'urbanisme.
- **Maintien** de la qualité de l'environnement.
- **Garantie** d'assurer la réalisation des travaux avant l'acquisition des terrains.

Pour les particuliers il présente les avantages suivants :

- Une procédure **facile** pour **l'acquisition** d'un terrain.
- un moyen **rapide** parmi d'autres procédures pour acquérir une maison.
- Il constitue un mode appréciable d'insertion sociale.

Le lotissement résidentiel :

Toute construction a besoin d'un terrain d'assiette.

La notion de ville, qui associe l'idée de concentration à celle de délimitation d'un espace qualifié d'urbain, comporte par conséquent une certaine restriction à la disponibilité du sol.

Autrefois, cette restriction était même matérialisée par l'enceinte, les murs comme limites physique de séparation par rapport à l'espace rural.

Le sol urbain est ainsi découpé en parcelles plus ou moins grandes dont l'intensité d'utilisation est variable en fonction du caractère et de l'importance du développement horizontal ou vertical du bâti : ceci allant des constructions isolées à rez-de-chaussée ou R+1, R+2, aux constructions compactes ou groupées ; des immeubles linéaires ou à cours intérieures aux immeubles-tours...

Dans l'histoire urbaine ce découpage du sol a constitué et constitue un élément fort explicatif des l'évolution des modes d'appropriation et de formation de l'espace urbain, de son tissu, de son architecture.

C'est à travers l'étude du parcellaire et par là des structures de la propriété foncière urbaine et des critères de morcellement adoptés, de sa morphologie et de ses implications dans la configuration de l'espace et du bâti que nous pouvons déceler et mieux comprendre les processus complexes d'agrégation et de transformation des différents composants de l'espaces socio-physique urbain.

Le lotissement résidentiel, considéré dans son acception moderne, a été à l'origine d'un de ces processus et notamment de celui qui exprima, en termes physiques et spatiaux, un courant idéologique assorti d'implications sociales et économiques qui se posa en alternative à la lente dégradation provoqué par la croissance incontrôlée de la ville post-industrielle.

¹⁸ BENDAACE Nacira « Lotissement dans le processus d'urbanisation à Chelghoum Laid, Réglementation, Pratiques et Tendances », Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme de magistère option urbanisme, 2001 université de Constantine, p8

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Cette réaction fut l'œuvre à la fois, des forces jouant un rôle déterminant au sein des structures de gestion urbaine et des forces représentatives de secteurs privilégiés des populations urbaines qui firent du retour à l'habitat individuel isolé, localisé dans les aires suburbaines et dans les sites non-profitables à l'urbanisation de masse (site en pente, vallonnés, sur les collines,...) leur réponse aux nouveaux problèmes urbains en matière d'habitat.

Cette alternative, réservée d'abord aux seules couches aisées de la population, devint encore le rêve poursuivi pour tout citoyen désireux de vivre à l'abri des inconvénients de la vie urbaine, tout en profitant de ses avantages.

Mais cette réponse devait se révéler comme discriminante, illusoire et contradictoire :

- Discriminante au plan social, car la concentration de la propriété foncière et le jeu de la spéculation (prix des terrains) ne pouvaient qu'exclure les large masses de la population ;
- Illusoire du plan de bien être physique et psychologique car les lotissements étaient vite engloutis par l'urbanisation tous azimuts favorisée, entre autre par la motorisation individuelle et l'éclatement des structures urbaines traditionnelles de la ville mono-centrique ;
- Contradictoire au plan d'utilisation et de gestion de l'espace, car « la ruralisation de l'urbain » et surtout la cristallisation de l'usage du sol, conséquence de la généralisation de la maison en propriété, ne pouvait qu'aggraver plutôt que diminuer les difficultés et les coûts d'organisation et de fonctionnement des systèmes urbains. Ceux-ci étant en pleine mutation sous l'impact de la civilisation industrielle, c'est-à-dire du développement technologique, de la diversification-expansion des activités, de la croissance économique, de l'homogénéisation sociale, de la diffusion accélérée des communications et du rôle des masses-média ;

Malgré l'échec en tant qu'alternative, le lotissement pour un habitat individuel continu encore aujourd'hui à être un des moyens d'urbanisation utilisés tant comme facteur de relance du secteur de la construction et donc de la résorption de la pénurie de logements, tantôt comme facteur d'adéquation de la fonction « habiter » à un rôle compensatoire face aux déséquilibres persistants dans la jouissance de l'effet urbain et à la dégradation de la qualité de vie dans les villes contemporaines.

Néanmoins, la leçon a été tirée des expériences négatives qui jadis créèrent les étendues pavillonnaires tristes et monotones en dépit des exercices de style ou des maquillages architecturaux mal dissimulant l'incompréhension et la myopie dans l'appréciation de la réalité nouvelle de l'espace socio-physique urbain contemporain.

Or, les tendances actuelles dans la conception du lotissement résidentiel vont dans le sens de la récupération des formes d'agrégation plus regroupées, donc conséquentes aux impératifs d'économie, d'espace, de meilleures utilisations et rentabilisation des équipements, de rationalisation des réseaux, de compression des coûts d'urbanisation et de la construction.

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Les recherches morphologiques proposent des schémas d'organisation spatiale et du bâti où la continuité des maisons, l'articulation des aires communes, les solutions de desserte et d'accès visent la réalisation de noyau d'habitat assez compacts, bien que « aérés » par des « jardins » et des « patios », où la densité de logements est relativement forte par rapport à celle des lotissements traditionnels.

Si la question de la compatibilité de l'habitat individuel, avec les dimensions du phénomène d'urbanisation que connaît le monde actuel, demeure sans aucune réponse convaincante et définitive, il est nécessaire d'accorder au lotissement l'attention qui exige sa diffusion, en essayant de cerner les éléments de généralisation de sa propre problématique et surtout les éléments de caractérisation intervenant dans son organisation et sa configuration.¹⁹

C'est ce que nous allons essayer de faire brièvement par les considérations qui suivent.

L'acte préalable à toute implantation de construction est de lui attribuer une partie du sol urbain, d'un terrain qu'on appelle **parcelle** ou **lot**.

Le terrain objet d'un lotissement peut être de propriété public ou privée.

Un lotissement est réalisé soit par un organisme public habilité, une autorité locale, soit par un particulier.

Un aspect crucial de la problématique du lotissement résidentiel d'initiative privée est la finalité spéculative qui trop souvent a guidé et guide ce type d'opération.

En effet, un marché foncier libre favorise l'appropriation et l'accumulation, entre les mains de propriétaires – promoteurs immobiliers, des terrains situés dans des parties des villes susceptibles de faire l'objet d'une forte demande au vue de la qualité virtuelle ou réelle de leur localisation.

- ✓ **Qualité « virtuelle » :** pour les terrains achetés à bas prix en raison de leurs position en dehors des directrices d'extension ou des aires d'aménagement, qui peuvent devenir par la suite très recherchés si la politique d'urbanisation change d'orientation ou est « forcer de changer » sous l'action conjuguée de pression politique, financières exercés au sein des structures administratives de gestion urbaines et des organismes techniques de planification urbaine et d'intervention opérationnelle.
- ✓ **Qualité « réelle » :** pour les terrains déjà inclus dans les secteurs de future urbanisation et donc bénéficiant de tous les facteurs de valorisation du sol urbain que celle-ci peut apporter en termes d'infrastructures, d'équipements, d'espaces verts. A plus forte raison si les terrains sont situés dans les zones d'aménagement prioritaire. L'effet spéculatif consiste alors, en la forte augmentation de la valeur des terrains

¹⁹ Il se peut qu'un choix, dans une sens ou dans l'autre, sera imposé par la force des choses ou librement voulu à partir d'une conception nouvelle de l'urbain et de son espace.

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

produite par l'urbanisation entreprise par les autorités locales avec les deniers publics et sans aucun effort de la propriété foncière.²⁰

Localisation des lotissements :

D'une manière générale, les lotissements sont implantés à la périphérie des villes, leur localisation suit une certaine logique d'implantation qui a évolué dans le temps.

Dès l'apparition des cités ouvrières en Europe, l'implantation s'est faite à proximité des manufactures, plus précisément près du lieu de travail.

L'implantation de groupement d'habitation obéit à la logique de rapprocher les habitations du lieu de travail (main d'œuvre abondante et à bon marché). Cette option a créé beaucoup de désagrément.

La localisation des cités-jardins suit toujours cette approche, ajouté à cela la disponibilité de terrains à bon marché, car se trouvant en banlieue à l'opposé des terrains en centre ville qui eux sont très chers. Le développement des différents réseaux de circulation tels que les routes et les voies de chemin de fer a permis l'implantation de ces nouvelles cités le long des itinéraires de ces différents moyens de locomotion qui permettent de desservir les centres urbains existants.

L'absence des instruments d'urbanisme a favorisé une implantation hétéroclite des lotissements ce qui ne permettait pas de distinguer un schéma de principe qui définit leur localisation.

Ce n'est qu'avec la promulgation des textes réglementaires régissant le foncier et l'aménagement urbain qu'on a pu décider une certaine homogénéité dans la localisation des ces projets, dont les sites reçoivent les lotissements se trouvent toujours à la périphérie des villes existantes et notamment dans la banlieue.

En effet d'énormes problèmes se posaient au niveau de la ville, où les grands ensembles d'habitat collectif faisant fuir les gens, à la recherche de l'image de la petite maison avec un grand jardin, bien aérée ne laissait aucun autre choix que les terrains en dehors de la ville.

La densification des centres villes avec immeubles collectifs et de bureau n'y a laissé aucune chance à l'implantation des lotissements. Cette option a permis l'aération des villes.²¹

Éléments d'organisation et de configuration du lotissement – morphologie de l'habitat individuel :

D'après Zucchelli.A, les éléments considérés comme nécessaires pour la détermination du schéma d'organisation d'un lotissement sont déterminés après l'étude d'exemples des projets et réalisations d'habitat individuel (de lotissements).²²

Ces éléments sont les suivants :

- ✓ La forme du terrain objet de lotissement
- ✓ Le site

²⁰ Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984), v3

²¹ BENDAACE Nacira « Lotissement dans le processus d'urbanisation à Chelghoum Laid, Réglementation, Pratiques et Tendances », Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme de magistère option urbanisme, 2001 université de Constantine, p9

²² Ces mêmes éléments nous pouvons les utiliser comme des « clefs de lecture » d'un lotissement, et d'une certaine manière, comme des critères d'appréciation de sa qualité.

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

- ✓ La voirie existante
- ✓ Le découpage parcellaire
- ✓ La conception de l'ensemble : organisation, structure et signification architecturale.
- **La forme du terrain loti :**

Les caractéristiques géométriques du terrain conditionnent la solution de lotissement, en particulier quand celui-ci est un terrain interstitiel, demeuré libre à l'intérieur d'une zone qui a fait l'objet d'un processus d'urbanisation incontrôlée ou qui a été soumise à des modifications d'usage du sol ou des transformations de la trame routière et par conséquent du tissu urbain.

Dans ce cas, si le terrain a déjà été morcelé et si les conditions de l'environnement immédiat le permettent, une opération de remembrement²³ doit être envisagée afin de régulariser sa forme, d'améliorer les accès et de favoriser son insertion dans le contexte.

- **Le site :**

Cet élément intervient notamment lorsque des opérations d'habitat en individuel intéressent des terrains situés dans des zones de nouvelles urbanisation, où les infrastructures d'aménagement sont en cours d'exécution ou bien ne concernent pas encore le système des connections secondaires, c'est-à-dire le maillage plus fin constitué de la voirie de desserte, d'accès,...

Un terrain en forte pente ou vallonné pose le problème du choix des lots au vue des nécessités de circulations des véhicules, de la séparation éventuelle des chemins piétons et compte tenu des solutions techniques et du coût des ouvrages que les différentes options peuvent comporter.

Le site considéré soit comme paysage naturel et milieu végétal (espaces boisés, gazonnés,...) que comme paysage créé ou environnement construit, et à la fois facteur de conditionnement (servitudes éventuelles) et de stimulation dans la recherche des solutions d'aménagement du terrain et dans la définition de la conception d'ensemble.

- **La voirie existante :**

La voirie existante, principale et /ou secondaire, et considérée pour la position de son tracé par rapport au terrain et en tenant compte aussi des caractéristiques du site.

Les positions possibles de la voirie par rapport au terrain peuvent être reconduites à quelque situation-type, à savoir :

- ✓ Une voie de desserte, primaire ou secondaire, tangentielle au terrain sur un coté ;
- ✓ Une voie traversant le terrain
- ✓ Deux voies longeant le terrain sur le coté et ayant un même sommet

²³ Le remembrement est un acte correctif effectué sur une propriété foncière mal découpé soit pour des raisons liées à al configuration de la propriété : forme, constructions existantes ou autres contraintes ; ou dans le but spéculatif, soit enfin à cause d'irrégularité de traçage des limites séparatives. Le remembrement consiste en la recomposition de la propriété morcelée (lotie) comme unité foncière mais modifiée dans sa forme et parfois sa superficie, en faisant de cette dernière un nouveau découpage.

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

- ✓ Deux voies parallèles à l'axe majeur du terrain
- ✓ Deux voies longeant trois cotés du terrain
- ✓ Quatre voies délimitant le terrain

Chaque situation a des implications sur le traçage de la desserte routière du lotissement et sur la détermination des points de greffe sur la voirie existante, desserte qui est à son tour, fonction du modèle d'organisation du lotissement.

Mais la voirie peut ne pas avoir aucun point de contact avec le terrain, c'est-à-dire se trouver quelque part à proximité et le terrain entouré par d'autres propriétés non-loties.

En ce cas, la solution de raccord à la voirie existante et donc d'accès au terrain est conditionnée aussi par les caractéristiques morphologiques des terrains limitrophes.

- **Le découpage parcellaire :**

Il est utile de rappeler que dans une opération du lotissement le découpage en lots ne doit pas se limiter à un partage de la propriété en vue de la vente des parcelles.

Dans la plupart des pays, les orientations et les textes en vigueur statuent que l'acte de division du terrain en lots doit être fait dans le but de réaliser une unité d'habitat individuel correctement aménagée et équipée.

La forme de la parcelle est alors conditionnée par les facteurs suivants :

- ✓ le rapport entre la surface construite au sol et la surface de la parcelle (relation entre la surface libre et la construction)
- ✓ la superficie exprimée en m²
- ✓ les servitudes de mitoyenneté et les dispositions du règlement d'urbanisme à savoir :
 - la distance des limites séparatives des parcelles contigües
 - les distances dictées pour le respect du vis-à-vis
 - la distance éventuelle de l'axe de la rue
- ✓ la solution d'accès aux lots et la disposition de la trame routière (existante ou projetée)
- ✓ la disposition du bâti par rapport à la parcelle : les objectifs urbanistiques et architecturaux²⁴ poursuivis par l'architecte lors de l'étude du lotissement comportent, entre autre, des solutions particulières d'implantation des constructions qui peuvent assumer les dispositions suivantes :
 - regroupement des constructions par deux, trois, quatre unités pour composer des noyaux isolés selon des degrés croissants de compacité du bâti.
 - Développement linéaire en bande continue ou discontinue, à éléments décalés (création d'une façade ou front homogène des constructions)

²⁴ Objectifs qui peuvent être aussi bien « virtuels » que matérialisés sous forme de plan-masse.

Le projet ne définit pas les constructions mais l'enveloppe des contraintes « préfigure », tout de même, un certain caractère urbanistique-architectural de l'ensemble.

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

- Emboitement des constructions en horizontal et/ou en vertical selon des systèmes combinatoires uni-pluridirectionnels ou modulaires répétitifs.

Chacune de ces dispositions implique une forme particulière de la parcelle dont la régularité est fonction aussi des accès et du site.

- **La conception de l'ensemble : structure et signification :**

Nous avons eu l'occasion de révéler que la recherche contemporaine dans le domaine de l'habitat individuel a, depuis un bon moment, abandonné l'idée traditionnelle du lotissement résidentiel et l'image qui le formalisait en une suite de maisons isolées avec clôture et jardin autour.

En fait, la réflexion sur le lotissement avait été déjà entamée bien avant avec l'élaboration de modèle où la tendance timide au regroupement des constructions montrait l'exigence de réaliser une densité du bâti capable de coexister avec les masses de l'habitat collectif proliférant dans les villes et largement assimilé, identifié à la signification de l'urbain.

Aujourd'hui cette réflexion se poursuit dans le même sens avec une conscience plus profonde de l'importance de l'espace collectif comme facteur d'expression de l'urbain, conscience qui s'exprime par une révision du concept stéréotypée de l'habitat individuel (la maison compagne en ville) et par un effort de le transformer un habitat alternatif aux grands ensembles faits de barres et de tours...

Une première conséquence pratique de cette vision nouvelle c'est le recours à une densité de logements plus élevée, avec une limitation et une diminution de la surface privative et la reconstitution d'importantes aires vertes communes.

Au plan de la composition spatiale et du bâti, la préférence va à une agrégation multiforme des constructions, afin de réaliser une continuité du bâti bien que typologiquement diversifié.

En plus on recherche une caractérisation plus marquée des aires communes, aménagées et équipées de manière à recréer un mini-espace urbain et cela à travers la présence d'activités commerciales, artisanales et de loisirs et une configuration des lieux et des constructions plus riche en connotations urbaine.

En général, la recherche morphologique pour l'habitat individuel contemporain reflète l'influence et l'adaptation de certaines approches idéologiques des problématiques liées à l'habitat, à la redéfinition de l'urbain, à la réinvention de la ville. Questions qui font l'objet permanent du débat culturel et professionnel en cours, au plan international et national et qui donnent lieu aussi à des expériences concrètes de valeurs inégales mais toujours intéressantes comme témoignage de cette recherche.

L'appropriation d'éléments typologique (maisons à patio) ou de trames urbaines appartenant à des horizons culturels différents et lointains (les tissus « Casbah ») témoignent des difficultés rencontrées dans l'identification d'un espace représentatif de la condition de l'individu

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

contemporain vivant la complexe et contradictoire transformation de la civilisation post-industrielle et de son espace socio-physique.

En tout état des choses, les divers modèles d'organisation physico-spatiale nouvelle de l'habitat en individuel, que l'on propose ou que l'on réalise sur le terrain à l'heure actuelle, ont en commun cette position de dénonciation du caractère périmé du lotissement traditionnel en mettant davantage en relief et de manière très franche son rôle de solution de faciliter dans l'organisation et la gestion urbaine, son expression de pauvreté urbanistique-architecturale et sa signification d'aliénation-négation de la ville.²⁵

De la Villa à la Maison individuelle :

Définition :

Le mot latin *villa* désigne une ferme, une demeure à la campagne, il désigne une maison généralement individuelle servant de résidence principale ou secondaire, entourée d'un jardin.²⁶ Ce mot latin désigne également l'établissement rural, groupant autour d'une maison de maître un ensemble de bâtiment servant à l'exploitation agricole et au logement de ses employés. (Pierre Merlin, 1996)

Notre intérêt de cette étude porte sur le développement de la maison individuelle qui se trouve étroitement lié au mouvement d'expansion périurbain sous forme de lotissement.

De ce fait il nous semble plus intéressant de parler de la « maison individuelle » connue par la présence d'espaces verts et privés aux alentours. Cette maison individuelle est désignée couramment sous le terme générale de « Villa » sans pour autant évoquer la villa traditionnelle telle que définie plus haut.

Alain Garnier (1984) suppose « qu'on ne peut comparer la villa périurbaine contemporaine avec les villas romaines, ni avec les maisons individuelles entourées de spacieux jardins dans les banlieues des cités égyptiennes ni avec les maisons de maître »

Pierre Merlin (1996) définit la maison individuelle comme une construction destinée à l'habitation et occupée par un seul ménage ». Il considère qu'elle a été le mode d'habitat dominant dans l'urbanisation qui a accompagné la révolution industrielle.

Différents types de maison individuelle et modes d'implantation :

L'implantation des maisons est liée d'un côté au plan détaillé des logements et de l'autre côté, aux espaces extérieurs qui résultent de la liaison des logements entre eux, avec les différents réseaux de communication et avec le site naturel.

²⁵ Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984), v3

²⁶ Encyclopédie Hachette Multimédia, 2001

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

L'air et la lumière sont indispensables aux pièces d'habitation, l'intérieur doit garantir à ses occupants une intimité et une sécurité satisfaisantes, enfin être situé dans un endroit salubre. A cet égard, différents modes d'implantation de la maison individuelle, sont réalisés à travers le monde. Ceux localisés le plus souvent dans les lotissements sont :

1) Les maisons isolées

Elles ont souvent un plan identique, et tendent à former un tout, parce qu'elles constituent une répétition du même élément.

Ce type de maison donne une cohérence à la composition urbaine grâce à la répétition de la forme et du rythme. Mais cette répétition n'est pas suffisante pour rendre intéressant un ensemble couvrant une grande surface, ainsi la création d'un environnement fastidieux, est le résultat obtenu dans tous les cas.

Sauf quand le site naturel présente des contraintes accentuées. La maison isolée peut être attirante même si elle est répétée plusieurs fois.

Leur densité d'occupation au sol varie de 5 à 15 maisons à l'hectare, c'est là une forme de construction extravagante à la fois du point de vue utilisation du sol et des coûts, c'est pourquoi il est conseillé de combiner les maisons isolées avec les immeubles collectifs ou les maisons en bande.²⁷



Fig 01 : maisons isolées

2) Les maisons jumelées

Ce modèle est entouré sur les trois cotés par un espace libre (3 façades) qui leur donne presque l'illusion d'une maison isolée.

Assez grande liberté dans l'organisation du plan d'ensemble, capacité suffisante d'adaptation à l'ensoleillement. Souvent type maisons identiques ou très peu différentes. Existe aussi sous formes de construction individuelle, rarement comme addition de deux moitiés de maisons conçues séparément.

Souvent en système modulaire également sous forme de construction individuelle groupée, plus rarement comme juxtaposition de plusieurs maisons conçues individuellement ;

²⁷ Gibberd .F, (1972) : « Les éléments de la composition urbaine » Edition Dunod, Paris, p 259

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Garage ou parking souvent en limite latérale.

La répétition d'un modèle unique donnera une impression d'unité, mais si les paires voisines sont différentes ou les intervalles inégaux, l'aspect est généralement chaotique.

Deux maisons couplées ont généralement de 12 à 15 mètres de façade, ce qui est un peu étroit par rapport à l'élévation, et a la longueur moyenne des jardins individuels qui est de 20 à 45 mètres. Contrairement à la maison isolée ce modèle a du succès parce que sa construction n'est pas coûteuse et procure aux familles moyennes une demeure satisfaisante.

Les premières maisons jumelées ont été réalisées en Angleterre dans les années 1920, actuellement elles représentent une forme d'urbanisation très répandue.



Fig 02 : maisons jumelées

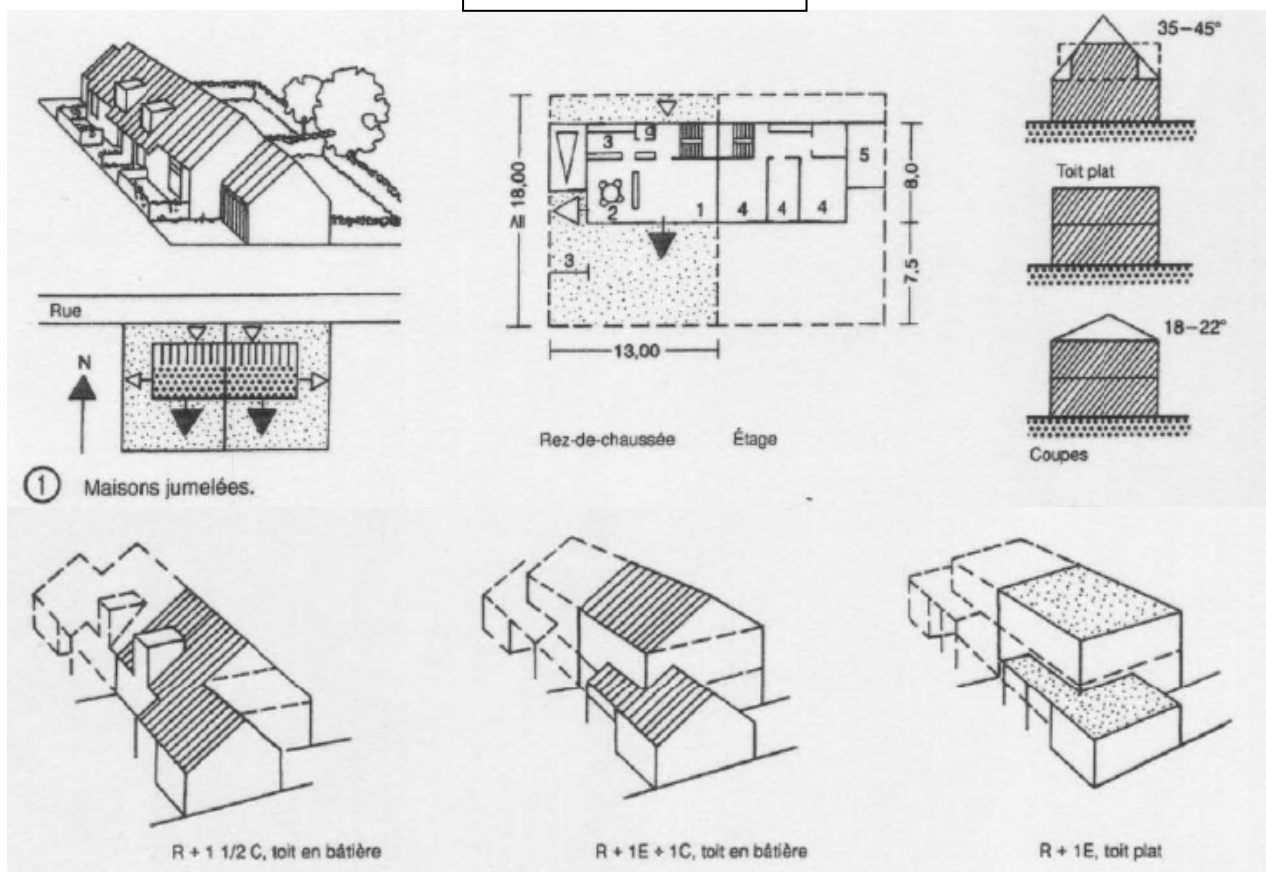


Fig 03 : types de maisons jumelées

3) Les maisons groupées :

D'après Neufert : leur conception est groupée et unitaire (système modulaire), plus rarement comme juxtaposition de constructions individuelles, construction ouverte (max. 50m) ou fermée.

Aménagement collectif, conception uniforme de plans et recherche architectonique d'ensemble. Forme de construction à recommander en raison de sa bonne valeur immobilière.

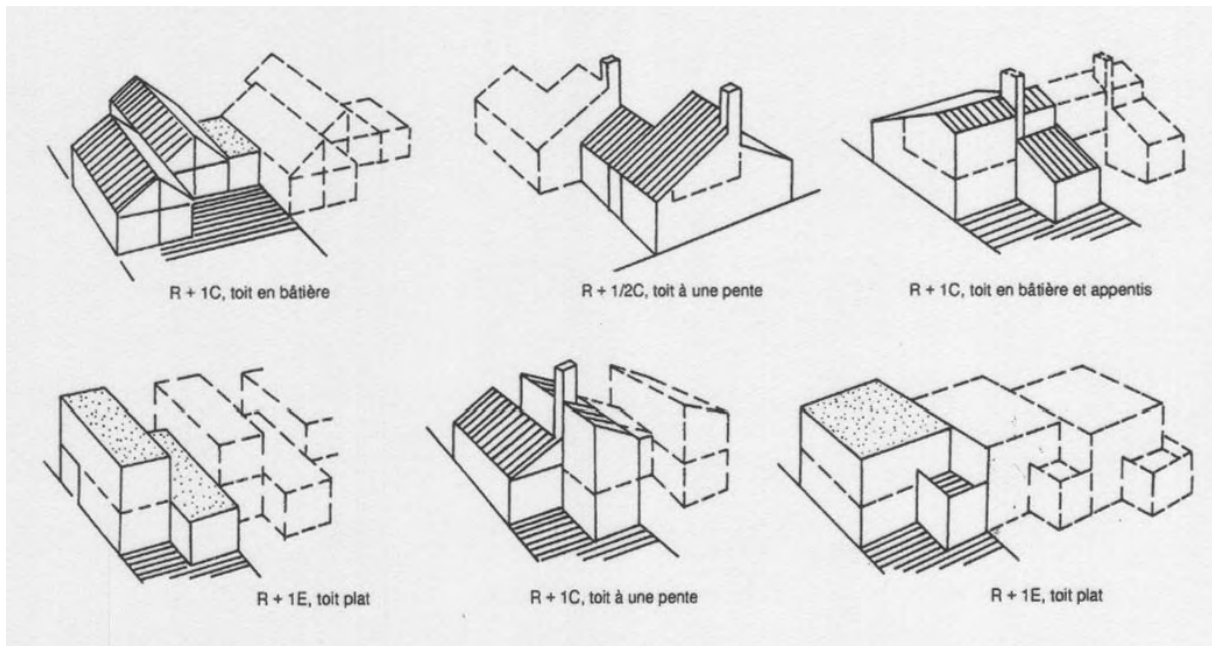


Fig 04 : types de maisons groupées

4) Les maisons en bande

On appelle bande toute série continue d'au moins trois maisons.

Une bande peut être soit un ensemble complet doté d'un caractère architectural, soit un ensemble de maisons différentes les unes des autres, les deux facteurs communs à tous les types, étant la mitoyenneté des maisons et l'alignement des façades.

Construire sur une trame étroite avec une ouverture de 4.5 à 9m, la bande présente l'avantage d'économie de terrain et une densité d'occupation du sol, elle a aussi l'avantage de délimiter l'espace public par un mur parfaitement continu, permet de changer la direction de cet espace en disposant les maisons en angle.

Cependant l'aspect triste et monotone qui découle de ce mode d'implantation n'est pas du à la disposition des maisons, mais au cadre qui leur a été donné à savoir des habitations destinées à une certaine catégorie d'habitants

Ce type d'habitat très développé dans les pays anglo-saxons est un retour à la composition urbaine traditionnelle qui offre de grandes possibilités d'accueil d'activités économiques essentielles dans la vie du quartier.

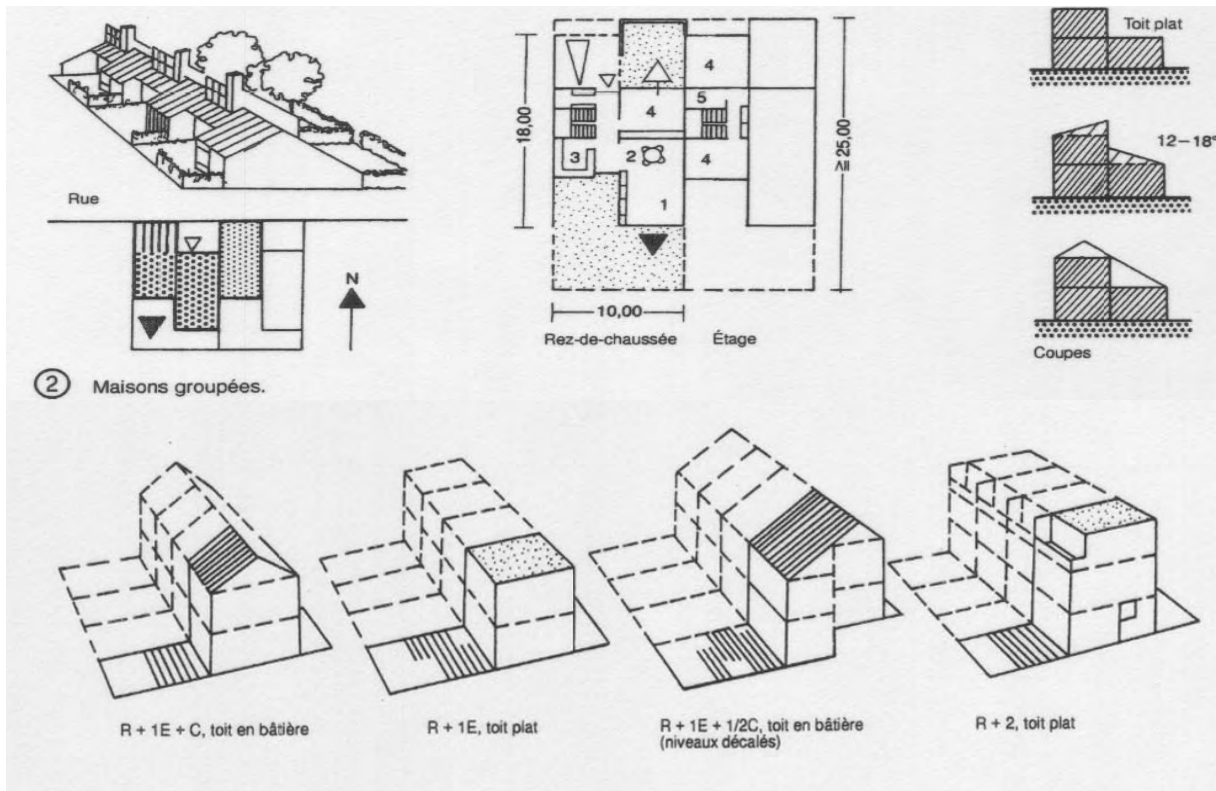


Fig 05 : types de maisons en bande



Fig 6 : maisons en bande

5) Les maisons à patio :

En construction individuelle ou système modulaire avec des types de maisons identiques ou différentes, construction ouverte ou fermée, possibilité de forte concentration.

Peuvent être ajoutées à un aménagement indépendant ou collectif. Liberté du plan d'ensemble. Réalisation homogène nécessaire pour la forme du toit.

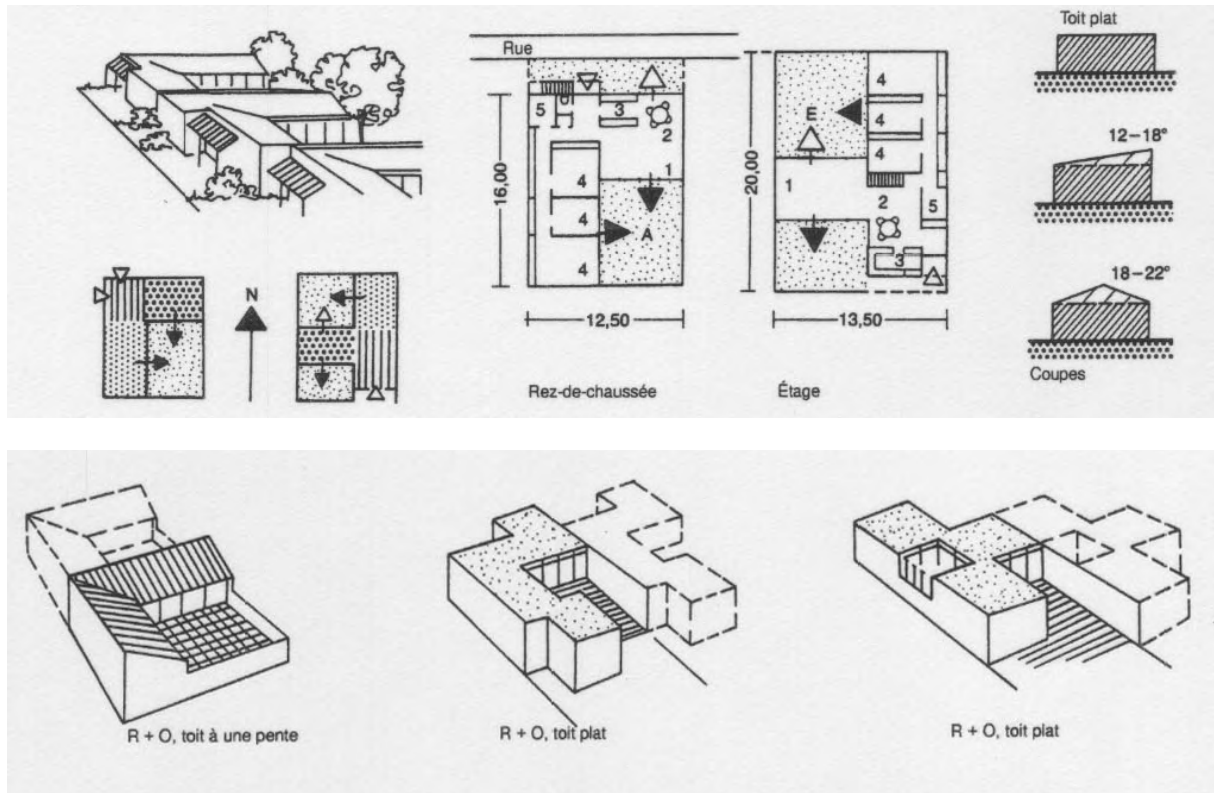


Fig 07 : types de maisons à patio

3. Espace :

La notion d'espace trouve son origine et son appartenance au concept latin « spatium » tel qu'il est défini selon le dictionnaire Larousse : « en tant qu'étendue indéfinie qui contient et entoure tous les objets ». Quant au Robert : il définit l'espace « en tant que lieu ou repère plus ou moins délimité où peut se situer quelque chose où peut se produire un événement et/ou peut se dérouler une activité ».

L'espace architectural :

Selon Philippe Boudon : « l'espace architecturale est l'espace construit que nous percevons, que nous habitons, bref qui nous entoure »²⁸, il ne se limite pas au bâti, l'espace architectural peut déborder la réalité des édifices architecturaux.

Selon Claude Marois²⁹, il existe plusieurs manières de vivre l'espace :

- ✓ L'espace domestique, l'espace de travail, l'espace de loisir, l'espace de vacance.
- ✓ l'espace de l'individu : identité aux lieux, espace de valeurs.
- ✓ L'espace collectif : identité aux lieux, espace de valeurs partagées par plusieurs personnes.

²⁸ BOUDON Philippe. Enseigner la conception architecturale, cours d'architecturologie. Edition : La Violette, Paris, 1994.

²⁹ Claude Marois, professeur à l'université de Québec à Montréal, Département de géographie, ses recherches portées sur les problèmes reliés à la géographie sociale, urbaine, rurale et méthodologique.

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

A l'intérieur d'un édifice l'espace est limité par six plans : 4 murs, plancher et un toit. Cela ne signifie pas qu'un vide compris entre cinq plans, tel une cour ou une place ne constitue pas un espace clos.

Enfin, l'espace architectural : c'est un phénomène qui se concrétise seulement en architecture, est c'est ce qui constitue le caractère spécifique.³⁰

Définition de l'espace résidentiel :

« C'est le lieu d'activités privés, de repos, de récréation, de travail, et de vie familiale, avec leur prolongement d'activités publiques ou communautaires, d'échanges sociaux et d'utilisation d'équipements et de consommation de biens et de services ».

A ces activités s'ajoutent celles liées aux services à la population et même des activités productives non-nuisantes.

L'espace résidentiel est, donc, le lieu d'activités déployées par la population qu'y réside d'une part et, d'autre part, par ceux qui assurent certains services à cette même population et qui viennent à leur tour d'un autre espace résidentiel.

On peut dire, ainsi, que l'espace résidentiel constitue, par cette double présence d'activité liée à la fonction « habiter », une « continuité- complémentarité » fonctionnelle dans le système urbain.³¹

Les composants de l'espace résidentiel :

Nous considérons comme composants de l'espace résidentiel :

- **Les constructions** : comprennent les habitations et les annexes, les équipements, les installations technologiques.
- **Les espaces non-bâti** : sont constitués des espaces verts, aménagés ou pas, des places, placettes ou autres espaces libres.
- **Les réseaux** : comportent le système routier, les systèmes de distribution d'eau, d'électricité et de gaz, d'évacuation des eaux usées....

L'organisation et la structuration de l'espace résidentiel :

L'organisation :

Les fonctions résidentielles doivent être organisées à partir des principes suivants :

- Du bien être physiologique et psychologique des habitants
- De l'intégration sociale-communautaire
- De la participation-accession de la population à la « totalité » de la ville

³⁰ ROUIDI Tarek, les pratiques sociales et leurs impacts sur l'espace de l'habitat individuel en Algérie : cas du lotissement Bourmel 4 à Jijel. Mémoire de magistère, option : Habitat et environnement urbain, 2011 université de Constantine, p.36

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Pour traduire ces principes en réalité physique et spatiale concrète, nous devons faire intervenir un certain nombre de critères et de paramètres, parmi lesquels on peut mentionner :

- Pour le confort « physio-psychologique » :
 - ✓ prévoir une surface habitable convenable
 - ✓ une disposition des cellules et une composition des assemblages des cellules adaptés au climat ;
 - ✓ assurer une bonne ventilation et protection contre le bruit ;
 - ✓ une accessibilité facile aux équipements, aux espaces verts et aires de jeux ...
 - ✓ concevoir l'articulation et la hauteur des immeubles et l'espacement des constructions permettant des vues sur l'environnement ;
 - ✓ « signifier » le choix et l'usage de matériaux, des textures et des couleurs...

- Pour « l'intégration sociale-communautaire » :
 - ✓ Créer les situations spatiales et les conditions matérielles favorisant les contacts entre les habitants à physionomie et caractéristiques sociales différentes : espaces communs abrités et en plein air pour des rencontres informelles ou pour être les lieux d'activités animées par les habitants eux même ;
 - ✓ Utiliser les points d'attraction-animation, existant ou à créer, des « occasions » de rupture de l'anonymat individuel ou de groupe, en réalisant des aménagements légers tels que : les coints abrités mais ouverts, les bancs, les murettes, les aires d'attente ou de repos...

- Pour la « participation-accession de la population à la « totalité » de la ville » :
 - ✓ Considérer, d'une part, l'espace résidentiel projeté comme une partie de l'ensemble urbain ayant ces caractères propres dus au site, à la position et à son importance par rapport à l'environnement
 - ✓ d'autre part, concevoir la proposition d'organisation comme un model « ouvert et orienté » vers la réalisation d'une continuité de l'espace socio-physique entre la « partie projeté » et le reste de la ville, à travers un emploi particulier des équipements, des centres, des noyaux d'activités (secondaires/tertiaires) intégrées à l'habitat et des grands axes de circulation et de transport, considérés comme des moyens « concrets » pouvant permettre l'insertion du nouvel espace résidentiel dans le contexte urbain et contribuer ainsi à la reconstitution de son « unité organique ».
 - ✓ Consentir la participation-accession de la population à la « totalité » de la ville, cela veut dire pour l'architecte-urbaniste que l'on doit créer les conditions effectives physico-spatiales pour que les habitants puissent être à même de profiter de tout ce qui existe, se dit et se fait autour de leur espace résidentiel, pour ne pas se retrouver enfermés dans un ghetto.
Or, « profiter » de la ville devient une possibilité réelle dans la mesure où l'accession aux divers points d'intérêt urbain est réalisable de manière facile,

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

rapide avec un cout économique (le prix du transport) et un effort physico-psychologique (conditions de déplacement et durée) supportables.

Il est évident que ce dernier critère revêt une grande importance pour le travail de conception et de projection de l'architecte-urbaniste engagé, sur le double plan culturel et technique, dans la recherche des éléments significatifs de la réalité de l'espace socio-physique urbain à prendre en compte au moment de la formulation des options d'organisation (d'un ensemble d'habitat) et surtout au moment de la formalisation physico-spatiale du contenu de ces options ou, autrement dit, de la composition architecturale à la dimension urbaine.³²

La structuration :

Structurer un espace résidentiel, unité de voisinage ou quartier, ne signifie pas le remplir de constructions plus ou moins ordonnées et fonctionnellement disposées selon les contraintes du site et conçues conformément aux dispositions du programme reçu des promoteurs de l'opération.

Structurer un espace résidentiel veut dire donner à ces composants la position et la forme qui convienne le mieux à la matérialisation d'une « manière d'habiter » proposée et de l'idée d'organisation qui la rend manifeste et réalisable pour la partie elle-même et pour son intégration à l'environnement urbain.

Pourtant, cette notion de la structuration de l'espace résidentiel dépasse une certaine vision « ponctuelle » de l'aménagement urbain et remet carrément en cause le principe du « zonage » comme procédé suffisant en lui-même à garantir la fonctionnalité et la qualité urbaine.

Par ailleurs, toute intervention dans la ville étant une « modification » de l'espace socio-physique, elle est aussi une occasion de « redéfinition » de ses caractères sociaux, morphologiques, structurels et esthétiques.

Ceci, alors, explique et justifie pertinemment l'emploi du terme « composition urbaine » pour designer l'acte de façonner l'espace, puisque une partie de la ville étudiée, organisée et structurée, devrait toujours apporter une connotation nouvelle à l'ensemble urbain tant au plan de la signification sociale que de l'expression architecturale.

Or, pour confirmer la position de principe précédemment annoncée est préconisant la plus large participation-accession possible de la population à la jouissance de « la ville » et par là la création, notamment des conditions physico-spatiales aptes à en faciliter la réalisation, on peut dire que la structure d'un espace résidentiel « nouveau » devrait représenter d'une certaine manière, le prolongement de l'ossature portante urbaine (les grands axes routiers et de transport, centres, complexes culturels et sportifs, théâtres et parcs de loisirs). En d'autres termes, la structure d'un noyau d'habitat devrait devenir l'élément de relais permettant à ses

³² Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984), v3

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

habitants de passer des nœuds ou points de (forte) qualité urbaine le caractérisant au circuit d'utilisation des équipements urbains majeurs et rares.

Toutefois, la conception de la typologie d'habitat et l'utilisation qui en est faite ne remettent pas en cause le caractère sélectif que le concept de typologie introduit dans la distribution spatiale et dans la configuration des ensembles résidentiels.

Au fait, la typologie de l'habitat exemplifie la « quantité » et la qualité du bâti et de l'espace urbain qui revient et convient à chaque catégorie sociale dans la répartition physique et d'usage de la ville : lotissement à villas, à maisons pavillonnaires, immeubles de rapport en îlot urbain, grands ensembles, périphérie d'habitat précaire,...

Malgré et contre cet état de choses, la recherche contemporaine en matière d'aménagement urbain essaye de réagir, sur le plan de l'organisation spatiale et de la configuration des ensembles résidentiels, par l'élaboration de modèles d'habitat alternatifs.

Dans ces modèles, l'articulation des assemblages de cellules, la disposition-adaptation au site, la séparation des circulations automobiles et piétonnes, la position des équipements et des centres des services, l'affectation et l'aménagement des surfaces libres et vertes sont utilisés comme principes pouvant aider à une reconsidération-recomposition du rapport habitat-ville et comme moyen de dépassement progressif de cette discrimination spatiale persistante entre les habitats et les parties diverses de la ville, en attendant de réinventer l'environnement physico-spatial apte à nous introduire au futur que l'on est en train de dessiner.

C'est l'un des problèmes majeurs auquel sont confrontées la doctrine et la pratique de l'urbanisme de nos jours, c'est la contradiction de fond dans laquelle s'est enfermée l'action des aménageurs de l'espace, action d'ailleurs qui est soumise à la pression conjointe des problèmes de développement et de croissance urbaine d'une part, aux revendications de l'urbanisé exigeant une qualité de vie à la mesure des options nouvelles politiques, sociales et culturelles, exprimées par le mouvement général de libération et de promotion de l'homme de notre époque.³³

D'autre part, la recherche et donc « ouverte » et « repenser » le problème de la « typologie de l'habitat » sans trop s'attarder sur l'organisation-articulation du logement ou même des assemblages des cellules où on a presque épuisé toutes les possibilités en matière de distribution fonctionnelle de ces composants, à moins d'un changement radical dans la conception de la « maison » et de la « manière d'habiter ». Il faut transférer la problématique à la dimension urbaine et territoriale pour inverser et renverser certaines positions culturelles et reprendre la réflexion à partir des éléments générateurs du tissu urbain, les axes et les pôles, en les considérant plus comme des facteurs sélectifs et discriminants de l'espace socio-physique mais en leur confiant le rôle de condensateurs de toutes les activités urbaines, y compris notamment les activités résidentielles, afin de réaliser une continuité et une qualité urbaine de plus en plus généralisées, riches en connotations sociales, spatiales et architecturales.

³³ Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984), v3

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Nous avons aussi indiqué une manière d'aborder la problématique de l'habitat à la manière de considérations générales sur les implications de fond à caractère social, culturel, architectural, que suscitent les actions de développement et d'aménagement de l'espace résidentiel.

La progression de la réflexion et de la recherche dans ce domaine est lente, difficile et pleine de contradictions et de promesses.

Les expériences et les réalisations, multiples et diversifiées, plus ou moins conventionnelles ou décidément innovatrices, montrent en tout cas la complexité de la démarche culturelle et professionnelle dans l'élaboration d'une conception « nouvelle » de l'habitat.³⁴

Les caractéristiques et la qualité des zones d'habitation

La qualité d'un quartier ou d'une zone d'habitation est, en général, déterminée par le type et le mode d'utilisation du sol, par la séparation d'usage de l'espace incompatible et par la protection des résidents vis-à-vis des perturbations possibles provoquées par eux-mêmes et par le déroulement des activités, de nature très variée, animées par d'autres utilisateurs de l'espace résidentiel.

La qualité d'un espace résidentiel est aussi déterminée par les réseaux des services publics, par l'ensemble des moyens de communication et par la présence des équipements nécessaires à la vie et l'activité quotidienne.

Nous avons évoqué les facteurs « densité » de population et nous les avons mis en relation avec la nature et les modes d'utilisation du sol (distribution des individus, activités, objets et lieux construits), pour introduire le problème de « la qualité » de l'espace résidentiel, aspect très controversé, se prêtant à une confrontation politico-idéologique et culturelle, vivace et permanente.

Il est évident, alors, qu'une appréciation, puisque malgré tout il en faut une pour justifier et affirmer l'acte de bâtir et pour ne pas tomber dans un subjectivisme quelconque, doit se baser sur des critères suffisamment neutres, définissables, mesurables et comparables, de sorte à pouvoir déterminer et, à un moment donné, fixer un « seuil » de référence auquel rapporter les niveaux de qualité de différentes situations d'habitat.

Il va de soi que les paramètres et les seuils étalons sont retenus et appliqués tout en étant bien conscient de leur contenu « restrictif » et de leur validité relative et provisoire, vu leur conditionnement par dynamique des événements socio-économiques et culturels.

Ces critères touchent, ainsi, à la répartition du sol selon la désignation d'usage et l'occupation-utilisation qui en est faite, la disponibilité d'espace pour chaque individu et les modes de transformation et caractérisation du sol et de l'espace destiné aux diverses activités.

³⁴ Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984),v3

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

Ces critères touchent, ainsi, à la répartition du sol selon la destination d'usage et l'occupation-destination qui en est faite, la disponibilité d'espace pour chaque individu et les modes de transformation et caractérisation du sol et de l'espace destiné aux diverses activités.

Avec ces critères, dont le contenu et les définitions ne sont pas forcément identiques partout ailleurs, bien que régis par des rapports de conformité, nous avons les unités de mesure permettant, à travers la « quantification », d'approcher de la notion de « qualité de l'espace construit » par le côté, s'il on peut dire, matériel et quelque peu comptable.³⁵

Lorsqu'il s'agit de préciser les caractéristiques spatiales des zones d'habitation, les définitions couramment utilisées dans la plupart des pays sont les suivantes :

- La superficie brute
 - La surface de plancher
 - La superficie nette
 - La surface aménagée.
- ❖ **La superficie brute** : c'est la totalité de la zone d'habitation y compris les espaces verts, les voies de circulations et les superficies à usage public, commercial, de services à la population.
 - ❖ **La surface plancher** : c'est la surface totale construite, développée tant en horizontal que vertical.
Si la construction est au rez-de-chaussée, la surface plancher s'identifie avec l'emprise au sol de la construction.
 - ❖ **La superficie nette** : c'est généralement l'ensemble de la zone résidentielle, y compris les voies d'accès aux immeubles et les espaces entre les bâtiments, mais non compris les voies principales, les espaces libres et les superficies à usage public et commercial, notamment les équipements.
 - ❖ **La surface aménagée** : la notion de surface aménagée et la définition de superficie nette se recouvrent lorsqu'une zone d'habitation est formée d'un groupe de bâtiments entouré d'une voie publique.

Certains critères et mesures appliquées dans l'analyse des caractéristiques spatiales jouent un rôle important dans l'élaboration des « plans de détails » aussi bien dans l'évaluation des zones résidentielles existantes, notamment celles qui mesurent la répartition des équipements et des surfaces affectées aux lieux de récréation comme, par exemple, le pourcentage de la surface aménagée couvertes par les bâtiments, le rapport de la surface de plancher à la surface libre, etc. ces unités de mesures sont utilisées pour évaluer les espaces libres entre bâtiments.

Dans le cas des espaces verts, des terrains de jeux ainsi que pour d'autres caractéristiques spatiales, on peut établir parfois le rapport entre la surface totale ou la superficie bâtie totale.

Pour ce qui est des espaces verts, il faut dire qu'ils sont classés selon leurs destination d'usage, leur surface et leur mode d'aménagement et qu'ils sont considérés, en quelque sorte

³⁵ Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984),v3

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

selon une hiérarchie des lieux de récréation : les espaces municipaux, les parcs de quartier, les parcs d'unité résidentielle, sans oublier les espaces verts d'accompagnement des aires de jeux et de sport et les espaces verts d'embellissement.³⁶

- **Les équipements :**

Les équipements destinés aux zones d'habitation se mesurent en :

- ❖ Superficie / habitant
- ❖ Surface aménagée/habitant
- ❖ Nombre d'habitants concernés par chaque type d'équipement

On tient compte aussi des dimensions et types des équipements normalisés, tels que les salles de classes, les bâtiments scolaires, les terrains de sport, etc.

Les valeurs limites, relatives au nombre et aux caractéristiques dimensionnelles des divers équipements, sont calculées par rapport au nombre d'habitants ou d'utilisateurs.

La répartition de ces équipements est déterminée en fonction de la distance nécessaire pour les atteindre à pied ou par transports en commun.

- **La voirie :**

En ce qui concerne les circulations, on considère normalement la largeur des rues et les profils des rues, des trottoirs et les chemins pour les piétons.

En général, on classe les voies de circulation en quatre grandes catégories :

- Les grandes routes : n'intéressant pas directement les zones d'habitation (surtout voie rapide de transit...)
- Les routes principales : reliant les diverses zones d'activité d'un secteur de l'agglomération.
- Les routes de desserte : reliant les voies d'accès aux habitations.

Pour estimer les qualités techniques d'un réseau de voies de circulation on considère, en particulier, le taux d'accidents.

En ce qui concerne les caractéristiques spatiales des zones d'habitation, il y a des nécessités d'organisation et d'aménagement qu'il faut aussi satisfaire.³⁷

A cet égard, nous pouvons rappeler :

- La séparation entre les terrains de jeux et les parcs de stationnement et les routes ;
- La possibilité de surveiller, du logement, les terrains de jeux pour les enfants en bas âge ;

³⁶ Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984),v3

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

- La réalisation particulière des modes d'accès aux aires de jeux ayant des destinations différentes et réservées à des groupes d'âge différents ;
- La séparation entre les lieux de récréation des adultes et les terrains de jeux bruyants ;

En ce qui concerne les commerces dans les zones d'habitation et notamment pour leur dimensionnement et distribution, on peut se baser :

- Sur le nombre d'utilisateurs probables estimé à partir de données statistiques, tirées d'analyses comparatives, sur des situations urbaines similaires ;
- Sur les résultats des enquêtes « consommation » ou de celles relatives à la fréquentation et à l'utilisation des divers types de services.

L'implantation des équipements publics et commerciaux est conditionnée par la demande en moyen de communication, qui doit en faciliter l'accessibilité et assurer une desserte convenable dans leur aire d'influence.

D'autres éléments de l'organisation de l'espace résidentiel sont à considérer en raison de leurs caractéristiques techniques, de leurs implications spatiales et de leur rapport avec le nombre d'habitants ou avec la densité de foyers existants ou prévus dans l'aire concernée. En particulier :

- Les réseaux d'adduction d'eau, de gaz d'électricité, les égouts (eaux usées et pluviales), le téléphone ;
- Le ramassage des ordures avec la détermination des points et circuits de collecte ;
- La protection contre l'incendie, où il est question de fixer la distance entre les bâtiments et de garantir l'accès des véhicules de secours ;
- L'accessibilité des services d'urgence, notamment les ambulances.

4. Qualité :

- Le dictionnaire Larousse donne la définition suivante : « supériorité, excellence en quelque chose », avec comme exemple : « les premières qualités du style sont la précision et la clarté ».
- Le Robert la décrit par : Ce qui fait qu'une chose est plus ou moins recommandable, par rapport à l'usage ou au goût humain, qu'une autre de même espèce; Et il y ajoute la notion d'un « Degré plus ou moins élevé d'une échelle de valeurs pratiques », illustrée par l'exemple « Marchandise de bonne, de mauvaise qualité ; de première qualité, de qualité supérieure », il inscrit le concept dans une perspective dynamique : « améliorer la qualité d'un produit » et précise que la qualité peut être « définie par des critères positifs : ce qui rend une chose, une personne bonne, meilleure ».
- La norme internationale ISO 9001³⁸ Portant sur la production d'objets, propose une définition centrée sur l'usage en prenant comme critère fondamental la satisfaction de l'utilisateur : « Ensemble des caractéristiques d'une entité qui lui confère l'aptitude à satisfaire des besoins exprimés ou implicites »

³⁸ (ISO) Système de normalisation internationale comprenant en particulier la série de normes ISO 9000 portant sur le management de la qualité : cette dernière comporte trois niveaux : ISO 9001 (conception, développement, production, installation et prestations associées) et ISO 9003 (contrôles et essais finals)

Chapitre 1 : Notions et définitions des concepts clefs

- Cette approche privilège l'usage au détriment des autres composantes de la qualité, en particulier de la dimension artistique de l'objet, à moins d'adopter une vision dans laquelle cette dernière fait partie des besoins implicites de la demande.
- Cependant, la question est plus complexe pour la production de l'habitat, qui implique à la fois des questions d'usage et de représentation symbolique et des questions sociales et anthropologiques plus opaques, liées à l'atavisme de l'abri, à la famille et à la dimension artistique de l'architecture.³⁹

Conclusion :

Le lotissement résidentiel joue un rôle essentiel dans le processus d'urbanisation.

Avec la croissance urbaine marquée par la prédominance de l'habitat collectif des grands ensembles, le lotissement résidentiel s'est éclipsé au lendemain de la deuxième guerre mondiale.

Depuis 1970, le lotissement résidentiel trouve une place essentielle, en raison de l'aspiration à la possession d'une maison individuelle par réaction contre l'habitat collectif dense, mal conçu et sous équipé.

Les formes urbaines au sein des lotissements sont exprimées essentiellement par une différence dans la composition spatiale de la maison individuelle, dans le nombre de logements à l'hectare et dans la superficie des lots.

L'idée traditionnelle du lotissement résidentiel constitué comme une suite de maisons isolées est aujourd'hui abandonnée en raison de sa forte consommation de l'espace, de ses coûts élevés de construction et son exclusion de la vie en groupe.

Les nouvelles recherches dans le domaine de l'habitat individuel s'orientent vers une conception des formes urbaines plus denses, en favorisant la présence d'activités commerciales et de loisirs aux niveaux des espaces en commun, afin d'avoir une configuration des lieux et des constructions, plus riches en connotation urbaine.

³⁹ Dehan .P, (1999), qualité architecturale et innovation (méthode d'évaluation), PUCA, Paris, p21

Références :

1. **FELZINES .C**; 2005 ; « le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie », conseil économique et social, paris
2. **MUMFORD L.** La cité à travers l'histoire. Edition Du Seuil. 1964.
3. **VON MEISS P.** De la forme au lieu. Edition Presses Polytechniques Romandes. Lausanne. 1978.
4. **NORBERG-SCHULZ Ch.** **Genius Loci** : paysage, Ambiance, architecture. Edition Pierre Mardaga. Liège. 1981.
5. **HAUMONT N.** Habitat et modèles culturels. In Revue française de Sociologie. IX 1968.
6. **FOUZIA MELIOUH, KHEIRA TABET AOUL.** L'habitat espaces et repères conceptuels. In. Courrier du Savoir – N°01, Novembre 2001, pp. 59-64
7. **Philippe DAHAN-**, (1999), qualité architecturale et innovation (méthode d'évaluation), PUCA, Paris
8. **Prats. Y:** « le lotissement ». Dictionnaire de L'urbanisme et de l'aménagement, édition presse universitaire de France. , (1988) Paris, p 384
9. **Zucchelli. A** : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984), v3
10. **Haris.C** (1978), groupement de maisons individuelles en Grande Bretagne ; revue Urbanisme n° 164 ; P 88
11. **BENDAACE Nacira** « Lotissement dans le processus d'urbanisation à Chelghoum Laid, Réglementation, Pratiques et Tendances», Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme de magistère option urbanisme, 2001 université de Constantine, p8
12. **Gibberd .F**, (1972) : « Les élément de la composition urbaine » Edition Dunod, Paris, p 259
13. **BOUDON Philippe.** Enseigner la conception architecturale, cours d'architecturologie. Edition : La Violette, Paris, 1994.
14. **Claude Marois**, professeur à l'université de Québec à Montréal, Département de géographie, ses recherches portées sur les problèmes reliés à la géographie sociale, urbaine, rurale et méthodologique.
15. **ROUIDI Tarek**, les pratiques sociales et leurs impacts sur l'espace de l'habitat individuel en Algérie : cas du lotissement Bourmel 4 à Jijel. Mémoire de magistère, option : Habitat et environnement urbain, 2011 université de Constantine, p.36

CHAPITRE 2:
APPROCHE QUALITATIVE DE
L'HABITAT INDIVIDUEL
(Vers une approche urbaine)

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

Introduction :

Le lotissement est le mal-aimé de l'urbanisme. Son seul nom évoque un découpage stéréotypé de terrains pour la production de maisons individuelles standards, un bâti mal maîtrisé, sans relation avec le site, le paysage et l'identité de la commune. Le lotissement n'est pourtant qu'une procédure administrative de découpage parcellaire destinée à la construction. Il ne préjuge en rien des formes urbaines, des densités ou de la qualité du cadre de vie. Il peut produire de la ville. Il l'a fait pendant des années.¹ Il reste en mesure de le faire.² Il peut aussi permettre de créer une ville plus verte, plus aérée, plus respectueuse de l'environnement et des hommes, de nouvelles formes d'extensions urbaines.³

En effet, l'étalement urbain, progresse très fortement car la politique menée par les pouvoirs publics ne répond pas aux attentes des citoyens en termes d'habitat et de qualité du cadre de vie.

Les élus, les urbanistes, les décideurs locaux affichent plutôt une forme de mépris ou de désintérêt pour la maison individuelle en lotissement. Ils considèrent que la densité, l'urbanité ne peuvent s'exprimer que par de l'habitat collectif.

La maison n'est pourtant pas anti-urbaine et il est très regrettable de la sortir ainsi de la ville car du coup, les familles partent avec elle.

Ce résultat est aussi le fruit d'un déficit de politiques foncières et d'urbanisme opérationnel avec pour corollaire la crise actuelle du logement. Situation paradoxale alors que notre pays n'a jamais autant construit depuis des années. Le foncier n'est pas physiquement rare.

Pourtant nous avons un problème foncier pour l'habitat. Les constructions se dispersent de plus en plus, principalement les maisons individuelles.

Dans un but de répondre aux souhaits des familles qui ont quitté la ville de vivre en maison individuelle, il vaudrait mieux s'attacher à comprendre leurs motivations, écouter leurs désirs et travailler aux réponses possibles pour les satisfaire. Comment peut-on mieux croiser la demande et l'offre, les aspirations des ménages et les contraintes des politiques urbaines ?

La demande est claire. Elle est faite d'intimité, de tranquillité, de nature, d'un habitat personnalisé et privatif. Pour y répondre, il n'est pas nécessaire de créer de grandes parcelles. Des solutions en termes d'urbanisme et d'architecture existent. Le lotissement de maisons en ville fait partie de notre histoire urbaine. Nous l'avons oublié. Il faut se réapproprier ce savoir-faire, l'adapter aux modes de vie contemporains, améliorer la qualité de l'offre et faire en sorte qu'elle soit plus variée : habitat individuel en lotissement et en group, petites et grandes parcelles. L'aménageur doit jouer un rôle clé pour harmoniser les attentes du marché et les contraintes des élus, maîtriser la qualité du bâti, apporter des réponses diversifiées et créer de véritables quartiers.

Une étude d'insertion paysagère aurait également été un formidable outil, puisque le but est de contribuer à la réflexion en amont, en permettrait de visualiser et d'apprécier la

¹ Gérard Bauer, le lotissement dense, PUCA, 2001

² Appel à projets SNAL-PUCA « Quand le lotissement retrouve le chemin de la ville », 2002

³ cf. les opérations primées par le Prix de l'Action d'Art Urbain du Séminaire Robert Auzelle, cf. les voyages d'études du SNAL, principalement en Europe du Nord sur le site www.snal.fr

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

composition architecturale de l'opération. Nous pensons également qu'un homme de l'art (architecte urbaniste) ayant participé à la conception de l'opération doit assurer le suivi des permis de construire avant leur instruction par l'administration.

L'amélioration de la qualité passe nécessairement par un changement dans les méthodes de travail, la relation entre les différents acteurs et la manière de produire l'urbanisation.

Avant de dessiner le plan de composition, il faut comprendre les enjeux du site, intégrer les logiques urbaines, sociales, environnementales, paysagères, architecturales. Les études préalables, le diagnostic initial, la concertation avec la collectivité locale et l'ensemble des parties prenantes, le suivi du chantier, la transmission des prescriptions aux acquéreurs et aux constructeurs, leur accompagnement au niveau des permis de construire, l'évaluation des résultats constituent des étapes clés. Mener une opération d'aménagement de cette façon ne peut se faire que dans le cadre d'une équipe plurielle.⁴

Tous les professionnels s'accordent à reconnaître que le bon niveau de décision en matière de programmation urbaine, c'est-à-dire les logements de demain, n'est pas au niveau de la commune mais au niveau du cadre de vie, un territoire plus ou moins vaste, fonction des pôles urbains existants pouvant prendre en compte les notions d'emploi, de déplacements, d'activité, de mixité sociale, d'environnement, de services publics, etc...

Parallèlement, les documents d'urbanisme qui sont actuellement des documents de planification doivent devenir des instruments de programmation avec obligation de résultats pour satisfaire les besoins en logements des habitants.

1. Méthodologie d'élaboration et de réalisation des lotissements de qualité :

Les zones pavillonnaires réalisées ces trente dernières années sont très consommatrices d'espaces et offrent pour la plupart un paysage bâti banal et peu valorisant. Ces extensions, au lieu d'assurer une certaine continuité avec les bourgs existants et de créer de véritables quartiers, sont souvent en rupture avec ce contexte bâti (site d'accueil inapproprié, aspect quantitatif au détriment du qualitatif, composition urbaine fondée sur un découpage géométrique du parcellaire, pauvreté des espaces publics, etc.).

La problématique actuelle de développement durable, oblige à limiter cet étalement urbain et à éviter le gaspillage de l'espace (recherche de densification, priorité donnée à la réutilisation, etc.). Les principes du développement durable stipule également qu'un équilibre doit être trouvé entre développement de l'urbanisation (urbaine, péri-urbain et rurale), et la préservation des espaces (naturels, bâtis, patrimoniaux...). Il y est aussi question de mixité sociale, les projets de développement devant favoriser l'accueil de publics variés, en diversifiant l'offre de logements et en répondant aux nouvelles attentes des citoyens (confort, qualité architecturale, économie, écologie).

La réalisation d'un lotissement doit reposer sur des choix réfléchis et cohérents au regard du contexte local. Cette réflexion préalable est d'autant plus nécessaire en l'absence de document d'urbanisme régissant le territoire communal, et notamment de plan local d'urbanisme (PLU). Elle doit reposer sur une approche globale, à l'échelle de la commune, qui peut prendre la forme d'une étude préliminaire ou d'un diagnostic communal mettant en avant les faiblesses

⁴ BAUER, G. Évaluation de la qualité des espaces extérieurs des lotissements (réalisés entre 1971 et 1990) de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. 1993

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

et atouts de la commune.

1.1. L'insertion des lotissements dans le paysage et le développement durable

1.2. Responsabilité des élus et actions possibles

Tout paysage se transforme. Il est la résultante des activités qui se déroulent sur le territoire et notamment les constructions, l'aménagement de leurs abords (clôtures, plantations,...) et leur tenue dans le temps. Assurer la qualité de ces paysages à travers les lotissements, de même qu'agir dans le sens d'un développement durable, c'est l'action de chacun : l'aménageur, le concepteur, le constructeur, enfin l'habitant qui viendra transformer à son tour les abords au fil du temps sur son terrain privé (clôtures, plantations,...) et les espaces communs par les usages quotidiens.⁵

- la localisation des secteurs de développement de l'habitat ;
- des "orientations d'aménagement" visant l'insertion urbaine et paysagère notamment sur les zones à urbaniser
- d'exiger des éléments permettant de juger de la bonne insertion du projet de lotissement dans le paysage, puis de chaque construction
- de faire préciser le projet architectural et paysager du futur lotissement
- imposer un **cahier des charges** de lotissement précisant les "éléments de qualité"

La commune définira ses objectifs de programme :

- réfléchir à la diversification possible des formes d'habitat et des types de logements
- préciser les densités souhaitées
- définir le degré de mixité et de diversité de l'habitat
- définir les types d'espaces collectifs à réaliser : espaces verts d'agrément ou de jeux, stationnement visiteurs, intégration d'éléments fonctionnels (traitement d'eaux pluviales, liaisons avec le tissu existant,...)
- prévoir la gestion des espaces collectifs
- définir le phasage possible de l'opération.

1.3. Définition des besoins

Avant la mise en œuvre du projet, il est indispensable d'établir un programme : nombre et type de logements, nombre d'habitants souhaité, quartier résidentiel ou mixte (commerces, équipements...). Pour préserver l'équilibre fonctionnel de la commune, les équipements et infrastructures doivent être intégrés à la réflexion (école, voirie, salle de sport, etc.).

1.4. Type d'opération

Opter pour un habitat individuel (isolé et/ou groupé), entraîne nécessairement une forme architecturale et urbaine spécifique, et permet de répondre à la problématique de densité et de mixité. A ce stade, il s'agit aussi de définir la qualité paysagère et environnementale attendue.

1.5. Choix du site

⁵ Essex planning officers association. The Essex design guide for residential and mixed use areas. 1997

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

Avant tout, afin de lutter contre la dispersion de l'habitat et l'étalement urbain, il convient de prendre en compte les potentialités au sein du terrain loti. Il s'agit aussi d'éviter de fonder le projet sur de simples opportunités foncières : le choix des espaces à urbaniser doit reposer sur un diagnostic communal (constat critique de la situation existante, points forts et faiblesses), sachant que les opérations nouvelles doivent être réalisées en continuité des parties déjà urbanisées. Mais le site doit essentiellement être retenu en fonction du contexte architectural, urbain et paysager existant. Il faut également vérifier que le site retenu puisse accueillir le programme précédemment élaboré (qualité du sol, patrimoine à préserver qu'il soit végétal ou bâti...). Sa position par rapport au contexte existant n'est pas non plus négligeable ; construire un lotissement isolé de toute autre structure bâtie n'est peut-être pas très judicieux : éloignement des services, construction de voiries, rapprochement des réseaux,...

2. La mise en œuvre du projet architectural, urbain et paysager : prendre en compte les éléments de qualité urbaine, paysagère et environnementale

2.1. L'étude urbaine et paysagère

C'est un élément essentiel et indispensable pour créer une opération de qualité. Cette étude doit être confiée à des professionnels spécialisés (architectes, urbanistes, paysagistes, géomètres) ; elle comprendra les éléments suivants :

Analyse du territoire existant

Trame parcellaire, structure bâtie et caractéristiques architecturales, volumétries et gabarits, réseau viaire, silhouette et franges urbaines, patrimoine végétal (haies, bosquets, arbres isolés, etc.), perceptions proches et lointaines du site retenu, topographies, vues et perspectives à préserver, etc.

En dressant un état des lieux du site actuel, le lotissement pourra être en lien avec son contexte, et s'appuyer sur l'existant. Les lotissements ne peuvent en effet être tous identiques ; un lotissement en ville constitue un quartier au caractère nettement urbain, tandis que dans un bourg, on pourra mettre en avant le côté rural du lotissement.

Une synthèse de cette analyse permettra la définition des enjeux du projet ; elle doit donc être pertinente et objective.

Définition des enjeux et orientations d'aménagement

Il faut ensuite affiner ces enjeux issus de l'analyse, les compléter afin de mettre en place les orientations d'aménagement. On pourra utiliser un schéma d'organisation indiquant les grands principes de cheminements (voitures, piétons...) ainsi que la répartition du programme par zones.

2.2. L'environnement du projet :

- L'insertion urbaine et les liaisons aux lieux de vie existants :

- assurer le lien avec les lieux de centralité, les équipements notamment scolaires, les commerces, les services...

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

- permettre un maillage de l'opération avec les espaces publics existants (voirie, espaces piétonniers et autres modes doux...) et la desserte par les différents modes de déplacements (voiture, transports collectifs, piétons...)
- prendre en compte l'accessibilité (y compris des personnes à mobilité réduite).
- **L'insertion générale dans le paysage et l'environnement du site :**
 - adapter les constructions et les voiries ou espaces collectifs à la topographie
 - tenir compte de l'exposition et des données climatiques (ensoleillement, vents dominants...)
 - intégrer les éléments particuliers existants : lignes végétales, plantations de caractère, murs traditionnels, traces et tracés, ...
 - anticiper les perspectives d'évolution du site et de son environnement (éléments de projet notamment et évolutions prévisibles)
 - penser l'impact sur le paysage du découpage parcellaire (incidences sur la densité, les lignes végétales formées par les clôtures...)
 - réfléchir à l'architecture des constructions (volumétrie, matériaux, couleurs...)⁶

2.3. Les éléments structurants du paysage :

- La composition générale : un choix déterminant pour la mixité et l'évolutivité des formes d'habitat

- concevoir la trame des voies et espaces collectifs pour que celle-ci admette une diversité de formes d'habitat et de densités (individuel de densités différentes, petit collectif), une divisibilité du parcellaire ainsi qu'une évolution dans le temps (densifications-restructurations)
- optimiser et hiérarchiser la voirie.

Plusieurs options devront être étudiées.

- Le paysage de premier plan :



Figure 08 : Un traitement paysager des espaces collectifs : mail planté et cheminements piétons

Concevoir :

- le dessin et le traitement des espaces collectifs
- le traitement des limites entre espaces collectifs et privés : entrées, clôtures, plantations en limite de voie, constructions annexes (garages notamment)

⁶ 35 conseils pour réussir un lotissement, in : LES REPERES, direction générale de l'urbanisme et de l'habitat et de la construction, 2006

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces collectifs
- l'intégration des éléments techniques et annexes (coffrets, stockages des poubelles, local à vélos, bassins d'eaux pluviales...).

2.4. Synthèse : Définir un plan de composition (urbaine et paysagère)

Le plan de composition ordonnancera les éléments de qualité précédents avec notamment :



Figure 09 : Définir la composition du projet

- Le choix d'une "maille urbaine" (voirie et autres espaces collectifs) permettant :

- l'insertion des aménagements et des éléments construits dans le site et le paysage (par leur localisation)
- l'intégration d'espaces collectifs de jeux ou d'agrément dans la composition d'ensemble
- l'adaptation de la voirie aux stricts besoins en retrouvant des échelles humaines
- le phasage de l'opération.



Figure 10 : Intégrer les espaces collectifs dans la composition d'ensemble

- L'ordonnement du paysage :

- par l'implantation des constructions : axes et distances par rapport aux voies et espaces collectifs

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

- par le traitement des abords (limites entre espaces collectifs et privés dont clôtures et annexes éventuelles, traitement paysager des espaces libres).

- L'harmonisation de l'architecture l'aspect des constructions et leurs abords :

- Définir des prescriptions à dans le règlement de lotissement :

- insertion dans le site et le paysage (adaptation à la pente notamment)
- architecture des constructions (volumes, toitures, façades, matériaux...) et leurs annexes
- abords des constructions (dont clôtures, plantations...)
- éléments techniques (capteurs solaires, paraboles, ...)

- L'intégration des ouvrages techniques en recherchant une qualité paysagère voire environnementale :

- enterrement des réseaux secs
- dispositifs de collecte des eaux pluviales intégrés dans la composition paysagère, ...

Assurer une qualité durable du lotissement

- Définir des principes et dispositifs de gestion afin de permettre :

- une qualité de paysage à travers la tenue des lieux futurs : instance de gestion et dispositif de maintenance
- une qualité d'usage par la fonctionnalité des espaces et équipements créés (garages à vélos et locaux collectifs, ouvrages techniques, espaces de jeux...) et des services (ramassage des ordures, services divers de maintenance...).

3. Proposition de composition

3.1. Contexte urbain :

Étude de l'ensemble du secteur d'urbanisation prévue (ex-zone NA des POS) préalable à toute autorisation de lotir ; organiser l'ensemble et le lotissement lui-même en réseau maillé, sans impasses de plus de cinq à six maisons

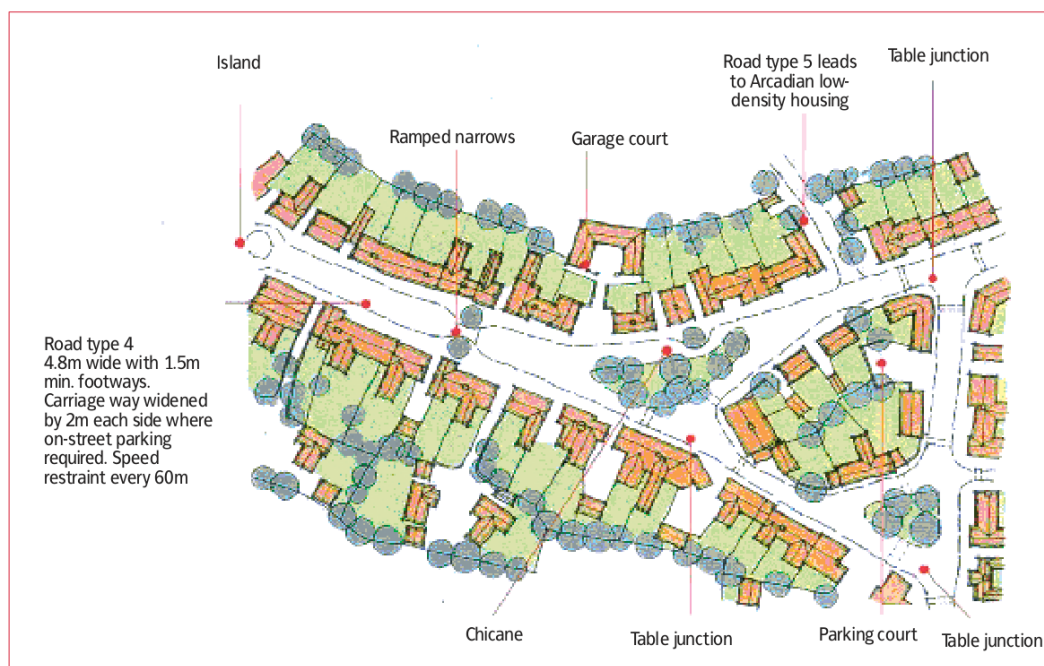


Figure 11 : organisation du lotissement en réseau maillé

3.2. Contexte paysager

Produire avant de tracer le plan d'ensemble un véritable « volet paysager » comprenant : l'analyse du site dans son état actuel, des schémas argumentés justifiant les options possibles et celle retenue, des esquisses perspectives de loin et de près. Par rapport à un noyau bâti préexistant, deux solutions : soit continuité et mimétisme, soit rupture marquée traitée par un dispositif fortement planté.⁷

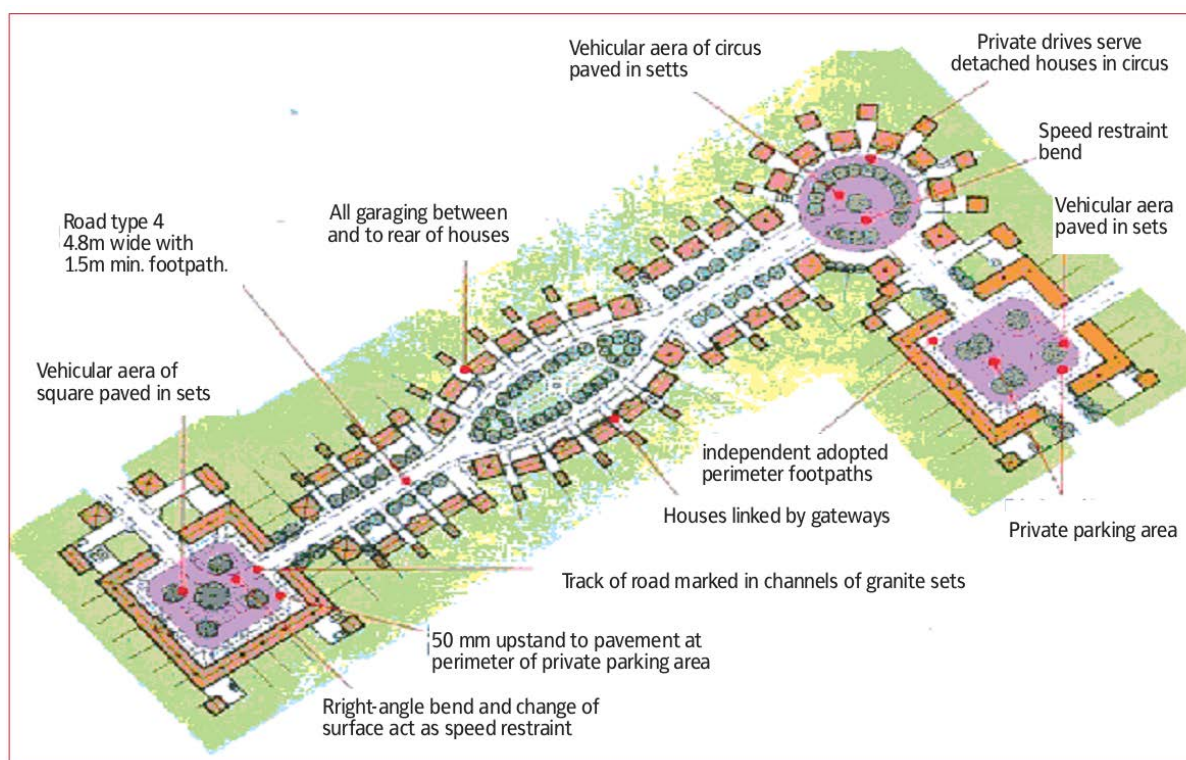


Figure 12 : organisation du lotissement selon un contexte paysager

Éviter les densités brutes comprises entre dix et vingt maisons par hectare ; ne réaliser que des densités inférieures à dix (le lotissement parc où le végétal domine) ou supérieures à vingt (la rue de bourg où le construit domine) ; ces deux types peuvent coexister dans une opération importante.

⁷ Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction, 35 conseils pour réussir un lotissement, Janvier 2006

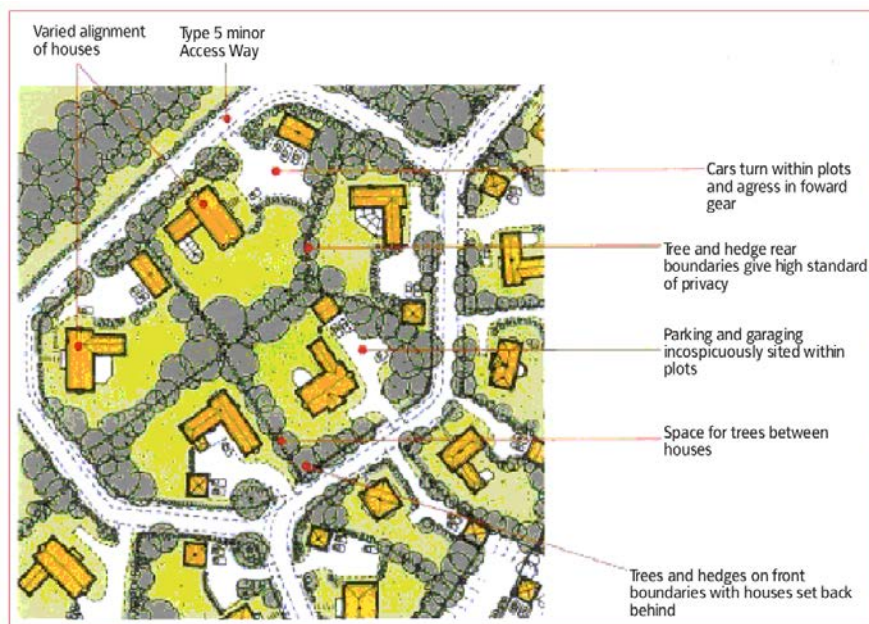


Figure 13 : organisation du lotissement selon un contexte paysager

3.3. Plan d'ensemble

- Pas d'espaces publics qui n'aient une (des) fonction(s) clairement identifiable(s); pas de chemins piétons en plus des rues.
- pas de longues lignes droites qui n'ouvrent sur une vue pensée (une belle maison en fond de perspective, un arbre majestueux, un clocher, le sommet d'une montagne, la mer...).

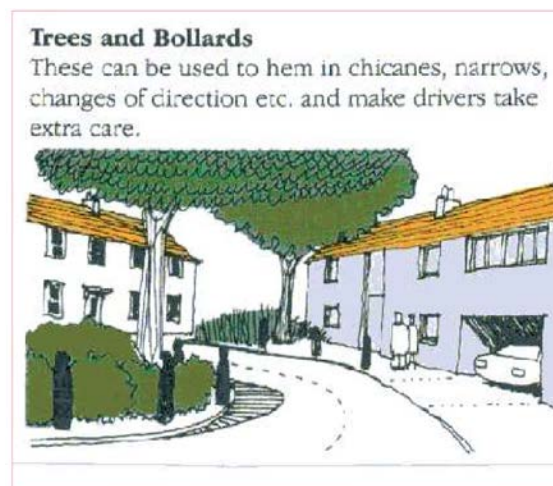


Figure 14 : organisation des espaces publics

Mise en forme du projet (découpage parcellaire, emprises constructibles, organisation des espaces publics et de la voirie, traitement paysager, etc.), au regard des éléments de programme préalablement définis : un plan de composition associé au règlement qui lui

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

correspondent permettront la mise en œuvre d'un véritable projet urbain et paysager gérant l'organisation des espaces publics ainsi que le besoin d'autonomie de chacun dans son espace privé.



Figure 15 : Exemple de plan de composition

Dans ce plan de lotissement sont notamment indiqués : Les différents traitements de sol de l'espace public, les espaces verts, les cheminements piétons, les arbres à planter, mais aussi les emprises constructibles, le sens de faitage et les accès aux parcelles.

3.4. L'espace public

Une partie de l'espace public doit permettre, par sa localisation, sa taille, sa forme et son aménagement (ombre, protection contre le vent, possibilité de s'asseoir, terrain à peu près horizontal, sans obstacles...) des activités : jeux des enfants, surveillance des parents, conversations prolongées, repas de voisinage.

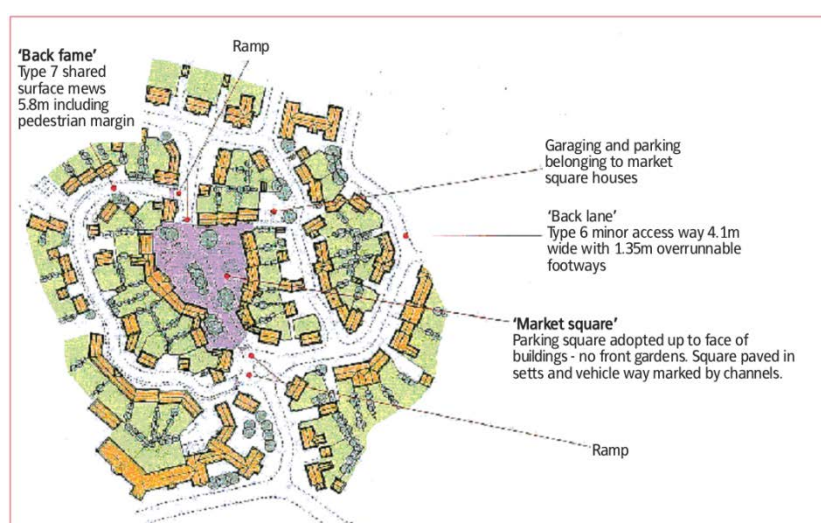


Figure 16 : Exemple de plan d'organisation de l'espace public

3.5. La voirie

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

La voirie, son emprise et son tracé, et les espaces publics, sont des éléments qui structurent le lotissement et participent à son ambiance. La voirie est d'autant plus importante qu'elle est un des éléments les plus pérennes du territoire (nos axes routiers sont encore, pour certains, ceux des Romains).

La voirie nécessite d'être hiérarchisée (rue, ruelle, chemin) et réduite en largeur (souvent surdimensionnée), dans un esprit de rue, et non de route, en continuité du tissu existant (articulé sur le réseau de voirie préexistant), en s'appuyant sur le contexte paysager (topographie, haies...). La rue crée une ambiance de quartier, un lien social que n'amène pas une voirie de type routière. La rue est plus à l'échelle du piéton, il y a une place qui lui est réservée, qui peut être la plus importante ; des activités incitent à y rester : terrasses de café, bancs publics, affiches de la vie locale (festive, politique...).



voirie de type rue



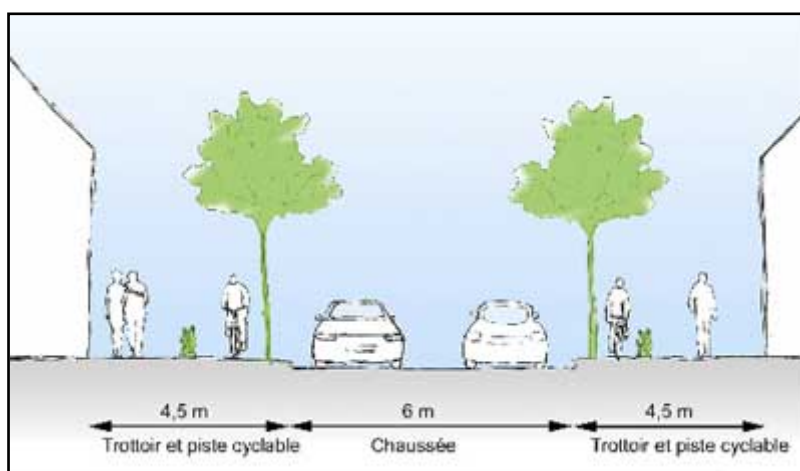
voirie de zone pavillonnaire



Voirie de type route

Comparaison de différentes voiries à même échelle

Tous les modes de déplacement doivent être pris en compte, pas uniquement l'automobile (piétons, cyclistes). Les éventuelles extensions futures doivent être intégrées dans le choix du tracé (amorces à prévoir). Le profil de la rue prendra en compte les piétons et les voitures en ménageant à chacun un espace de circulation (jeu d'écrans...).



Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

Figure 17 : Voirie principale du lotissement qui le relie aux autres quartiers existant.

Trafic plus ou moins important qui n'est pas uniquement lié au lotissement : séparation des différents modes de circulation par une rangée d'arbres entre les voitures et les cyclistes, par une haie basse entre les cyclistes et les piétons.

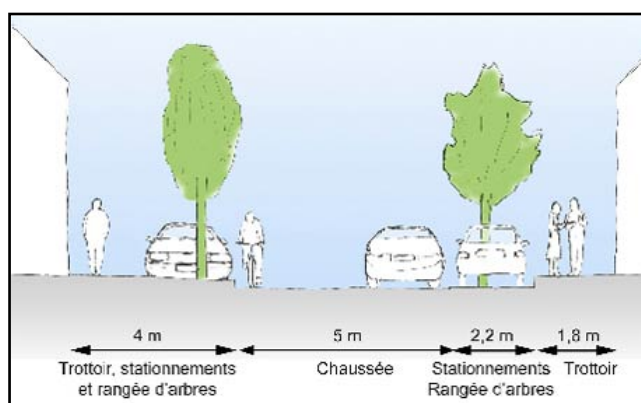


Figure 18 : Rues du lotissement qui desservent les maisons, les autres rues et les ruelles

Trafic moins important à l'échelle du lotissement : chaussée partagées par les cyclistes et les automobilistes.

Importance du trottoir : stationnements et rangée d'arbres qui séparent de la chaussée mais aussi cheminements piétons dans le lotissement : vers l'arrêt de bus, le parc de jeux, ...

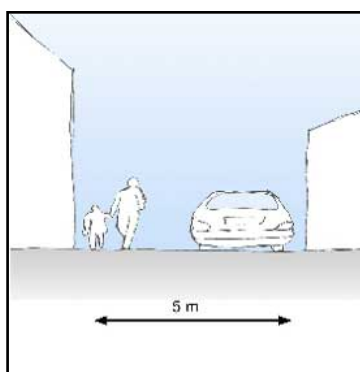


Figure 19 : Ruelle ne desservant que quelques maisons.

Trafic faible, composé des habitants et de leurs visiteurs : un espace unitaire partagé par tous les usagers.



Photo 01 : Chemin piéton

Les cheminements piétons autres que le trottoir (sentiers, chemins existants ou nouveaux) viennent compléter le dispositif en créant un réseau secondaire accessible aux piétons. Celui-ci est à relier au réseau existant et peut être l'occasion de revoir les cheminements piétonniers de la commune, en créant ou aménageant des sentiers de promenade ou de randonnée.

Le tracé viaire doit proscrire le système en cul-de-sac, pour éviter les opérations enclavées et déconnectées du reste du lotissement (d'autant plus qu'une voirie avec un seul point d'accès depuis le lotissement et de nombreuses ramifications finissant toutes en impasses, non hiérarchisées, peut vite devenir un labyrinthe !). Au sein du lotissement, le système de raquette de retournement, fonctionnel mais souvent pauvre esthétiquement, et consommateur d'espace, est à éviter (ne doit desservir qu'un nombre limité de lots).



Photo 02 : Plusieurs opérations de lotissement enclavées avec un seul accès finissant en impasse(s)



Photo 03: Ce projet a une voirie en boucle qui se relie à l'existant et permet notamment le désenclavement des lotissements existants

Les matériaux doivent être choisis de manière judicieuse, en évitant le tout bitume et l'aspect trop "routier" (minimiser les surfaces d'enrobé et les bordures en béton), au profit de matériaux plus qualitatifs (pavés, stabilisé, béton désactivé, etc.). Les matériaux permettent aussi de différencier le statut des espaces.



Pavés

Pavés joints gazon

Béton désactivé

Sable stabilisé

Photo 04: Exemples de matériaux pour le traitement du sol des espaces communs

3.6. Les espaces communs

Les espaces communs doivent être soignés, car ils ont à la fois un rôle social (lieu de rencontre et d'échange) et fonctionnel (stationnement, accès aux parcelles...). Ils doivent être

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

intégrés à la composition initiale, en tant qu'espaces structurants du quartier, ponctuation et repères au sein du réseau viaire. Or, ceux-ci sont trop souvent des espaces résiduels, sans qualité, résultant du découpage parcellaire.

Pourtant, la qualification des espaces communs peut donner son identité au lotissement et lui conférer une place particulière dans l'organisation urbaine. De plus, ces espaces communs peuvent être l'occasion de se relier plus fortement à l'existant par l'ajout d'une fonction qui lui manquait.

Les espaces communs ne doivent pas être entièrement dévolus à la voiture et consister uniquement en zones de stationnement. Il faut pour cela l'organiser, à la fois pour les habitants (sur la parcelle) mais aussi pour les visiteurs (stationnements dans les espaces communs ou sur la voirie). En prévoyant un nombre de places intégrées suffisant, on évite le stationnement sauvage.

La desserte et le stationnement nécessaires à quelques parcelles peuvent permettre la création d'une cour, intégrée aux espaces communs, mais permettant une transition entre l'espace public et l'espace privé, assurant une protection de l'intimité et favorisant le développement des relations de voisinage (enfants qui jouent ensemble dans la cour, apéro entre voisins). Cette solution est à mettre en lien avec le profil de la ruelle, dépourvu de stationnements.



Vue du plan
masse

Vue depuis la rue:
tous les garages sont
identiques

Vue de la placette

Photo 05: Une placette pour rassembler les accès aux parcelles et créer un espace de rencontre

3.7.L'aménagement paysager

Les espaces communs comprennent aussi une part d'espaces verts, qui ne doivent pas être des espaces résiduels issus du découpage parcellaire, pas plus qu'ils ne peuvent être un pourcentage de la surface totale du lotissement. Ces espaces doivent s'inscrire dans un projet paysager global pour l'ensemble du lotissement.

Ce projet paysager doit être fondé sur la connaissance du paysage existant autour du site et sur sa réinterprétation dans le cadre du lotissement (choix des espèces, implantation).

De plus, les éléments paysagers intéressants déjà présents sur le site seront, dans la mesure du possible, préservés : il s'agit notamment des talus, des chemins creux, des

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

bois ou bosquets, des arbres isolés, des haies bocagères... Ils structurent le paysage et sont donc à mettre en valeur et à utiliser comme fondement du projet. Garder ces éléments permet d'avoir, dès le début de la réalisation du projet, une partie de la végétation souhaitée et donc un cadre de vie plus agréable.

La topographie existante sera également prise en compte dans le projet, particulièrement dans les sites en pente. On veillera notamment à minimiser les remblais nécessaires au projet, en l'adaptant à la pente du terrain.

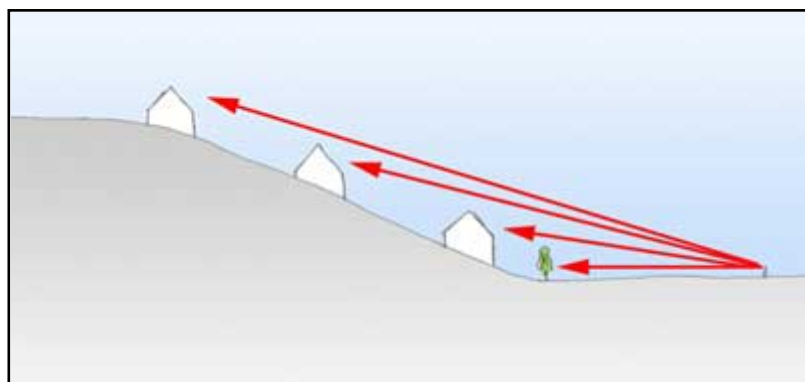
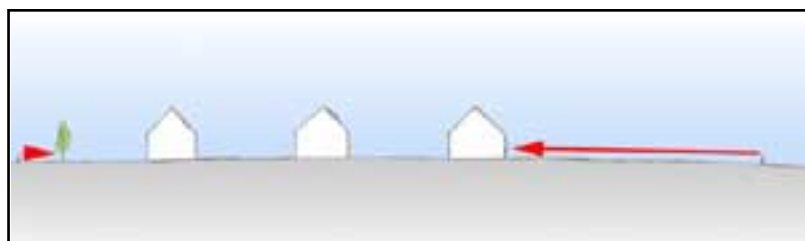


Figure 20: Influence du relief sur la visibilité d'un lotissement

Dans un site plat, on ne voit que les premières maisons. Une rangée d'arbres suffit à masquer l'ensemble du lotissement et constitue donc un écran visuel adapté.

Dans un site en pente, on voit l'ensemble du lotissement. L'arbre situé en contrebas ne peut masquer le lotissement. Un lotissement en pente est donc beaucoup plus visible qu'un lotissement sur terrain plat.

L'aménagement paysager inclura également le traitement des eaux pluviales. La réalisation d'un nouveau quartier imperméabilise souvent de grandes surfaces, créant un ruissellement important des eaux pluviales. Le traitement des sols peut permettre une infiltration de l'eau qui diminue ces volumes de ruissellement (trottoirs en stabilisé, ou pavés joints gazon) et apporte une qualité aux espaces publics. De plus, on pourra créer des noues, destinées à récupérer ces eaux de ruissellement ; intégrés dans le projet paysager, ces fossés peuvent être des éléments marqueurs de limites (entre parcelles ou au bord de la voirie) ou d'un cheminement au cœur du lotissement. Le stockage peut se faire sous la forme d'une mare intégrée dans un parc ou jardin de quartier, avec des végétaux adaptés à ce contexte.

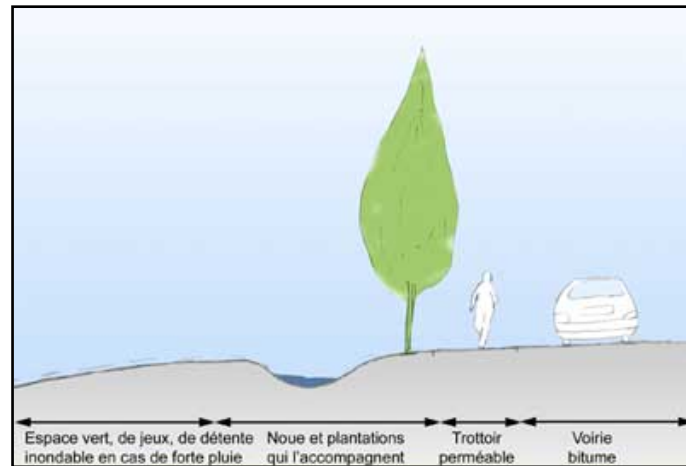


Figure 21: Aménagement paysager d'une voirie prenant en compte les eaux de ruissèlement

Le principe illustré ici monte la combinaison de plusieurs échelles:

d'une part, à l'échelle de l'aménagement paysager du lotissement, la création d'un espace vert inséré dans les tissus et pris en compte dès le début du projet.

D'autre part, à l'échelle de la voirie, un traitement particulier des limites (un traitement de sol différent au niveau du trottoir, une rangée d'arbres indiquant l'espace vert, une noue à franchir par de petits ponts).

Le traitement des eaux de pluies, de ruissèlement est pleinement intégré au projet paysager de la voirie : les surfaces imperméables sont minimisées (uniquement la voirie), les eaux sont récupérées dans une noue qui permet leur infiltration dans le sol, en cas de forte pluie, l'espace vert peut être inondé.

3.8. Le mobilier urbain

Le mobilier urbain (bancs, lampadaires, etc.) n'a pas seulement une fonction utilitaire ; il influence également sur la qualité de l'espace public. Il sera de préférence le même sur l'ensemble de la commune dans un souci d'homogénéité entre les différents quartiers.

Des éléments techniques tels que les transformateurs ou les conteneurs ont un impact évident sur l'espace public, souvent négatif. Il faut en tenir compte dès le début de la conception afin de pouvoir les intégrer au mieux dans le paysage (petits abris en bois, haies intégrées au projet paysager...).

3.9.A l'échelle parcellaire

L'espace privé doit être en cohérence avec l'espace public. Le lotissement, bien que juxtaposition et articulation d'éléments multiples, doit avoir une logique d'ensemble que l'on retrouvera notamment dans l'architecture. Espaces privé et public sont liés et influent réciproquement l'un sur l'autre.

Le découpage parcellaire

Le découpage parcellaire doit s'effectuer en fonction du site, en préservant les éléments valorisants déjà présents dans le site (bâti patrimonial, éléments structurants

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

du paysage), de façon à assurer l'intégration du lotissement dans son contexte. La forme des terrains est importante, car elle détermine une forme urbaine spécifique. Si l'objectif est d'assurer une continuité avec l'existant, le parcellaire ancien doit être considéré comme référent pour la composition d'ensemble. Sans le reproduire, on peut s'en inspirer. En fonction de la configuration des espaces voués à l'opération, il doit pouvoir en résulter une variété de formes de parcelle qui enrichit le projet. Il convient donc d'éviter le découpage systématique en terrains aux formes et tailles identiques, sans lien avec le contexte bâti. Les formes très complexes sont malgré tout à éviter. D'une manière générale, les formes de parcelles allongées sont à privilégier car elles permettent une meilleure utilisation par le bâti, en produisant notamment une certaine cohésion urbaine (bâti plus resserré et mitoyenneté). Ces parcelles dites lanières nécessitent également moins de voiries que des parcelles plus larges.

Parcelles plus allongées : moins de voirie, plus de cohérence urbaine.

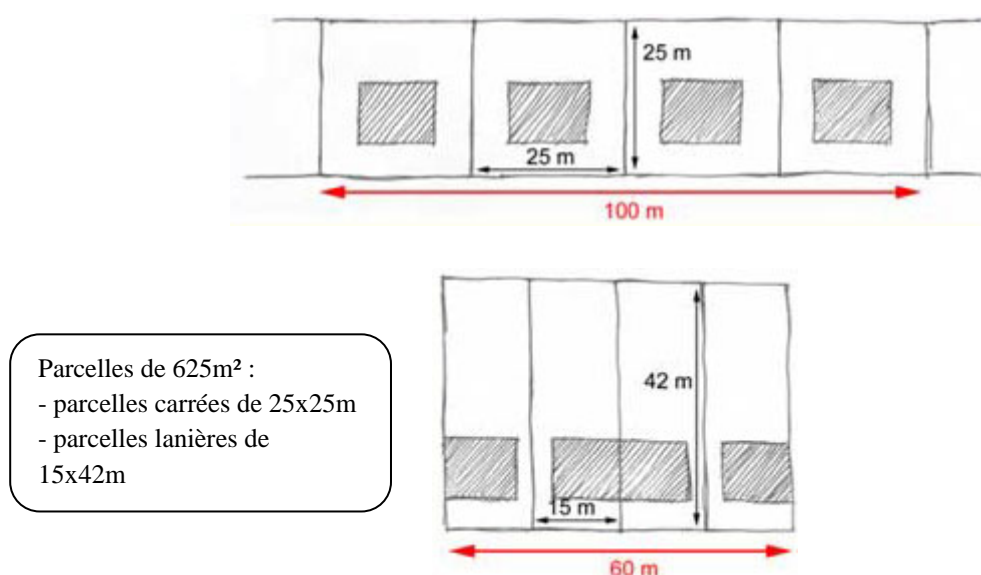


Figure 22 : Comparaison de parcelles carrées et de parcelles lanières

Par ailleurs, les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et par là même, offrent une variété urbaine et paysagère caractérisant les lotissements existants, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier. Les angles, dont le traitement est particulièrement important, pourront ainsi accueillir des commerces ou petits collectifs. Ces programmes, qui nécessitent une parcelle plus grande que les maisons, doivent donc être placés à des endroits stratégiques.⁸

⁸ 35 conseils pour réussir un lotissement, in : LES REPERES, direction générale de l'urbanisme et de l'habitat et de la construction, 2006

4. Un exemple de mixité réussie autour d'une place publique

4.1. L'implantation du bâti

Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine. Lorsque les maisons sont plus proches de la voirie, l'ambiance de rue réapparaît. En fonction de l'orientation du terrain, les maisons peuvent être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter de l'ensoleillement. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue peut être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs.

L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Mais il est préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.

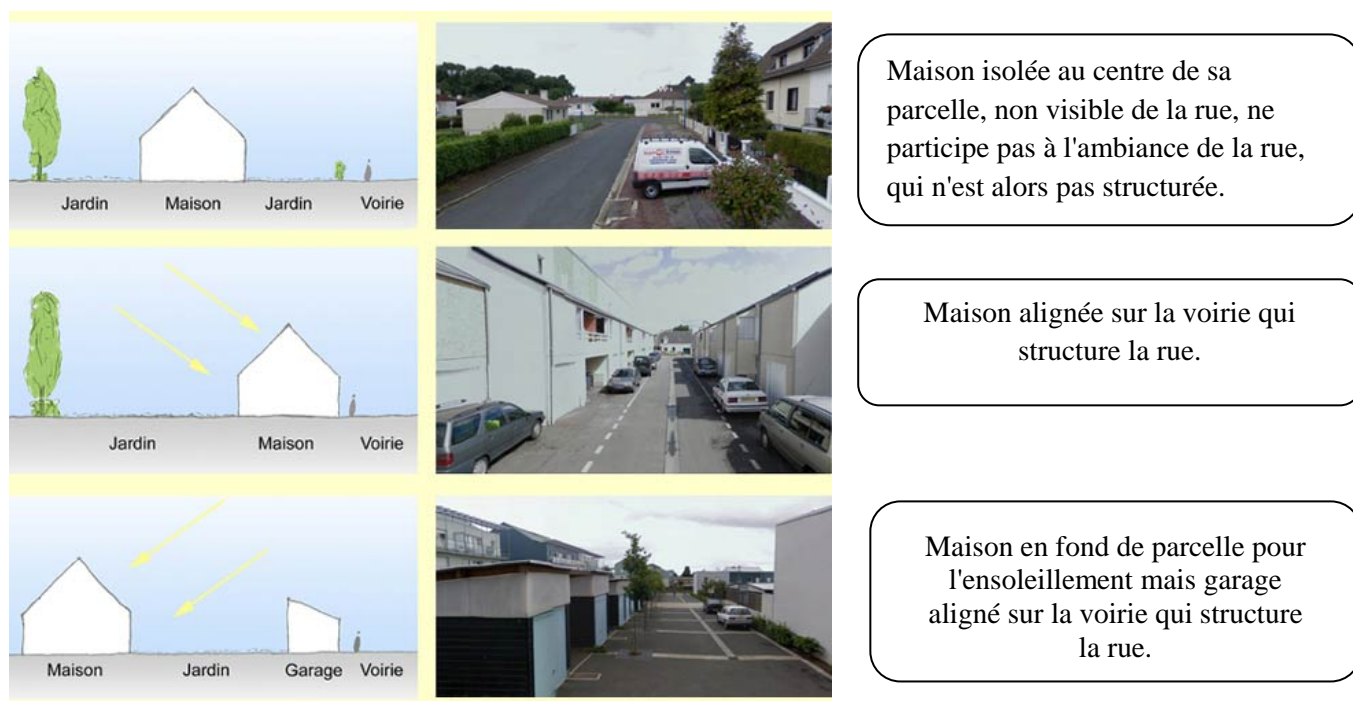


Figure 23 : Différentes implantations sur le terrain qui ont un impact sur l'espace public et sur l'organisation intérieure de la parcelle

Sur les parcelles vastes, les grands vides entre constructions les isolent fortement, d'où l'intérêt des parcelles plutôt étroites. Celles-ci induisent en effet un rapport entre plein et vide, au niveau des façades sur rue, qui est de l'ordre du cadrage sur le jardin ; tandis que dans des parcelles trop larges, les maisons sont isolées et n'entretiennent plus de rapport les unes avec les autres. La question des limites latérales est aussi à traiter : les règlements imposent souvent des marges de recul (5 mètres en bordure de voirie, pour permettre le stationnement, 3 mètres sur les limites latérales) qui ne favorisent pas la mitoyenneté, la densité, ni la constitution d'un front bâti continu sur rue pourtant porteurs d'une certaine qualité urbaine, et peuvent limiter les possibilités de construction.

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine



Figure 24 : Un rapport plein / vide selon l'implantation de la maison et le parcellaire qui détermine l'ambiance de la rue.

L'implantation sur la parcelle pose aussi la question de l'utilisation du jardin : lorsque la maison est implantée au milieu de sa parcelle, le jardin est morcelé en plusieurs petits morceaux, tous sous le regard d'au moins un voisin. La partie située devant la maison est sous le regard de la rue, et les couloirs sur les côtés sont difficilement utilisables.

Le jardin devant la rue sera alors réduit pour augmenter la surface du jardin de derrière, plus abrité. Pour les couloirs du côté, accoler deux maisons sur une limite permet d'avoir un jardin latéral plus large que l'on pourra alors utiliser. On a également moins de vis-à-vis, et donc, paradoxalement, plus d'intimité. Un petit jardin de ville, entouré de murs ou de haies peut souvent être plus intime que ces vastes pelouses.

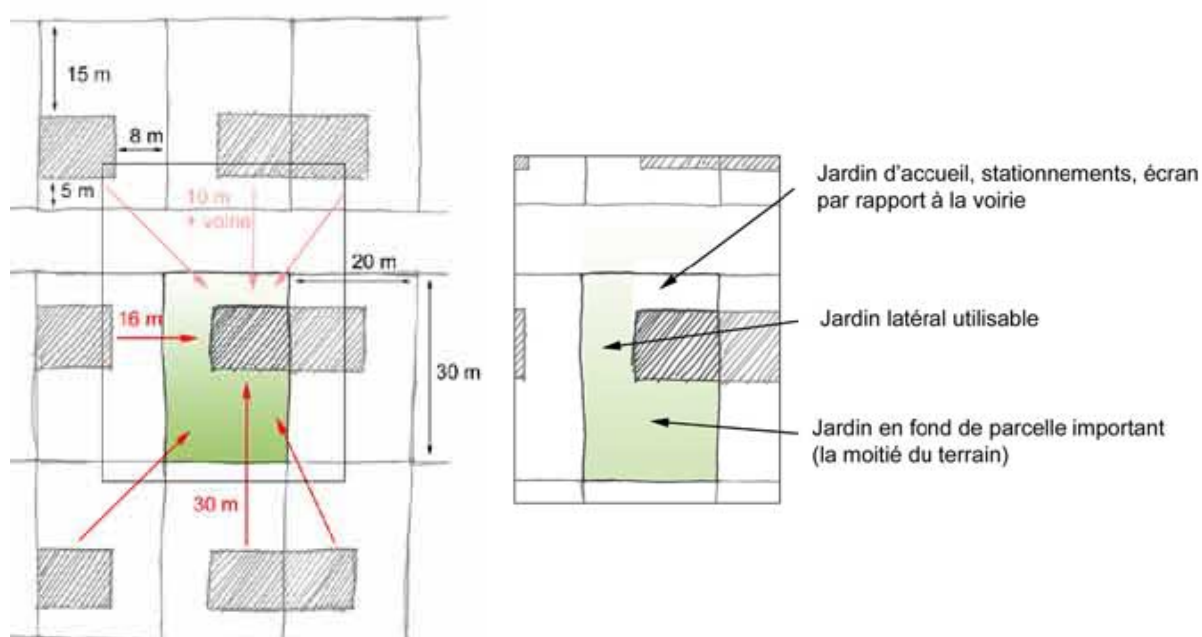


Figure 25 : Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie

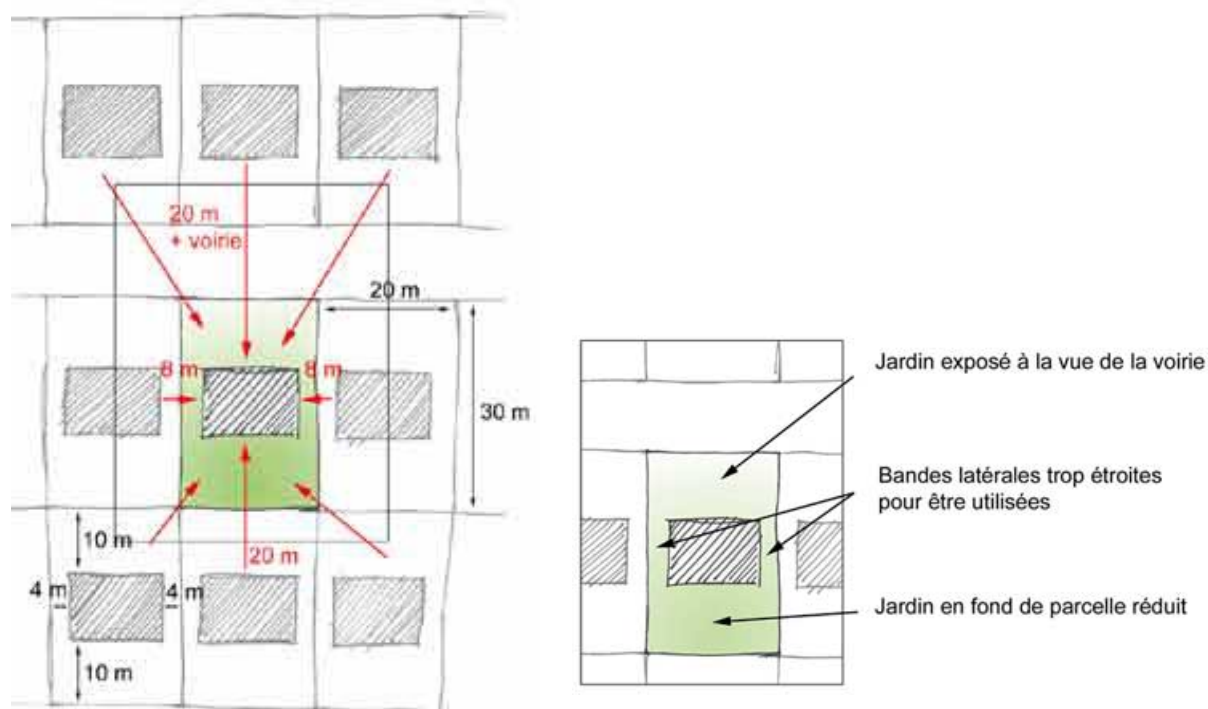


Figure 26 : Implantation en milieu de parcelle

Une utilisation du jardin liée à l'implantation de la maison sur la parcelle

Une intimité renforcée qui entraîne une plus grande utilisation du jardin : plus de distance entre les maisons, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un grand jardin protégé en fond de parcelle.

Lors de la construction de la maison, on peut aussi envisager de futures extensions qui seront permises ou non par l'implantation sur la parcelle. L'évolutivité de la maison doit être pensée dès le début du projet car elle est conditionnée par l'implantation.

L'implantation de la maison sur la parcelle est bien sûr liée à son orientation (ensoleillement, vents dominants). Toutefois, on évitera d'avoir une orientation différente pour chaque maison, pour conserver la logique d'implantation du bâti par rapport à la trame parcellaire. Dans ce but, le sens de faitage pourra être imposé, en tenant compte notamment des éléments naturels.

4.2. La forme architecturale et urbaine

La forme architecturale et urbaine d'un projet est bien évidemment liée au découpage parcellaire et à l'implantation du bâti qui en découle.

Un lotissement n'est pas forcément semé de maisons toutes plus ou moins identiques. La maison doit s'inspirer de l'habitat existant, du contexte paysager, de façon à s'inscrire dans son environnement. Toutefois, on ne demande pas un pastiche maladroitement copié de

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

l'habitat traditionnel. Il faut observer le contexte tant architectural que paysager pour s'y intégrer et s'en inspirer tout en préservant sa créativité et une écriture contemporaine. Les maisons ayant une architecture d'expression contemporaine seront donc autorisées par un règlement suffisamment souple. Toutefois, celui-ci a pour but de créer au sein du lotissement un ensemble cohérent ; il impose donc des contraintes. On exigera des constructions de qualité pour tout bâtiment du lotissement, quelle que soit son écriture architecturale. La diversité créée par le jeu des différentes constructions offrira un paysage plus agréable et plus dynamique que celui des zones pavillonnaires actuelles (jeu de vides et de pleins, différents retraits le long de la rue, jeux de matériaux) mais doit malgré tout garder une cohérence globale que le règlement met en place.

Les projets respecteront le paysage existant, que ce soit l'ensoleillement et les vues, mais aussi la végétation existante lorsqu'il y a des éléments remarquables, les éléments bâtis intéressants (murets de clôture) et bien sûr la topographie. Si le site est en pente, on essaiera d'en profiter pour apporter des qualités au projet (demi-niveaux) plutôt que de terrasser le terrain afin de créer une plate-forme susceptible d'accueillir n'importe quelle maison. Les contraintes d'un terrain difficile doivent toujours se transformer en atouts pour le projet.

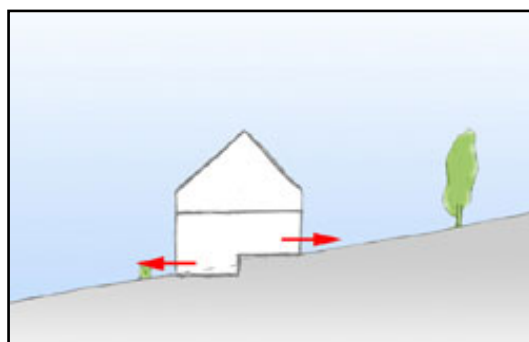


Figure 27 : Implantation respectant la pente avec un accès de plain pied sur l'extérieur de chaque côté de la maison et une vue ouverte sur le paysage.

4.3. Le traitement paysager, les clôtures

Les clôtures d'une parcelle sont d'autant plus importantes qu'elles donnent sur l'espace public. Elles sont la première image que l'on a de la maison et assurent la transition entre l'espace public et le domaine privé. La clôture sur rue peut être suivie d'un petit jardin d'entrée, espace tampon entre la maison et la rue.

Une clôture peut prendre différentes formes : une haie, un muret surmonté de lisses, un grillage... Afin d'assurer une certaine homogénéité sur l'espace public, le règlement peut être assez restrictif sur ce sujet.

Le constructeur peut également prendre en charge toutes les clôtures donnant sur l'espace public, que ce soit au niveau de la rue ou au niveau du jardin. Les clôtures sur la rue intégreront les coffrets techniques (électricité...) des particuliers. Les essences des haies

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

pourront être imposées ou limitées. Ainsi, on évitera la haie de thuyas ou de palme pour privilégier des essences locales. Les haies seront intégrées dans le projet paysager du lotissement, ce qui sera facilité si le lotisseur les prend en charge.

4.4. Le développement durable, l'éco quartier, le lotissement écologique

Le développement durable ne se réduit pas à des solutions techniques pour la maison, à un choix de matériaux ou à la pose de panneaux solaires.

Le plan d'ensemble du projet, que ce soit un éco quartier (nouveau quartier de ville) ou un lotissement écologique, doit répondre aux critères du développement durable. Au-delà des questions techniques et énergétiques, c'est aussi un aspect social qui est en jeu (mixité fonctionnelle, sociale, déplacements...).

Le choix de créer un lotissement durable doit s'effectuer avant même le choix du site. En effet, la situation du projet est importante : prise en compte des déplacements nécessaires pour aller à l'école, au travail, faire ses courses ou se distraire. Il doit donc être relativement proche de l'existant de façon à pouvoir utiliser en priorité les déplacements doux (vélos, marche...) ou les transports en commun. De plus, un projet durable se doit de porter une attention très forte à l'endroit où il s'implante, aux éléments naturels qui en font la richesse et qui doivent être préservés.

Le développement durable part du principe que le terrain n'est pas renouvelable. Il préconise donc de régénérer la ville sur elle-même lorsque c'est possible (utilisation de friches urbaines ou de dents creuses dans les petits bourgs), ou en cas d'extension, de densifier l'habitat. Des opérations denses récentes ont été réussies, en intégrant de l'habitat individuel, intermédiaire ou de petits collectifs (R+3). La densité voulue pour le projet est à prendre en compte dès le début, et notamment lors du découpage parcellaire. Elle se traduira concrètement par des surfaces de parcelle réduites ; on privilégiera un habitat individuel groupé. Le lotissement n'est alors plus un synonyme de zone pavillonnaire, mais plutôt de regroupement d'habitations, relativement dense, qui s'oppose au mitage et favorise la vie sociale par la création d'un environnement de qualité.



Vue aérienne

vue de la rue

vue d'une maison

Photo 06 : Des parcelles plus réduites (environ 400m²) mais une intimité préservée et des espaces communs soignés (rues et place)

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

La place de la voiture doit aussi être repensée ; le système de voirie pourra être limité par des rues à sens unique, des placettes de stationnement desservant plusieurs lots et limitant l'impact de la voiture. Là encore, cette décision se prend au niveau du plan masse et doit donc être intégrée dès le départ dans la réflexion. Certains matériaux de voirie permettent une perméabilité de la chaussée qui diminue les eaux de ruissellement. Ainsi, la chaussée semi-poreuse est composée d'un mélange de chaux, de sable et de gravillon, voire de silice. Les sols de tous les espaces publics sont traités de façon à diminuer l'imperméabilisation et donc les eaux de ruissellement, grâce à des matériaux perméables. L'eau est ainsi remise dans son milieu naturel.

L'implantation de la maison est souvent déterminée par l'orientation du terrain par rapport au soleil, selon les vents dominants, au détriment parfois d'un alignement formant un front bâti.

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

Conclusion :

L'architecture est quelquefois conditionnée par les techniques durables de construction, les économies d'énergie... Lorsque le lotissement est « parfaitement durable », c'est parfois au détriment de la qualité urbaine et architecturale : c'est un choix à faire et à assumer.

Toutefois, le développement durable ne s'oppose pas à l'architecture ou à l'urbain : il doit au contraire y être intégré.

Les lotissements durables sont souvent des projets d'architecture participative : les futurs habitants sont invités à participer à la conception du projet. Cette concertation avec les habitants les responsabilisent, les impliquent dans le projet et permet, par une meilleure compréhension des enjeux, une utilisation durable du lotissement (maisons durables imposées par le règlement, mais aussi tri sélectif, utilisation des eaux de pluie... certaines associations issues de ces lotissements éditent même des guides sur le durable). Cependant, les futurs habitants sont souvent déjà sensibles à cette problématique.

Chapitre 2 : Vers une qualité urbaine

Références :

1. **Gérard Bauer**, le lotissement dense, PUCA, 2001
2. Appel à projets SNAL-PUCA « Quand le lotissement retrouve le chemin de la ville », 2002
3. cf. les opérations primées par le Prix de l'Action d'Art Urbain du Séminaire Robert Auzelle, cf. les voyages d'études du SNAL, principalement en Europe du Nord sur le site www.snal.fr
4. **BAUER, G.** Évaluation de la qualité des espaces extérieurs des lotissements (réalisées entre 1971 et 1990) de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. 1993
5. Essex planning officers association. The Essex design guide for residential and mixed use areas. 1997
6. 35 conseils pour réussir un lotissement, in : LES REPERES, direction générale de l'urbanisme et de l'habitat et de la construction, 2006
7. Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction, 35 conseils pour réussir un lotissement, Janvier 2006

CHAPITRE 3 :
ETUDE DES EXEMPLES

Introduction :

L'étude d'exemple est un moyen nous permettant d'enrichir la présente recherche, le choix de ces exemples se base sur le contexte historique et les critères socioculturels de notre cas d'étude et de notre société.

Les résultats synthétiques et les données recueillies de cette étude, nous permet de tirer des leçons afin de faire la comparaison avec le modèle local et d'appuyer sur les stratégies d'appropriation de l'espace des maisons individuelles, au sein des lotissements de la ville de Constantine.

Les études qui traitent des échanges entre l'espace habité et ses habitants sont nombreux, mais notre étude focalise son intérêt majeur sur la qualité des documents d'urbanisme et leur relation avec le produit de la société, cela n'empêche pas que la plus grande part de responsabilité est celle des autorités publiques, notre choix s'est porté sur deux exemples proches dans le contexte géographique, historique et socioculturel, ces exemples ce sont des modèles d'un pays arabe voisin la Tunisie et son nouveau programme territorial dans l'aménagement des lotissements, et deux autres étrangers afin de faire sortir une synthèse générale pour des lotissements de qualité.

1. L'expérience tunisienne : Les Berges du Lac de Tunis :

Présentation du site :



Carte n° 01 : Plan d'Aménagement Général

On constate que les lotissements des Berges du Lac constituent un nouveau morceau de ville situé au bord d'une lagune. Créé sur des terrains quasiment vierges de toute occupation entouré par l'aéroport et le plan d'eau, ce territoire urbain en devenir, premier jalon d'un des plus ambitieux projets d'aménagement du monde arabe. Jouissant d'une situation tout à fait

Chapitre 3 : Etude des exemples

exceptionnelle, directement branché une autoroute intra-urbaine, à mi-chemin entre le centre-ville. Ce nouveau quartier présente le modèle d'une ville rationalisée, propre, équipée et sécurisée.

Le projet qui couvre une superficie de 1188 hectares devrait permettre de loger 120000 habitants dans 23500 logements à établir sur 330 hectares. Le parti d'aménagement s'organise selon un plan semi-radioconcentrique ouvert sur les berges avec au centre des zones polyfonctionnelles de 46 ha sans les zones d'équipement (84 ha) et de vastes espaces verts totalisant une superficie de 374 hectares. Le projet devrait permettre aussi d'intégrer les secteurs urbains environnants.

Le projet du lac Nord permettra, avec ses trois zones, de construire une superficie couverte de 11,4 millions m³ sur une étendue de 1319 hectares. Le résidentiel aura amplement sa place, avec 33 mille logements construits, et la population du Lac, avoisinera les 143 mille habitants.

Le programme d'aménagement :

Zones urbaines projetées :

- Sur les Berges Nord du Lac, deux lotissements l'un à dominante habitat et services, (150 ha) et l'autre destiné à l'animation et aux loisirs (50 ha). Ces deux lotissements sont opérationnels;

N°	lotissement	date	surface du lotissement (m ²)	Nombre de lots	surface totale des lots (m ²)	surface des lots constructibles (m ²)	%
1	Lotissement Nord "El Khalij"	1991	1 500 000	852	1 090 240	1 044 060	85,57%
2	lotissement Nord ouest "C"	1993	533 598	55	403 812	347 992	65,05%
3	lotissement "Les Jardins du Lac"	1998	1 064 768	636	745 447	650 251	69,08%
4	lotissement "Z.I Kheireddine"	1999	437 217	224	353 679	282 933	26,07%
5	lotissement " des Pins"	2001	578 724	178	318 182	243 297	39,45%
6	lotissement "Les résidences du Parc"	2004	503 994	103	289 780	231 635	23,85%
7	lotissement "L'espace des Affaires"	2009	83 480	20	54 148	37 496	0,00%
TOTAL			4 701 781	2 068	3 255 288	2 837 664	52,04%

Tableau n° 01: Données générales de l'urbanisation du Lac de Tunis

La future agglomération se compose en particulier :

Chapitre 3 : Etude des exemples

- De lotissements polyfonctionnels avec une typologie d'immeubles à usage collectif de R + 6 à R + 15 avec des zones de loisirs sur la Corniche en front du lac qui permettent d'accueillir les activités hôtelières et touristiques,
- une cité jardins comprenant de l'habitat individuel et semi-collectif.
- un espace d'affaires et de services en relation avec la Foire Internationale de Tunis et les zones d'activités non polluantes (de l'A.F.I. et de la SPLT),
- Un parc urbain dans la zone soumise aux servitudes aériennes,

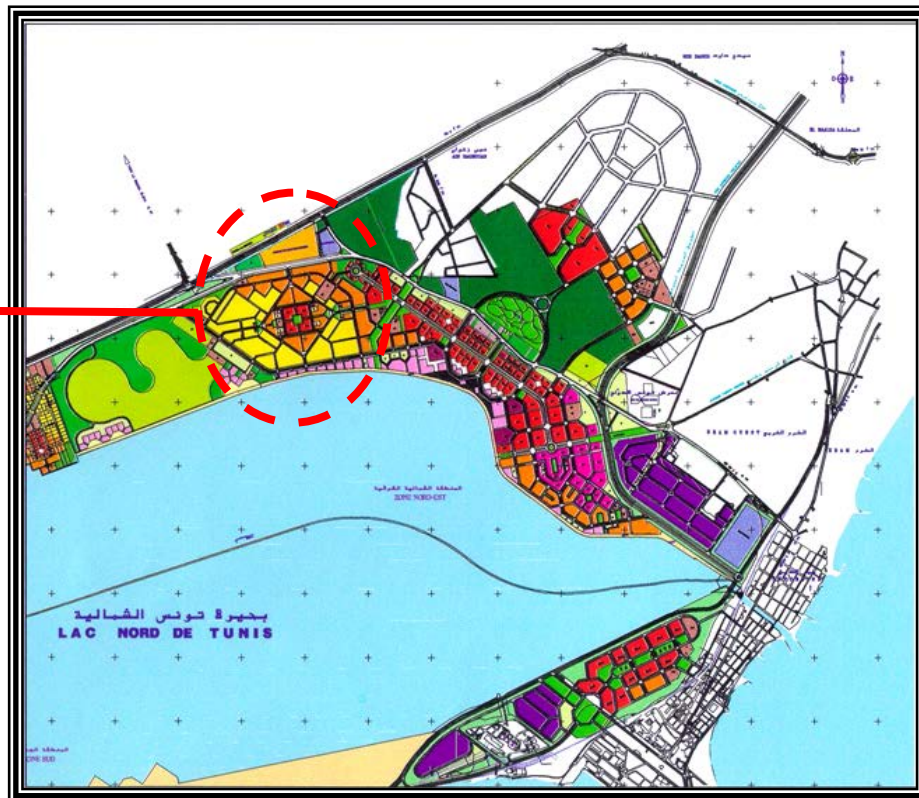
Fondé sur un parti d'aménagement qui met en avant la dimension environnementale et la qualité de l'urbanisation, le Plan d'Aménagement Général réserve 50% de la surface des planchers à l'habitat et 50% aux bureaux , aux zones d'activité et aux équipements collectifs Il consacre 30% de la superficie totale de la zone aux espaces verts (en dehors des espaces verts privés).

La composante résidentielle de la zone comporte : les « Jardins du Lac » et « La Cité des Pins », les « Résidences du Parc ». La composante mixte associant le logement aux services se compose du « Quartier du Vieux Port » (lotissement à dominante résidentielle et services de moyenne densité. Enfin, le Plan d'Aménagement de Détail de la zone prévoit la création d'un « Parc Urbain » dont l'étude d'aménagement est dans sa phase finale et d'un terrain de Golf dont l'achèvement était prévu pour la fin 2010.

Toutefois l'objectif principal mis en avant par le PAD reste la production de terrains urbanisables ou de « nouveaux espaces de qualité et de loisirs » et la mise en place des équipements urbains qui font défaut au faisceau des banlieues Sud.

1.1.Exemple n°1 : lotissement les Jardins du Lac

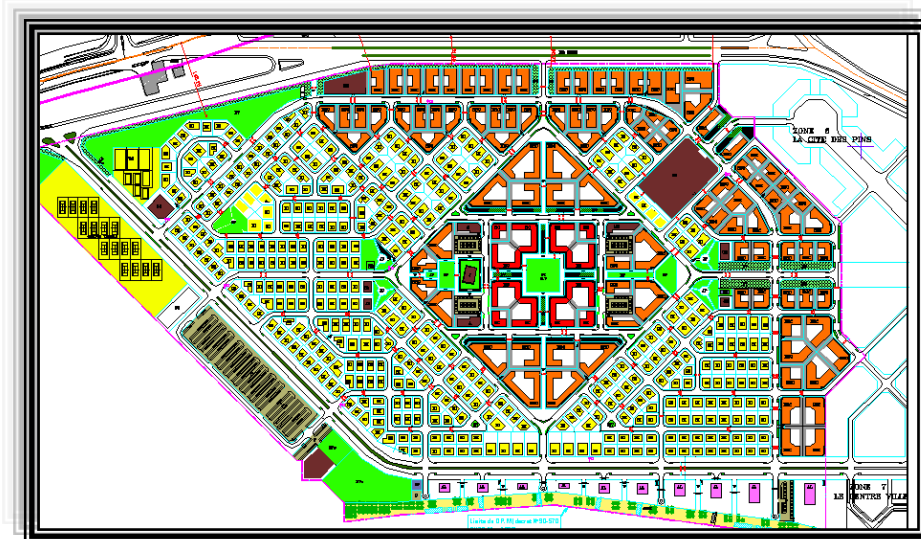
1.1.1. Presentation de la zone



Carte n°02 : Plan d'Aménagement de Détail

Le territoire de la zone Nord-est des berges du lac couvre environ 800 ha. Il est situé en position charnière entre le centre de Tunis et la banlieue Nord ; de ce fait, il représente un enjeu stratégique en égard à la politique d'organisation spatiale de la capitale, qui porte sur :

- l'allègement des charges qui pèsent sur Tunis en raison de l'hyper concentration des fonctions tertiaires (commerces et bureaux) par la création d'un centre suffisamment bien structuré pour qu'il joue un rôle alternatif dans le fonctionnement de l'agglomération,
- la structuration du littoral Nord menacé par l'urbanisation indifférenciée, sans caractère, résultat de la juxtaposition de lotissements.
- l'amélioration de l'environnement naturel par l'intégration de la forêt existante la création de jardins de quartiers et d'espaces publics.



Carte n° 03 : Plan d'Aménagement du Lotissement

Le lotissement, situé sur les berges du lac entre le futur parc urbain et la Cité des Pins, est essentiellement affecté aux formes d'habitat individuel ce qui lui confère le caractère d'une cité-jardin avec une corniche affectée aux activités d'animation et aux loisirs en front de lac.

1.1.2. Programme:

- Superficie: 106 ha
- Nombre de lots : 636
- Nombre de logements projetés : 1900 - Population : 8500 habitants
- 8000 emplois



Photo n° 06 : Vues en 3D sur l'aménagement général du lotissement

Chapitre 3 : Etude des exemples



Photo n° 07 : Zone d'habitat individuel

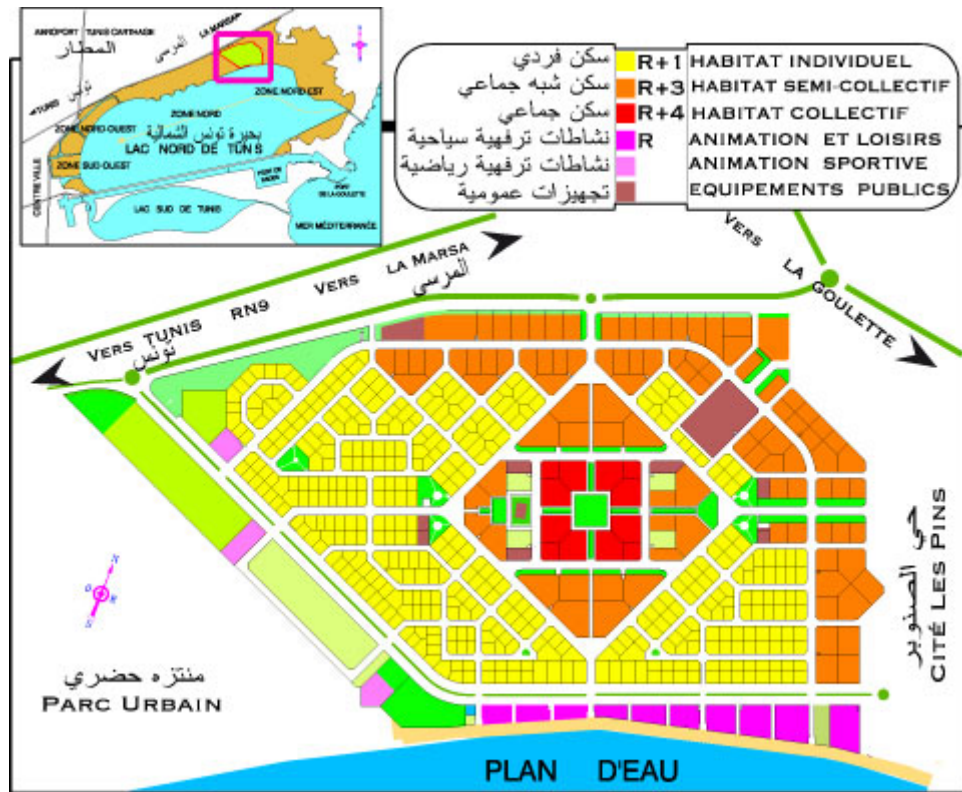


Photo n° 08 : Aménagement et qualité des espaces publics



Photo n° 09 : Espaces verts : jardins publics

1.1.3. Lecture du plan de masse :



Carte n° 04 : Plan de masse

1.1.4. L'implantation par rapport au site :

On remarque une intégration parfaite par rapport à la forme du site (du terrain) en tenant compte du tracé rectiligne des autoroutes délimitant elles mêmes le terrain et en tenant compte des éléments naturelles que sont le Lac et la forêt qui offre un panorama extraordinaire qu'on devait exploiter en orientant l'ensemble de l'habitat sur cette vue ce qui a donné lieu à l'aménagement de la corniche à des placettes publics des espaces de jeux, d'animation, de culture et de commerce.

1.1.5. Du point de vue aménagement

Un principe clair se dégage par rapport aux formes géométriques engendrées par les différentes directions, des limites physiques su site, ce qui a donné lieu à la création d'un grand losange au milieu.

Composé d'un élément central de forme carrée où se dégage un espace ouvert central rappelant le patio de la maison tunisoise.

Autour de l'élément central se développe un type d'habitat collectif dont les immeubles auront un usage poly fonctionnel d'habitation, de bureaux, de services et de commerces, prenant les directions du grand losange ce qui a engendré des formes géométriques épousant les différentes directions créées par le losange.

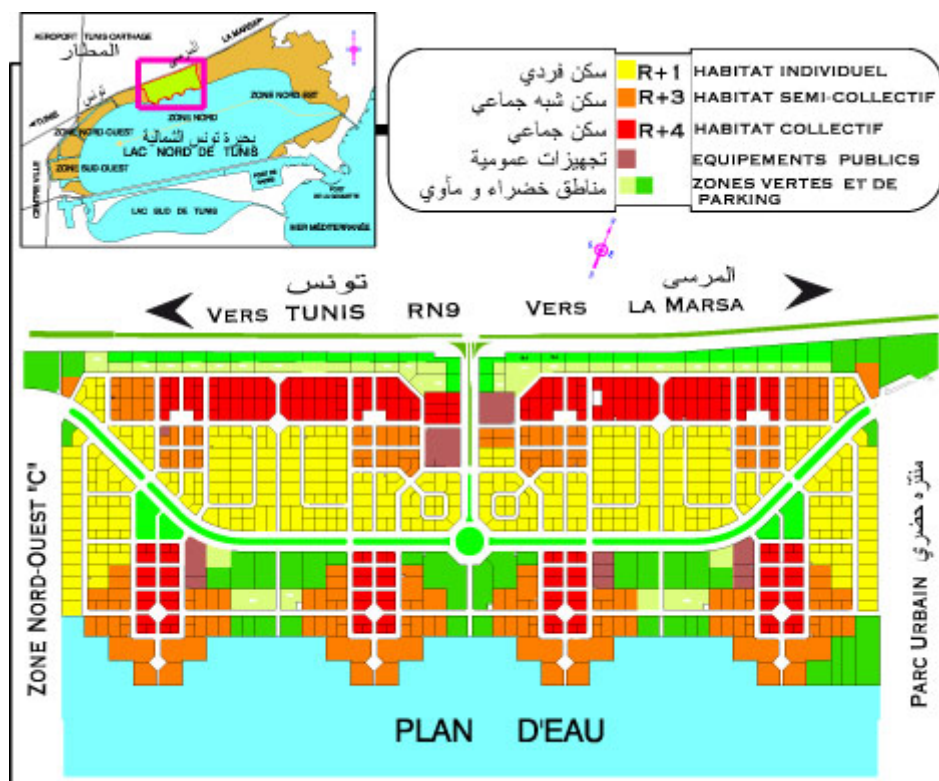
Chapitre 3 : Etude des exemples

Sur l'axe transversale l'élément ouvert (patio) se répète presque sur les mêmes dimensions organisant par là même l'ensemble d'habitat individuel situé sur les zones périphériques du site créant un réseau de rues, de placettes et d'espaces ouverts jouant le même rôle que le patio centrale.

Le partage du losange a donné lieu à l'implantation de l'habitat semi collectif sur sa périphérie entre l'habitat individuel et l'habitat collectif.

Le semi collectif contourne le terrain et le délimite dans sa partie Nord et Est, ainsi se dégage une multitude de formes urbaines telles que le triangle, le carré et le rectangle, etc.

1.2. Exemple n°2: Le lotissement « El Khalij » :



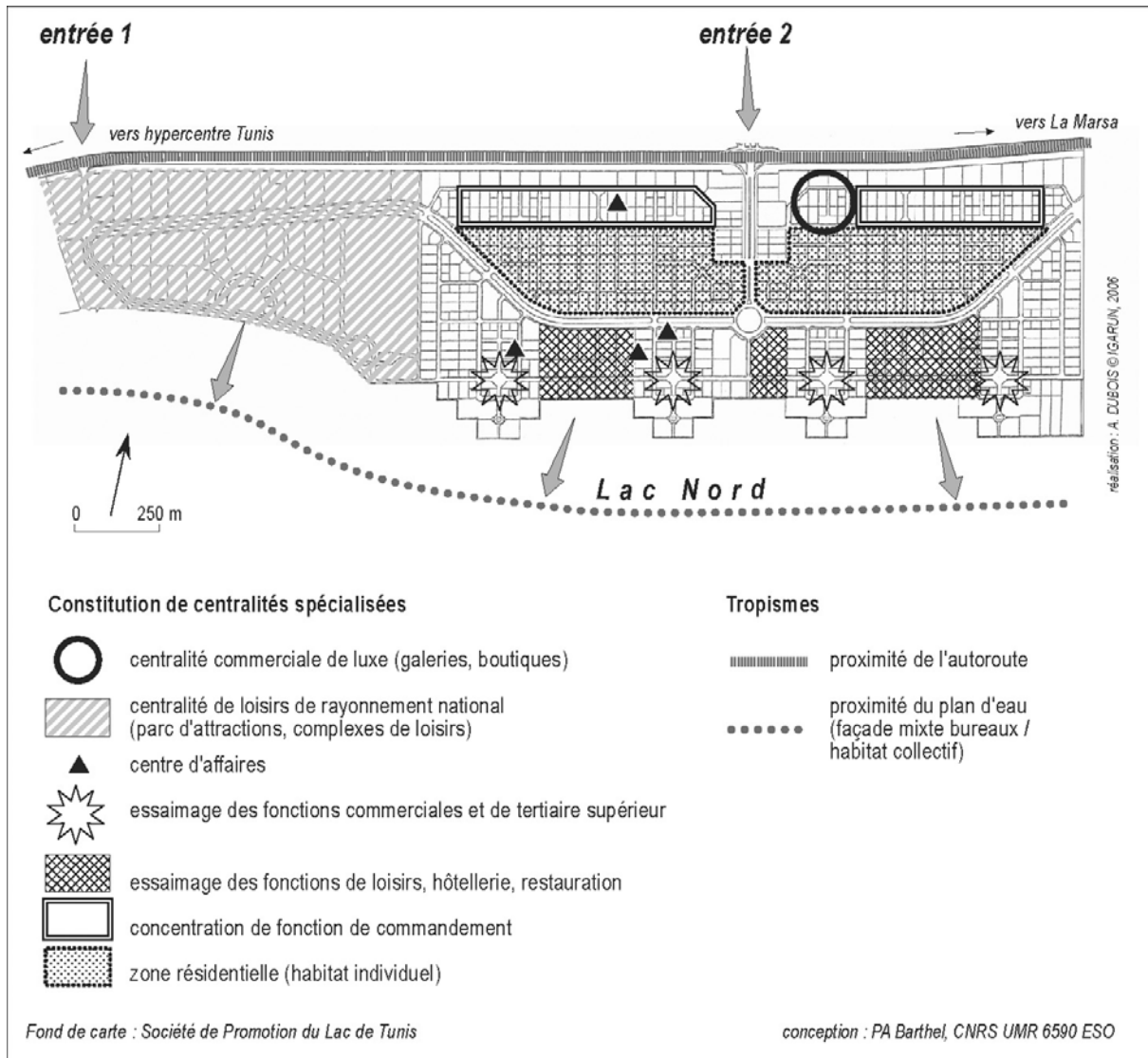
Carte n° 05 : Plan d'aménagement du lotissement El Khalij (1991)

Il s'étend sur une superficie de 150 ha. Il totalise un nombre de 820 lots affectés aux activités résidentielles, de services et de commerces.

1.2.1. Lecture du plan de masse :

À l'entrée de la Cité, une centralité commerciale s'est construite assez spontanément. Elle est chaque jour davantage identifiable et s'établit autour de deux pôles attractifs : le centre commercial et la galerie commerciale, qui polarisent autour d'eux une forte concentration de boutiques.

Une seconde centralité est en train d'émerger et s'organise autour du parc d'attraction espace composé d'une esplanade ouverte sur le plan d'eau, autour de laquelle des cafés, des restaurants et quelques commerces ont été construits.



Carte n° 06 : Plan d'aménagement du lotissement El Khaliy

L'émergence de nouvelles centralités. Ces nouvelles centralités, dont il convient de ne pas exagérer l'importance, auront tendance à s'affirmer surtout avec la création de quartiers de lotissements d'habitat et services et de pôles polyfonctionnels.

Les constructions existantes dessinent une mosaïque de formes architecturales. Une promenade aux Berges du Lac est extrêmement instructive pour mesurer les variations de la richesse incarnée dans les formes architecturales les plus inattendues, les lotissements donnent une image d'imbrication de formes hétéroclites, tant en ce qui concerne le style des villas que celui des immeubles.

Chapitre 3 : Etude des exemples



Photo n° 10 : Vue à partir de l'autoroute



Photo n° 11 : Zone d'habitat collectif



Photo n° 12 : Vue sur une place publique

Chapitre 3 : Etude des exemples

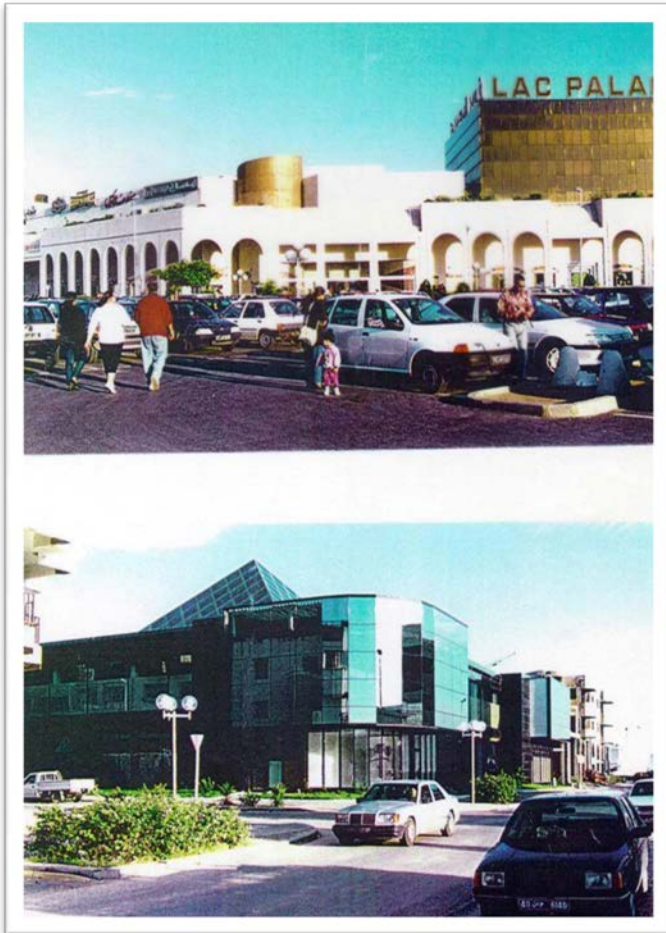


Photo n° 13 : Activités commerciales



Photo n° 14 : Espace public

Chapitre 3 : Etude des exemples



Photo n° 15 : Espaces de détente, d'animation de sport et de rencontre

1.3. Analyse et critique du cahier des charges tunisien et comparaison avec la réalité :

Dans cet exemple on à essayer de faire une analyse critique du programme inscrit sur le cahier des charges et sa compatibilité avec la réalité en tant que règlement définissant les règles d'urbanisme concernant le mode d'utilisation et les conditions d'occupation des sols. Les résultats de cette analyse de l'exemple des lotissements des Berges Du Lac révèlent plusieurs informations :

- le règlement de l'urbanisme est divisé en sept chapitres relevant des informations importantes et détaillées en ce qui concerne toutes les dispositions applicables aux lots affectés aux différents types d'habitat (individuel, semi-collectif et collectif), ainsi qu'aux lots destinés aux espaces publics, aux espaces verts, à l'animation et enfin aux opérations d'ensemble.
- un programme du cahier des charges très riche et très fournis en détails concernant tous les critères de construction, de voisinages, de relations quelles soient visuelles ou directes entre l'ensemble des unités de voisinage.
- Définition de la qualité du lotissement à travers ses espaces, leur typologie et leur fonctionnement

1.3.1. La zone d'habitat individuel

- Selon le présent cahier des charges on remarque que le caractère de la zone d'habitat individuel a été bien déterminé et identifié comme une vision globale et idée générale du projet, il s'agit d'une zone à caractère de cité-jardin.
- La précision de la forme urbaine de l'habitat et son adaptation à la culture
- l'habitation à usage individuel est aussi bien définie en tant que construction à RDC ou R+1 comportant un seul logement, une seule famille.
- Dans la section 1 consacrée à l'utilisation des sols on aperçoit deux articles définissant avec précision toutes activités interdites et autorisées qui peuvent contribuer avec l'aspect et le caractère de cité jardins du lotissement
- L'autorisation de la construction des équipements socio-collectifs publics ou privés ainsi que les services nécessaires aux habitants du lotissement (dans le programme : 2 jardins d'enfant et 2 crèches)
- Dans la 2^{ème} section du même chapitre on trouve une description détaillée des conditions d'occupation du sol concernant l'accès et la voirie, les réseaux nécessaires, les surfaces et fronts des parcelles avec dessins explicatifs, l'implantation des constructions, l'emprise au sol la hauteur maximale et le retrait par rapport aux limites séparatives.
- La définition du coefficient d'occupation au sol (COS) toute en précisant le cas où la construction comprend au RDC un PATIO à ciel ouvert dont la surface sera comptabilisée à raison du tiers dans le calcul du COS.
- le dernier article de ce chapitre est consacré à l'aspect extérieur des constructions qui doit être laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage avec la précision qu'il doit être réalisé compte tenu du style architectural arabo-islamique toute en insistant sur le point que le permis de construire doit être refusé si

Chapitre 3 : Etude des exemples

la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration de façade et à porter atteinte au caractère de la zone.

1.3.2. La zone d'habitat semi-collectif

- Quant au chapitre de l'habitat semi-collectif on remarque bien la précision qu'il est destiné à une famille plurielle ou plusieurs copropriétaires. Composé de logements assemblés par groupes ; possibilité de duplex et demi niveaux R + 2 à R + 3.
- Dans cette zone d'habitat on remarque l'addition de quelques activités au programme pour créer une certaine mixité des fonctions, avec l'autorisation du commerce au niveau du RDC seulement ainsi que d'autres activités telle que bureaux, services et hôtel toute en précisant que l'immeuble destiné pour chaque activité doit avoir un caractère monofonctionnel comme suit :
 - ✓ Le programme peut être monofonctionnel en logement, bureaux, services et/ou hôtel, uniquement.
 - ✓ Le programme monofonctionnel commerce est interdit.
- On aperçoit aussi un article destiné aux espaces libres et plantations et types plantes

1.3.3. La zone d'animation :

- C'est une zone affectée à l'animation avec le caractère d'un parc paysager. On entend par animation toute activité de service qui consiste à organiser à l'attention d'une clientèle privée ou publique des loisirs à caractère récréatif, artistique, culturel et sportif et lui fournir des prestations de restauration. Cette zone comprend les lots animations et loisirs (AL), le tennis club, le gymnase, le club nautique, les terrains de sport, les courts de tennis et les espaces verts équipés.
- Sur l'ensemble des lots doivent être réservées les aires de stationnement de véhicules qui correspondent aux besoins propres et aux besoins générés par l'usage du bâtiment.
- On trouve aussi un article sur l'aménagement paysager où les espaces libres et plantations doivent obligatoirement faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager intégrant les constructions en tant que « équipements » et faisant apparaître en particulier les éléments suivants :
 - * le parti général d'aménagement
 - * le plan de plantation: sera établi et joint au dossier d'autorisation de construire. Le plan de plantation dégagera la sélection des plantations au sein du projet dans les proportions choisies par le concepteur.

* l'aménagement des espaces libres. Les espaces libres sont considérés comme étant toutes constructions et d'aménagement de superstructure.

Les aménagements des espaces libres comprennent :

- l'apport en terre végétale soigneusement étudiée en fonction du sol existant et des plantations à réaliser.
- la plantation d'arbres et arbustes.
- la plantation de couvre sol ou gazon.
- la création de chemins et placettes pour piétons.

1.3.4. Les lots affectés aux équipements publics:

On entend par équipements publics, les constructions financées par l'Etat, les collectivités publiques, les établissements para-étatiques et édifiées sur des emplacements réservés en vue de satisfaire les besoins et les fonctions d'intérêt général et d'utilité publique. Les équipements publics sont gérés directement ou indirectement par les services de l'Etat ou les collectivités locales.

Ces équipements comprennent :

- ✓ les constructions à usage d'équipements publics.
- ✓ les logements de fonction du personnel.

1.3.5. lots affectés aux espaces verts. Il s'agit de zones vertes existantes à protéger ou de zones vertes à créer et à aménager.

Les espaces verts du présent lotissement comprennent :

- les arbres en tige plantés en alignement sur les trottoirs et dans les aires de stationnement.
- les arbustes et les arbres destinés à protéger les voiries et les zones non aedificandi.
- les plates-bandes gazonnées ou fleuries aménagées le long des voies réservées aux piétons.
- les bacs à fleurs ou à arbustes protégeant les carrefours.
- les jardins publics de quartier.
- la place centrale et les promenades piétonnières.
- la corniche.

Les emplacements réservés aux espaces verts doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur.

1.4. Synthèse 1 :

Le choix du lotissement des « Berges Du Lac » a été motivé par la typologie de l'habitat et la mixité urbaine, la morphologie et la richesse de formes urbaines, qui s'apparente à celle de la ville de Tunis.

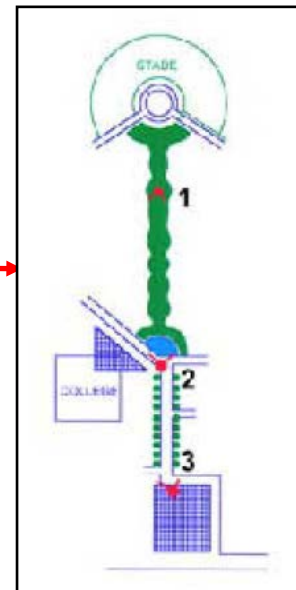
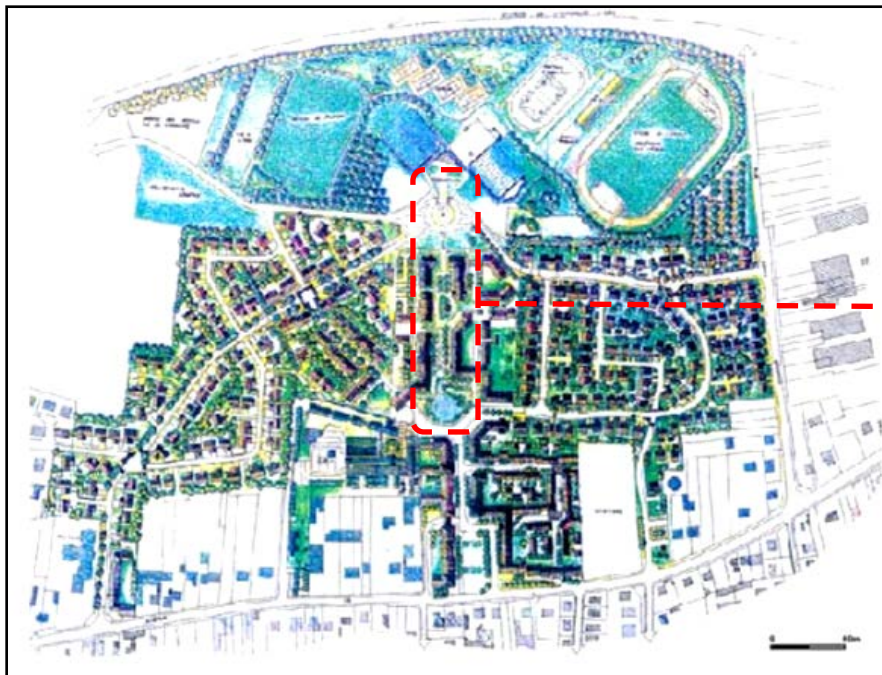
Donc on constate vraiment une continuité urbaine non pas seulement dans la composition et les formes géométriques évidentes mais allant jusqu'à la poly fonctionnalité des zones d'habitat permettant une diversification des activités.

Malgré le contrôle exigé par les autorités publiques, le respect de la réglementation et la qualité éprouvée dans ce projet urbain on a constaté certains dysfonctionnements au niveau du projet qui sont le résultat direct des éléments suivants:

- Absence de transport collectif malgré de l'existence l'emprise;
- Recours excessif aux véhicules particuliers en matière de déplacement;
- Non respect de la réglementation de la part de certains promoteurs en matière de construction;
- Changement de vocation de certains lots;
- Changement d'usage pour certains immeubles de l'habitat vers le bureau;
- Projets immobiliers importants en rupture totale avec son environnement ne respectant pas les normes;
- Vente en gros du foncier non aménagé;
- Etc. ...

Sur un autre plan, vu que la Médina ne parvient pas intégrer de nouvelles fonctionnalités : seules celles autorisées par ses richesses patrimoniales et touristiques, le foisonnement grandissant de commerces informels refoulés de la ville basse (centre moderne) et l'implantation d'ateliers de travail clandestin continuent d'animer un espace urbain dont le délabrement et la paupérisation sont visibles dans sa partie résidentielle loin des circuits touristiques, ce qui a engendré la naissance de nouvelles centralités périphériques à la faveur des nouveaux lotissements, dans le but d'un rééquilibrage du binôme habitat-travail et d'un décongestionnement du centre de la capitale et la création d'un centre suffisamment structuré pour qu'il joue un rôle alternatif dans le fonctionnement de l'agglomération.

2. Exemple n°3 : un habitat à l'échelle humaine : (Commune de Carrière 78, France)



1/le passage
planté

2/ la fontaine

3/ La place

Carte n° 07 : Le plan du lotissement

2.1. Les qualités architecturales et urbaines

- Une **démarche** particulière de projet a été conduite sur plus de **quinze ans** par trois partenaires : la ville (le décideur), le bureau d'études d'urbanisme et les promoteurs constructeurs.
- Un schéma directeur d'aménagement a été réalisé précisant les **principes de traitement de l'espace collectif**.
- Les plans de masse élaborés par les architectes d'opération des promoteurs en concertation avec le maire et l'urbaniste.
- Les **formes urbaines** sont diversifiées : des maisons de 3 à 5 niveaux bâtis en continuité autour de la **place**, les maisons de ville structurent le **mail planté**, et les maisons individuelles isolées ou jumelées bordent les voies de desserte en cœur d'îlot.



Photo n° 16: maisons individuelles isolées ou jumelées bordent les voies



Photo n° 17: maisons individuelles autour d'une place

2.2. Qualité de la vie sociale

Le parti d'urbanisme s'attache à la notion de quartier composé d'espaces publics symboliques où l'habitant et le visiteur trouveront leurs repères.

- De véritables lieux urbains sont créés et marquent l'ambiance par leur unicité : la place rectangulaire avec ses commerces et services en pied d'immeuble, la **fontaine** face au collège, le mail planté lieu de promenade entre le collège et le futur stade.



Photo n° 18: la place avec ses commerces et services en pied d'immeuble

2.3. Avantages du développement de normes flexibles dans la conception des lotissements

1. Surface de terrain, densité, et suggestions pour les espaces verts;
2. Aménagement du lotissement;
3. Marges de recul des édifices.

Des normes flexibles de conception de lotissement peuvent favoriser un développement harmonieux et confortable tout en optimisant la protection et la conservation des espaces

verts. Plutôt que d'éliminer les exigences minimales de surface d'un terrain, ces normes règlementent la densité intégrale d'un lotissement.

2.4. Aménagement du lotissement

Conception sensible aux espaces verts pour le maintien d'une masse critique. Regroupement des lots à bâtir pour maximiser la surface de terre vierge.

On peut décrire ce processus de quatre étapes pour l'aménagement d'un site :

1. Identification de toutes les zones protégées potentielles

Ceci inclut les zones fondamentalement inadaptées à la construction (plaines inondables, terres humides, pentes raides) et les zones adaptées à la construction (espaces verts, cours d'eau, terres humides et zones tampon, terrains boisés, etc.) qui sont écologiquement sensibles, qui sont importantes au plan culturel ou historique ou qui doivent être protégées pour toute autre raison. Le promoteur aura la responsabilité d'identifier les zones protégées; un inventaire des ressources collectives (un plan intégré) peut s'avérer un outil précieux pour évaluer l'efficacité de la protection des zones protégées.

1. Emplacements des habitations (ou autres édifices)

À cette étape, seuls les emplacements des sites à bâtir seront identifiés. Afin d'optimiser les revenus potentiels des sites, le promoteur s'efforcera de disposer ceux-ci pour maximiser la vue et l'accès aux espaces verts et autres commodités.

2. Conception des réseaux de rues et de sentiers

Concevoir un réseau de rues efficace qui rejoint chaque foyer tout en favorisant un accès facile aux réseaux d'allées piétonnières et de sentiers du lotissement.

3. Marquer les limites des lots

Cette étape finale sera d'autant plus facile vu que les terrains à bâtir et le réseau de rues auront été définis.

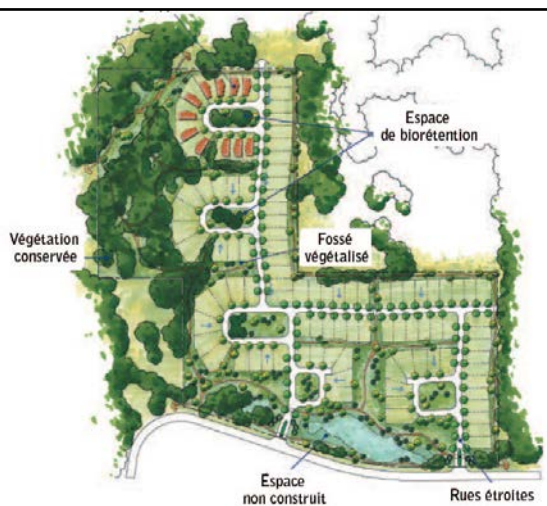
Chapitre 3 : Etude des exemples

3.Exemples n° 4 : Proposition pour un lotissement de qualité

Les figures ci-dessous montrent des exemples d'aménagements possibles d'un même nombre de logements sur un lotissement et illustrent les différences obtenues en regroupant les édifices et en aménageant des espaces verts.



Carte n° 08, 07 : Approche qualitative de découpage parcellaire d'un lotissement



Carte n° 09 : Lotissement traditionnel

Carte n° 10 : Lotissement de qualité

Gérer l'étalement résidentiel de façon à ce qu'il y ait moins d'impact sur l'environnement, et que les villes deviennent plus «habitables» et plus équitables socialement.

C'est un lotissement de 10 hectares. Plus de 50% de la surface du lotissement sera réservé à des espaces verts. Par contre, il y aura plus d'unités d'habitation disponibles que dans un lotissement conçu selon les méthodes conventionnelles.

3.1. intégration des aménagements paysagers :

Encourager l'aménagement et la gestion des espaces et des communautés naturels est primordial ;

1. Protection et conservation des espaces et des paysages naturels
2. Aménagement paysager naturel
3. Gestion des espaces verts.

Avantages pour la collectivité

- Réponse à la demande du public pour des espaces verts;
- Accès aux espaces naturels, espaces verts, corridors verts et aux sentiers existants
- Opportunité accrue d'activités récréatives et éducationnelles
- Amélioration de la qualité de l'eau et de l'air,

3.2. Limiter les surfaces imperméables

1. Conception des rues;
2. Conception des espaces de stationnement;
3. Baissières gazonnées;
4. Allées piétonnières;
5. Conception des entrées de cour;
6. Gestion des eaux de toit.

Les surfaces imperméables (ou surfaces étanches) incluent: les routes d'accès, les aires de stationnement, les trottoirs, les piscines, les toitures, les abris d'auto, les terrasses, et toutes autres surfaces au travers desquelles l'eau ne passe pas.

- Adopter des normes flexibles pour la conception des rues et des droits de passage en ce qui concerne la longueur et la largeur;
- Exiger que la surface revêtue soit réduite au minimum; cependant, il faut maintenir une assise adéquate et sécuritaire de la chaussée afin de permettre le stationnement sur la chaussée et le passage des véhicules d'urgence et de service
- Réduire la longueur des rues et des surfaces revêtues en groupant les zones aménagées;

Conception des aires de stationnement

Allées piétonnières

Adopter des normes flexibles pour la conception des allées piétonnières et encourager l'aménagement d'un environnement piétonnier plus convivial.

- L'approche favorisée est l'aménagement d'allées piétonnières à l'intérieur du lotissement. Selon la nature du développement, ces allées peuvent aussi bien prendre la forme de trottoirs traditionnels ou de sentiers rustiques.
- Dans les zones urbaines ou densément peuplées, les trottoirs sont généralement préférés aux allées piétonnières. Dans ces endroits où les trottoirs sont la norme, la

superficie imperméable totale peut être réduite en installant les trottoirs sur un seul côté de la rue. Dans les zones moins peuplées, on peut remplacer les trottoirs par des allées piétonnières qui, à partir du lotissement, donnent accès aux espaces verts.

3.3. Quels sont les possibilités pour un lotissement de qualité :

1. Les propositions pour mieux bâtir

Dans le bâtiment, on commence à travailler quand il y a un programme, une demande explicite. En aménagement urbain, le problème c'est que, très souvent, la demande est implicite : « Faites-moi un lotissement ». Mais il faut garder à l'esprit que le lotissement est une procédure, et non une forme urbaine.

2. Avant de lotir, définir un programme

Dans le cas des lotissements, la commune définit le programme. Même quand elle n'est pas maître d'ouvrage, même sur des fonciers que la commune ne maîtrise pas, il y a une prise possible sur le foncier en établissant un cahier de charges, des indications.

Ainsi, les collectivités peuvent définir un programme avec des indications très précises, par exemple prescrire les végétaux qui ont du sens par rapport à une ancienne ferme, un chemin qui a un intérêt du point de vue paysager, toutes choses qui vont ancrer le lotissement dans le territoire.

3. Agir sur le paysage

En général, l'opération s'élabore en faisant table rase du passé. On pense que, parce qu'on aménage, on crée de l'éternité à partir de rien. Entre le rien et le toujours, on se trompe deux fois. Il est au contraire important de tisser des liens avec l'histoire des gens et des lieux tels qu'ils ont été façonnés avant le projet de lotissement. Cela peut vouloir dire garder des traces du foncier, garder un sentier, garder des végétaux ... Il n'y a pas de recettes, il faut analyser ce qu'il est pertinent de conserver à tel endroit. De même, il faut laisser au projet des marges d'évolution pour le futur, laisser l'urbanisation ouverte.



Photo n°19 : Les maisons à la lisière de la forêt

Sur cette image, on voit la conservation d'arbres d'anciennes fermes autour de cheminements publics traversant le lotissement. C'est un lotissement qui a été aménagé dans une clairière forestière, avec interdiction de clôturer les lots pour garder l'idée de la continuité de la forêt. C'est aussi un traitement qui permet, par les voiries, de faire l'expérience quotidienne du relief, de l'agrément du site. On ne doit pas simplement considérer le site depuis les fenêtres

de séjour des différentes maisons mais le rendre praticable et l'ancrer sur un plan géographique.

4. Agir sur la mixité

Avant de vouloir faire à tout prix de la mixité, il faudrait se demander quels sont les problèmes de la non-mixité et agir en conséquence. Une voie de progrès consiste à sortir de la culture du mono-produit en concevant des opérations mixant du petit collectif et de la maison en bande.

5. Un règlement bien adapté

Avant d'élaborer un règlement, il est nécessaire de se demander jusqu'où on peut aller, et explorer les potentialités de l'aménagement d'origine. Ensuite, on peut établir des règles extrêmement simples sur les gabarits ou l'orientation des toitures des constructions.

Le paysage urbain ne se fabrique pas. Il faut au contraire jouer sur la diversité. Si l'on veut de l'unité, il faut l'instaurer autrement : par l'infrastructure, par le suivi individuel de chaque projet de construction. Mais cela ne peut s'opérer qu'en trouvant des règles diversifiées, voire particulières pour des parcelles stratégiques : angles de rue, entrée... La règle doit être opportuniste.

6. Rendre le cahier des charges visuel

Le cahier de charges pourrait être agrémenté par un document visuel expliquant les qualités du site et de tout ce qui va pouvoir nourrir le projet.

Expliquer la position du soleil, la direction des vents dominants, la situation du bon terrain pour planter son jardin ... Donnons envie dans nos documents d'aménagement de construire au lieu de les utiliser seulement comme des outils réglementaires.

7. Assurer le suivi du projet

Admettre que conduire le projet d'aménagement d'ensemble signifie également la prise en charge de la maîtrise d'œuvre des aménagements publics jusqu'à la livraison de l'opération. L'idée généralement admise dans les collectivités, est que la bonne solution consiste à faire appel à un concepteur pour trouver l'idée de départ, puis de faire appel à un concessionnaire pour la réalisation des différentes parcelles. Dans cette configuration, il est très difficile de maintenir les objectifs de qualité « non directement rentables ».

La qualité de l'ensemble dépend de la continuité du suivi, à savoir que l'équipe qui est chargée de la conception initiale doit aussi être celle de maîtrise d'œuvre de l'ensemble des espaces publics et qu'elle inclut la mission de suivi individuel, lot par lot.

Le suivi est indispensable et doit être engagé bien avant le permis de construire. Dès qu'un acquéreur se manifeste, il faut lui expliquer les possibilités de travail en commun afin de pouvoir agir dès le niveau de l'esquisse. Il faut vendre cette prestation dans le prix du lot comme une valeur ajoutée en termes de qualité finale de réalisation.

On peut même utiliser certaines pratiques du privé. Afin de garantir la qualité paysagère, un aménageur privé fait consigner une somme devant le notaire qui ne sera pas restituée à la fin de l'opération si l'acheteur n'a pas respecté le traitement de la clôture ou les prescriptions relatives à l'emploi des végétaux sur le lot.

Conclusion :

Enfin on peut dire que toute programmation d'une opération de lotissement, ou d'un nouveau quartier d'habitation, doit s'appuyer sur une étude de l'état de la diversité des types d'habitat et de profils de peuplement de la commune. En seconde phase, il s'agit de projeter des scénarios pour se donner une idée de ce qu'on pourrait faire. Et curieusement, dans ce cas, le programme est plus diversifié qu'une conception plus classique de la programmation.

- le lotissement qui peut être soit public soit privé. L'avantage du lotissement communal est la liberté totale dont dispose la commune pour mener son projet ;

- Les critères d'un urbanisme de qualité, c'est qu'il faut travailler le plus en amont possible, au niveau des documents d'urbanisme. Le premier point à examiner est la pertinence de la localisation du lotissement par rapport au tissu urbain, voir quels sont les raccordements viaires pour la voiture, mais également pour les piétons. Cette réflexion amont doit associer le maximum de partenaires.
- Ainsi, nous disposons maintenant des bases nécessaires à l'élaboration ou encore pour la conception d'un cahier des charges à la fois précis et porteur de degrés de liberté sur les principes architecturaux et les exigences en matière de qualité environnementale.
- la manière d'aborder le projet
La réflexion sur les projets architecturaux permet donc parfois un retour réflexif à l'échelle plus large du quartier, voire de la ville.
- Il faut donc poser les questions au bon moment avec les bons acteurs. Cela ne sert à rien de dire : « ne faites pas ce lotissement, ce n'est pas bien ». La question à résoudre est de bien savoir comment utiliser ce qui n'est finalement qu'une procédure. L'implication de la collectivité locale dès l'amont du projet est déterminante. Cela permet de lier très tôt projet d'urbanisme et projet de logements, autrement dit de faire de l'architecture « urbanisante ». On ne peut plus penser un projet urbain sans penser au logement, il n'y a pas d'un côté les urbanistes et de l'autre les architectes.
- définir le projet de manière suffisamment détaillée afin d'obtenir une image assez précise de la forme finale, Parce que cela permet aux usagers potentiels et à la population de réagir très tôt sur les options envisagées. Cela suppose bien évidemment que l'on se donne les moyens financiers suffisants pour pouvoir formaliser la réflexion jusqu'à ce stade.
- Autour de la question .comment peut-on faire autrement?
On doit rappeler à quel point tout acte d'aménagement est affaire humaine et située socialement dans le temps et l'espace. Les caractéristiques de la ville ou la commune, son sous-sol, son histoire et sa population. N'est pas transposable, même si certaines facettes de ses problèmes se rencontrent ailleurs. Tout cela doit nous rappeler à quel point les questions d'aménagement urbain sont d'abord affaires de projets avant d'être affaires de dossiers.

Références :

1. **Ascher F.**, 1995, *Métapolis ou L'avenir des villes*, éditions Odile Jacob.
2. **Dlala H.**, 1999, « Nouvelle littoralité industrielle en Tunisie, mondialisation et aménagement du territoire », *Espace Géographique*, n°1, 48-59.
3. **Dlala H.**, 2001, « L'ordre global : les déterminants et les retombées géopolitiques et spatiales », *Revue Tunisienne de Géographie*, n° 32, 27-44.
4. **Dlala H.**, 2002, « Le Grand Tunis : enjeux d'une organisation et d'un développement métropolitains maîtrisés ». In « *Connaissance et pratiques des milieux et territoires* », 3^e colloque du Département de Géographie de la Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis (9-11 mars 2000), Publications de l'Ecole Normale Supérieure de Tunis, 169-184.
5. **Hamzoui-Oueslti N.**, 2000, *Les centres urbains secondaires du Grand Tunis, organisation, fonctionnement et évolution*, Université de Tunis, F.S.H.T., thèse de doctorat, 457 p. ronéo.
6. Institut National de la Statistique, Recensement général de la population et des logements de 1975, 1984, 1994, 2004.
7. MEAT-DGAT/Dirasset-Groupe Huit-IGIP, 1997, *Schéma National du Territoire National, Etude stratégique -Phase II/Tunisie*.
8. MEAT-DGAT/Dirasset-Groupe Huit-IGIP, 1998, *Schéma National du Territoire National, Etude stratégique*. Rapport de troisième phase.
9. **Osmont A. et Goldblum Ch.** (Sous la direction de), 2003, *Villes et citadins dans la mondialisation*, KARTHALA – GEMDEV.
10. **Signoles P., Belhady A., Miossec J.-M., Dlala H.**, 1980, *Tunis. Evolution et fonctionnement de l'espace urbain*. Centre Interuniversitaire d'Etudes Méditerranéennes (Poitiers)/CNRS (Tours), 259 p.
11. **Veltz P.**, 1996, *Mondialisation, villes et territoires, l'économie d'archipel*, PUF, coll. « Economie en liberté », Lyon.
12. **Zarai F.**, 1999, « Urbanisation illégale et milieu naturel dans la banlieue de l'Ariana », In « *Connaissance et pratiques des milieux et territoires* », 3^e colloque du Département de Géographie de la Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis (9-11 mars 2000), Publications de l'Ecole Normale Supérieure de Tunis, 15-35 (en langue arabe).

CHAPITRE 4:

**L'EVOLUTION DE L'HABITAT
INDIVIDUEL EN ALGERIE**

Introduction :

La déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu en 1948 le droit de chaque individu à disposer d'un logement décent. Alors que la mise en application de ce droit n'est pas aussi simple que son énoncé.

Elle nécessite des efforts importants des gouvernants, à l'effet d'aboutir à une adéquation aussi correcte que possible de l'offre et de la demande de logements.

Depuis l'indépendance et jusqu'à nos jours le souci principal de l'Etat algérien est de résoudre le problème de la crise de logement.

Les autorités de notre pays conscientes de l'impact de l'habitat dans toute politique de développement économique et social, ont essayé de résoudre le problème en mettant en place tous les moyens possibles.

Face à l'ampleur des besoins à satisfaire, la nécessité d'une complémentarité des actions de l'Etat est vite ressentie, à cet effet les initiatives par des programmes de lotissements et viabilisations des terrains à bâtir ont été encouragés. Même les actions privées de construction de logements ne sont pas restées en marge et ont été autorisées dans un cadre réglementaire bien défini.

Ce chapitre est consacré pour faire comprendre la stratégie de l'Etat dans le domaine de l'habitat individuel avant et après l'indépendance.

1. Rôle de la maison individuelle dans l'absorption de la crise du logement et sa place dans le parc national :

On ne peut dissocier le lotissement de la maison individuelle. Celle-ci est définie par

Pierre MERLIN (1996) comme : « *une construction destinée à l'habitation et occupée par un seul ménage* », il considère qu'elle a été le mode d'habitat dominant dans l'urbanisation qui a accompagné la révolution industrielle.

Les racines de la maison individuelle en Algérie se trouvent en partie dans la maison traditionnelle.

Cette maison Algérienne a subi à travers le temps des modifications et des bouleversements qui ont changé ses caractéristiques principales. Elle a subi également la modification des relations entre intérieur et extérieur du logement, se manifestant par le percement et l'agrandissement des ouvertures donnant sur la rue. Elle a été soumise à travers l'histoire à une évolution notable suite aux changements des usages contemporains de l'habitation qui tend vers tout ce qui est moderne.

Les statistiques de 1998 indiquent clairement la prédominance de la maison individuelle dans la structure du parc de logement. En effet, plus de la moitié (55,26%) des habitations, sont des maisons individuelles.

Cette supériorité numérique de la maison individuelle s'explique notamment par :

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

- l'héritage de la période coloniale d'un parc de logement constitué essentiellement de maisons individuelles.
- l'essor de l'auto construction illicite de la période des années 1970.
- la production publique de logements collectifs insuffisants.
- le nombre important de lotissements communaux réalisés durant les années 1970.

2. **L'évolution historique de l'habitat individuel en Algérie :**

Une vérité quasi universelle, le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, dont la gestion foncière en Algérie n'a pas échappée à cette réalité.

Un aperçu historique va nous permettre de tracer la trajectoire de l'évolution des politiques foncière en Algérie, et leur impact sur l'espace et les formes urbaines engendrées, les objectifs de développement figé et d'esquisser les perspectives du développement futur.

Cette démarche historique nous permettra :

- ✓ de suivre l'évolution chronologique des modes d'appropriation des sols,
- ✓ de montrer d'avantage que toute politique urbaine est intimement liée aux régimes de la gestion du foncier,
- ✓ de prouver que la réglementation urbaine n'est en fin qu'une réglementation d'occupation quantitative des sols,
- ✓ de définir les modalités de gestion et de régulation foncière ainsi que leur impact sur la maîtrise du processus d'urbanisation,
- ✓ et enfin de cerner les phénomènes de la rente et de la spéculation foncière qui ne cesse de se manifester.

En urbanisme le foncier est le sol non bâti, capital de base de toute propriété. C'est un espace physique, permanent, délimité et divisé en deux ou plusieurs portions dites parcelles destinées à recevoir une construction ou un aménagement quelque soit son propriétaire public ou privé, et quelque soit sa destination, habitation activité ou autres.

C'est un potentiel consommable, il devient alors rare. Dans un contexte d'urbanisation il est soumis aux enjeux des différents acteurs et facteurs dont les générations futures devront avoir le droit d'en profiter en tant que consécration du principe fondamental du développement urbain durable.

Or, comme le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, la gestion foncière en Algérie, a connu des péripéties et des pressions multiples avec différentes formes d'appropriation en fonction de la conjoncture.¹

Le statut foncier ainsi que l'habitat individuel en Algérie a connu quatre (04) périodes distinctes:

2.1.La période précoloniale (avant 1830) : l'habitat individuel traditionnel

1.1. Le cadre juridique et foncier

Avant 1830 le pays sous la protection ottomane, était peu urbanisé. Seulement 5% de la population était citadine, et le reste est paysan.

¹ Lecheheb Azeddine « La problématique des lotissements En tant que fait urbain Entre le dispositif réglementaire et la réalité. Cas de Constantine » de magistère option urbanisme, option : faits urbains. P. 23

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

La propriété foncière est perçue comme un cadre d'économie d'autosuffisance fermée, dont la terre était la seule source de richesse et la solidarité sociale constituait la condition même d'existence.

Les régimes fonciers ont connu une similitude avec les pays du Maghreb, car la Tunisie et le Maroc partagent, le même rite malékite. Ces régimes ont connu quatre formes de propriétés:

- **Propriété Beylik:** à caractère étatique confié au bey et /ou alliés du pouvoir.
- **Propriété Arch:** à caractère tribal confié aux tribus.
- **Propriété Wakf ou Habous:** public dit Khairi ou privé appelé Ahli, il est à caractère religieux, destiné aux fins culturelles et culturelles soumises aux doctrines malikite ou hanbalite ou autres, bien qu'il soit frappé d'un gel de transaction, il a joué un rôle considérable dans la vie économique et sociale de la communauté.
- **Propriété Melk:** elle est très réduite pour des raisons purement stratégiques, pour éviter toute montée d'une puissance révolutionnaire locale.

1.2. Le cadre urbain : (la médina) :

La médina : un modèle d'organisation de la société arabo-musulmane

La médina s'est construite au cours des siècles, à la fois comme espace des institutions sociales et comme espace de la construction urbaine.

L'organisation de sa vie économique et sociale a été l'aboutissement d'une évolution plusieurs fois séculaire, opérée dans le creuset de l'islam. Elle incorpore la relation à des héritages que l'on peut considérer comme à la fois « mémoire » d'un système socioculturel et de repères symboliques pouvant entretenir une mémoire et une identité². Elle a constitué un système d'habitat et de solidarité sociale où la famille « produit » la société et la maison « produit » la ville³. Ceci montre le niveau de signification symbolique du bâti par rapport à l'organisation de la société et aux mentalités⁴.

D'ailleurs, en langue arabe, les mêmes mots tels que *haouma*, *dar*, *bit* servent aussi bien à désigner l'espace bâti que l'espace social.

Du schéma d'organisation spatiale des médinas⁵, on pourrait retenir quelques-uns des traits fondamentaux.

En premier lieu, il faudrait insister sur le rôle déterminant des fonctions économiques et plus particulièrement des fonctions commerciales dans la structuration spatiale des médinas.

En second lieu, l'organisation spatiale des médinas était fondée sur une très forte différenciation entre les parties centrales où se concentraient l'activité économique, et les secteurs consacrés à la résidence.

La vigueur de la ségrégation des communautés et de leur organisation en quartiers topographiquement distincts paraît constituer une autre caractéristique de la ville arabe⁶. Le choix d'implantation des activités de production et de services, nécessaires à la vie de la cité,

² Salima Boukail-Nezzal, Anissa Zeghiche : L'espace habité dans les maisons traditionnelles entre réappropriation, nouveaux usages et nouvelles pratiques sociospatiales: Cas de la *médina* d'Annaba (Nord-Est Algérien)

³ GRANDET Denis. *Architecture et urbanisme islamique*. Office des publications Universitaires. Alger. 1986.

⁴ GRANDET Denis. *Architecture et urbanisme islamique*. Office des publications Universitaires. Alger. 1986.

⁵ CHALINE Claude. *Les villes du monde arabe*. Ed. Masson, Paris, 1990

⁶ RAYMOND André. *Grandes villes arabes à l'époque ottomane*. Editions Sindbad. Paris. 1985.

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

obéissait à un schéma classique. Les activités nobles (parfums, bijoux, soieries...) occupaient le cœur de la ville, autour de la grande mosquée, tandis que les activités salissantes ou bruyantes (tannerie, poterie, ferrage des animaux...) étaient rejetées vers les portes⁷. L'opposition entre secteurs d'activités économiques et secteurs de résidence est renforcée par une différenciation dans la configuration du réseau de voirie : dans la zone centrale de la ville, vouée aux activités économiques, s'est développé un réseau de rues relativement large au tracé régulier tandis que dans les zones destinées à la résidence, qui se développent en périphérie de la zone centrale, on trouve toutes les variétés d'un type irrégulier de voirie.



Figure n° 28 : la Casbah d'Alger, état actuel du centre historique

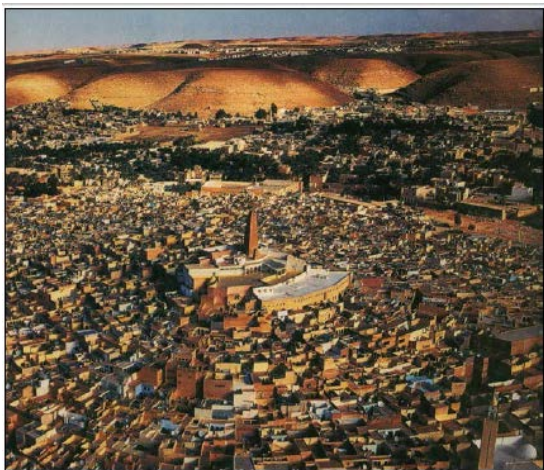


Photo n°20,21 : Le Ksar et la Casbah

⁷ BELFQUIH M. et FADLOULLAH A.. « Réorganisation spatiale et reclassement fonctionnel des médinas de Rabat – Salé », *Présent et avenir des médinas de Marrakech à Alep*. Fascicules de recherches n°10-11. Tours 1982.

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

Le tracé sinueux des rues, leur étroitesse, l'abondance des impasses est également un trait bien connu de ce réseau⁵. Enfin, les limites de la médina se matérialisaient par des portes qui se fermaient la nuit⁸.

Mais, « par-delà ses apparences de labyrinthe, l'espace [médina] est structuré selon une logique d'intériorisation⁹. Une différenciation très fine de la trame résidentielle permet toute une progression des espaces les plus privés aux espaces les plus publics par une série de transitions : patio/skiffa/impasse/ruelle/rue/centre ville.

La *skiffa* dessert une famille, l'impasse un îlot et la rue un quartier.

L'impasse ou le *derb* assure à la fois l'unité et l'intimité d'un groupement de voisinage⁵.

L'urbanisme islamique fait une séparation nette entre l'espace résidentiel qui doit assurer calme et tranquillité aux populations et les espaces fonctionnels, spécialisés en vue de l'optimisation de l'activité économique. Les rapports sociaux qu'entretenaient les citadins entre eux se déroulaient à tous les niveaux : dont le plus élémentaire était le *derb* (ruelle en impasse), la *haouma* (quartier) constituait le palier intermédiaire, tandis que la médina (la cité) représentait l'échelon supérieur.

Espace intime, le *derb* communiquait avec l'extérieur par l'intermédiaire d'une rue ou *zquaq* qui articule un ensemble plus important : la *haouma* ou quartier, ce dernier généralement de dimensions réduites et bien adaptées à l'échelle humaine.

Si le *derb* remplissait un rôle exclusivement résidentiel le *zquaq* assurait de plus un niveau élémentaire d'équipement indispensable au déroulement de la vie quotidienne. La *haouma* n'avait donc pas de vocation économique.¹⁰

A chacun de ces sous-espaces (*derb*, *haouma*, *médina*) a correspondu un niveau de la gestion urbaine, un pouvoir de décision particulier (tableau n°1).

Tableau n°2 : La fonction et gestion des sous- espaces d'une médina

Type de sous espace	Fonction	Gestion	
		Type	Organe
Derb	Résidentielle	Familiale	Notable
Houma	Sociale	Collective	Comité de notable
Axes et places	Economique	Communautaire	Pouvoir public

Leur agencement s'est fondé sur deux principes fondamentaux : une conception urbanistique basée sur la hiérarchisation et la spécialisation des sous-espaces urbains et une gestion du type communautaire mue par le souci de l'intérêt général¹¹.

⁸ NACIRI Mohamed « La médina de Fès : trame urbaine en impasses et impasse de la planification urbaine », *Présent et avenir des médinas de Marrakech à Alep*. Fascicules de recherches n°10- 11. Tours 1982.

⁹ COTE Marc, 1993 : *L'Algérie ou l'espace retourné*. Média-Plus, Algérie, Constantine, Algérie.

¹⁰ Salima Boukail-Nezzal, Anissa Zeghiche : L'espace habité dans les maisons traditionnelles entre réappropriation, nouveaux usages et nouvelles pratiques sociospatiales: Cas de la *médina* d'Annaba (Nord-Est Algérien)

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

L'organisation sociale s'ordonnait en fonction d'une structure bien particulière. Le *cadi* et les *oulama* représentaient le sommet de la hiérarchie urbaine ; ils statuaient sur les conflits de la vie urbaine.

Leurs décisions avaient des conséquences sur les activités économiques comme sur le cadre bâti.

Le modèle d'organisation spatiale et sociale de la ville est reproduit à la micro échelle. Tous les *haoumat* étaient conçus sous le même modèle d'organisation spatiale et ne se différenciaient guère dans leur aspect extérieur.

La distribution de la population n'obéissait pas aux facteurs de ségrégation sur la base du revenu. En effet, chaque *derb*, habité par une dizaine ou une vingtaine de familles, regroupait une diversité remarquable de statuts sociaux.

Le *derb* affichait son autonomie, voire ses particularités par la limitation de l'accès aux seuls riverains, aux parents, et aux connaissances. Le quartier était plus ouvert à la circulation, avec des voies de pénétration et des voies d'évitement ; il assurait la continuité de l'espace urbain et les relations entre ses constituants.¹²

Il était doté d'équipements de base dont four, hammam, école coranique, *beqqal* (vendeur de charbon) et offrait quelques aliments de base.

Les maisons mitoyennes sur deux ou trois cotés forment un périmètre clos, percé d'une porte qui ouvre sur une ruelle ou une impasse d'un quartier d'habitation¹³.

1.3. Le cadre architectural : la maison traditionnelle :

« L'appropriation dans l'habitation traditionnelle repose sur les qualités des espaces intérieurs qui n'ont pas une fonction précise mais plutôt une suggestion de diverses pratiques spatiales. La polyvalence des espaces aussi bien journalière que saisonnière, permet une adaptation pour toutes les pratiques. »¹⁴

L'habitat vernaculaire, se réfère à un type d'architecture local d'une époque spécifique, elle est ni importée ni copiée. Elle a été souvent employée dans les constructions résidentielles, elle a comme base de construction les ressources disponibles localement, ce type d'architecture a tendance d'évoluer dans le temps pour refléter le contexte environnemental, culturel et historique.

La connaissance constructive est souvent véhiculée par les traditions locales, un savoir généralement transmis d'une génération à l'autre.

¹¹ BELFQUIH M. et FADLOULLAH A.. « Réorganisation spatiale et reclassement fonctionnel des médinas de Rabat – Salé », *Présent et avenir des médinas de Marrakech à Alep*. Fascicules de recherches n°10- 11. Tours 1982.

¹² Salima Boukail-Nezzal, Anissa Zeghiche : L'espace habité dans les maisons traditionnelles entre réappropriation, nouveaux usages et nouvelles pratiques sociospatiales: Cas de la *médina* d'Annaba (Nord-Est Algérien)

¹³ GRANDET Denis. *Architecture et urbanisme islamique*. Office des publications Universitaires. Alger. 1986.

¹⁴ MEGHRAOUI CHOUGUIAT Nacira. Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine. Ed. Media-Plus, Constantine, 2006, p.155

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

L'architecture vernaculaire, dite « sans architecte », spontanée, indigène ou rurale est l'expression des valeurs de la culture populaire que chaque pays a investi dans l'habitation est ses prolongements.¹⁵

L'habitat traditionnel a été lentement élaboré au cours des siècles, exécuté avec des techniques et des moyens locaux exprimant des fonctions précises, satisfaisant aux besoins sociaux, culturels et économiques.

« La maison traditionnelle est évolutive, ce n'est pas un objet fini, elle se modifie au gré des besoins et des ressources familiales »¹⁶

S'il est pratiquement impossible de trouver dans le tissu traditionnel deux maisons identiques, certains caractères de base nous permettent toutefois de faire une description générale de la maison typique arabo-musulmane.

La maison arabe traditionnelle est marquée par son introversion et sa centralité L'entrée se fait par une ouverture en général unique sur la façade. La chicane (*skiffa*) *interpose ses écrans à la pénétration du regard au cœur de la maison.*

La *skiffa s'ouvre sur la pièce la plus vaste de la maison qui est aussi la plus éclairée, le patio (ouast eddar) littéralement le centre de la maison. Cet espace est le plus souvent de plan carré ou rectangulaire, à partir duquel sont reparti les autres espaces et pièces de la maison.*

Mais cette organisation révèle aussi la très grande variété des plans.

Chaque maison apparaît comme l'adaptation d'un modèle unique, les variations se font en réponse au site d'implantation, à la dimension et la configuration de la parcelle (contraintes urbaines), à la nature de la commande (taille de la famille,...) et aux moyens du propriétaire.

La maison traditionnelle est finalement réductible à une même structure formelle.

Typologie de la maison traditionnelle et exigences culturelles

L'unité d'habitation est conçue pour satisfaire des exigences culturelles et religieuses. C'est ainsi que la conception de la maison traditionnelle se fonde sur un système introverti, sur la spécialisation et la hiérarchisation des sous-espaces habités.

Le système introverti protège la femme de l'extérieur même si la porte d'accès reste ouverte toute la journée.

La maison traditionnelle se compose d'espaces collectifs matérialisées par le patio (*west eddar*) et la terrasse (*stah*) et d'espaces privés constitués par un ensemble de pièces (*bit*), souvent en forme de T et destinés à tout un sous-groupe familial.¹⁷

¹⁵ ROUIDI Tarek, les pratiques sociales et leurs impacts sur l'espace de l'habitat individuel en Algérie : cas du lotissement Bourmel 4 à Jijel. Mémoire de magistère, option : Habitat et environnement urbain, 2011 université de Constantine, p.36

¹⁶ BENMEBAREK Safia. Typologie de l'habitat de la région de Boussaâda. Sciences sociales. Revue trimestrielle n° 4-5 Octobre-Novembre 1980. Ed. ONRS, Algérie, p. 44

¹⁷ Salima Boukail-Nezzal, Anissa Zeghiche : L'espace habité dans les maisons traditionnelles entre réappropriation, nouveaux usages et nouvelles pratiques sociospatiales: Cas de la *médina* d'Annaba (Nord-Est Algérien)

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

Le schéma architectural de l'habitation est le même pour toutes les maisons même si l'articulation hiérarchisée des (*byouts*) dépend de l'ampleur et de la configuration d'une maison à l'autre. Il reflète d'une part l'organisation de la famille en noyaux à statuts différenciés et hiérarchisés, et d'autre part, l'organisation de l'espace en éléments distincts coordonnés.

Les (*beyouts*) sont reliés par des espaces de circulation tels que les escaliers (*droudj*) et les galeries (*steha*) ainsi que par des espaces de services dont la cuisine (*cousina*), la salle d'eau (*beyt el ma*) et les dépôts (*mekhzen*).

La (*skiffa*), une sorte de vestibule est un espace qui marque la limite spatiale entre le dehors et le dedans de l'habitation. Elle joue le rôle d'espace de transition et de filtre.

La cour, (*west eddar*), est le cœur de la maison. Elle constitue le point de convergence et de passage obligé. Elle fait office d'un hall de distribution. Elle est entourée de pièces qui profitent de sa lumière.

Sur la terrasse (*stah*) située à l'étage, on pratique autant d'activités que dans le (*west eddar*) mais à des saisons ou à des heures différentes.

Le (*kbou*), un lieu privilégié pour les réceptions. Dans certains logements le (*kbou*) existe sous forme de décrochement plus ou moins important, qui apparaît sur la façade en forme d'encorbellement, parfois percé d'une petite ouverture basse, permettant à une personne assise sur un matelas de profiter de la vue sur l'extérieur¹⁸.

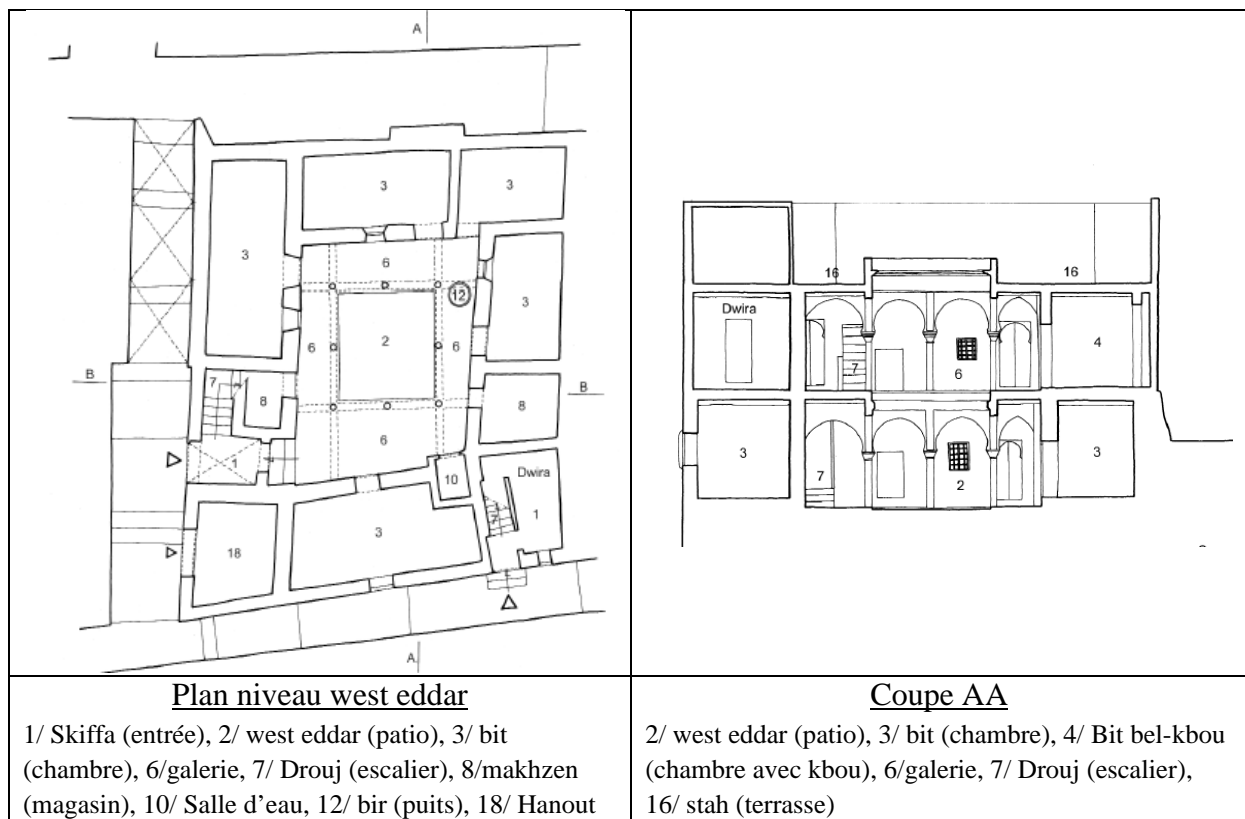


Figure n° 29 : exemple d'une maison arabe

Source : Alger à l'époque Ottomane. La médina et la maison traditionnelle
Ed : Edisud, Aix-en-Provence, 2003. INAS, Alger, 2003



Photo n° 22 :Skiffa

Photo n° 23 : West eddar (patio)



Photo n° 24 : GALERIE

2. la période coloniale (De 1830 à 1962) : l'habitat individuel colonial

2.1. Le cadre juridique et foncier :

Contrairement au Maroc et la Tunisie colonisés tardivement, soumis à un régime de protectorat, l'Algérie malheureusement, a subi une colonisation de peuplement, basée sur l'implantation de la communauté européenne. Ce qui nécessite un besoin considérable des assiettes foncières au détriment de la population locale, c'est une intention affichée dès le premier jour de l'occupation, une démarche régie par le pouvoir militaire qui veille au

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

contrôle de toute l'étendue du territoire national, qui s'étale du littoral au Sahara, pour éviter toute révolte et soulèvement des tribus.

Tout le territoire national est soumis sous l'autorité coloniale française aux mesures suivantes:

- expropriation des biens ottomans (ordonnance 1844-1845).
- propriété privée contre le régime Arch (loi Senatus Consult 1863).
- délivrance des actes de propriété individuels ce qui constitue les prémices du marché foncier libéral (la loi de 1873).
- introduction du droit de préemption au profit de l'Etat par la loi de 1926.
- réforme agraire pour atténuer la pression de la guerre de libération (la loi de 1956).

La politique déclarée, était basée sur l'expropriation des propriétés Beylik et Melk, la confiscation des biens Habous et Arch, et émiettement d'une société à l'origine rurale.

Cadre juridique régissant la réglementation des lotissements pendant la période coloniale :

En France où l'urbanisation de la banlieue a pu prendre des formes désordonnées, le législateur et le pouvoir réglementaire ont été conduits à plusieurs reprises, à définir et préciser leur régime juridique.

L'évolution à cet égard se situe dans le cadre même de celle qui a marqué le rôle de la puissance publique en matière d'urbanisme.

Les principales étapes qui ont marqué cette évolution au plan juridique et réglementaire sont les suivantes :

1. La loi CORNUDET du 14 Mars 1919 :

A travers cette loi la législateur a pour la première fois conçu le développement des agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente.

A cette fin, il a imposé aux communes de plus de 10.000 habitants l'obligation d'élaborer un « *Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement* ».

Par ailleurs, le législateur a manifesté le souci de protéger les intérêts des lotis. Il a ainsi posé le principe suivant lequel la vente ou la location des lots ne pouvait intervenir avant l'exécution des travaux d'équipements indiqués dans le projet.

2. La loi d'urbanisme du 19 Juillet 1924 :

Cette loi est venue combler les lacunes des textes de la loi de 1919 en imposant respectivement à l'administration et au lotisseur des mesures de publicité : le régime ainsi mis en place devait rapidement révéler de nombreuses insuffisances. C'est ainsi que la non définition du lotissement donnait l'occasion aux lotisseurs de créer librement des lotissements jardins et sur lesquels étaient édifiés librement par la suite des constructions.¹⁹

3. Le décret du 18 Août 1935 :

Ce décret est venu par la suite réglementer les lotissements jardins pour la construction de maisons d'habitation.

4. La loi du 15 Juin 1943 relative à la dimension urbanistique des lotissements :

Cette loi a été créée dans le souci de prendre en compte la dimension urbanistique des lotissements. Elle abroge par ailleurs les lois de 1919 et 1924.

¹⁹ Kehal Kamel « Lotissement résidentiel enjeux urbanistique et développement urbain durable cas de Constantine entre recherche la qualité urbanistique et la consommation du foncier », Mémoire de magistère option urbanisme, 2006 université de Constantine, p :54

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

Avec cette loi, les lotissements seront désormais intégrés dans les plans d'aménagement de l'agglomération.

Les dispositions de cette loi seront reprises dans le cadre de l'urbanisme et de l'habitat publié dans le décret du 20 Juillet 1954.

Cette situation des lotissements va encore s'améliorer grâce aux textes de 1958-1959 qui ont constitué le droit positif du lotissement.

En vue de former un cadre législatif et réglementaire plus cohérent avec l'envergure des projets du plan de Constantine. Le pouvoir colonial avait introduit en Algérie à partir de 1960, les principaux articles du code de l'urbanisme et de l'habitation notamment ceux de 1958 et 1959 concernant les lotissements et le permis de construire.

2.2. Le cadre urbain : l'urbanisme colonial en Algérie :

Les nouvelles fondations coloniales étaient principalement composées d'un réseau de villes appelé communément « villes coloniales ». Ces dernières devaient suivre un modèle uniforme à l'image de ce qui se faisait en Europe dans la première moitié du XIX^{ème} siècle.

"L'hésitation des autorités françaises sur la politique à suivre pour l'occupation du pays explique comment l'Algérie est devenue pendant quarante ans (1830-1870) le champ de manœuvre et le domaine réservé de l'armée".²⁰

Le découpage du sol :

Les centres coloniaux sont avant tout des villes militaires. Le service du génie se préoccupe en priorité de loger les troupes. Par la suite, le quartier civil est tracé. Il s'agit alors de prévoir la juxtaposition de deux éléments, dont la structure est différente, à l'intérieur d'un dessin unique.

Ainsi, la ville civile devait comprendre, à elle seule, deux îlots distincts, l'un représentant les résidences, l'autre abritant les équipements civils. Un troisième îlot, de taille et de fonctions beaucoup plus importantes, devait distinguer la partie militaire.

Par conséquent, ces trois types d'îlots étaient traités de manière très différente par les ingénieurs responsables des dessins de villes :

- **L'îlot- résidence :**

Son remplissage était laissé à l'initiative privée. Seul le découpage parcellaire, au moment de la distribution des concessions, était effectué soit par les autorités militaires, soit par les autorités civiles.

Un consensus entre les propriétaires et l'administration locale permettait un laisser-faire ; les habitations s'alignaient le long des voies et le type architectural choisi se faisait en fonction de la taille de la ville ainsi que de la hiérarchie de la voie dans la cité. Seules étaient imposées les servitudes architecturales concernant l'obligation d'établir des arcades au rez-de-chaussée des maisons de certaines rues importantes.

- **L'îlot- équipement civil :**

Dans la majorité des cas, les équipements civils sont des édifices isolés. L'école par contre, est le seul établissement qui puisse être intégré au sein d'un îlot résidence. Un îlot est réservé dans son entier à un ou plusieurs équipements. Ces derniers sont isolés au centre de l'îlot de

²⁰ Aleth PICARD-MALVERTI : « Lotissements et colonisations » p.215. in Villes en Parallèle n° 14, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989.

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

manière à se placer dans une position privilégiée par rapport à la structure de la ville et à l'espace public ; au centre d'une place, dans l'axe d'une rue, en retrait par rapport à la voie créant ainsi une rupture devant l'édifice. Il en est ainsi pour l'église, la mairie, le tribunal, la préfecture, le théâtre, le marché, la justice de paix, la poste...etc. D'autres établissements (prison, gendarmerie, lycée) s'organisent selon une typologie plus proche de celle de l'habitat. Les bâtiments sont alignés le long des voies et entourent une cour centrale.²¹

• **L'îlot- militaire :**

Dans la plupart des villes, la garnison était implantée en premier. Il semblait alors plus logique de réunir les établissements militaires dans un même lieu et non pas de les éparpiller dans une ville en construction. D'autre part, dans la partie militaire, l'assiette de chaque bâtiment était connue avec précision. Il s'agissait non seulement de répartir des édifices sur un sol, mais de dessiner aussi un morceau de ville. Les constructions militaires occupaient des îlots d'une taille beaucoup plus importante. La parcelle n'existait plus, et seule la notion d'îlot subsistait. Il fallait donc organiser un îlot avec des édifices dont on connaissait avec précision l'assiette. Le dessin d'ensemble du fragment de ville devait répartir l'espace public, collectif et privé.

Les éléments caractérisant l'espace de formation coloniale :

Les éléments qui définissent les caractères spatiaux urbains et architecturaux de l'espace de formation coloniale offrent de riches enseignements et valeurs symbolique successibles d'être exploités convenablement dans la création de l'œuvre architecturale et des extensions urbaines future : « *Le lieu est tel qu'il permet à la nature d'en révéler d'ordre caché, il ne reste à l'homme qu'à le rendre manifeste par la construction* »²².

A cet effet on peut constater les caractères suivants:

- ✓ Le système du tracé en damier qui offre une hiérarchisation ou se succèdent les îlots, les places, les rues.
- ✓ La régularité du tracé qui se base sur le plan parcellaire prend un autre sens du fait de la bonne gestion aussi offre des façades ordonnées qui forma les rues.
- ✓ L'urbanisme colonial ne laisse rien à l'initiative de l'habitant ce qui lui donne un caractère déterminant « présentation des plans achevés ».
- ✓ Les quartiers présentent une variété de cadre physique et une diversité architecturale du paysage urbain ou les activités et les échanges publics créent l'ambiance de la ville et glorifient son image.
- ✓ Traitement particulier des bâtiments qui s'ouvrent sur des perspectives intéressantes.
- ✓ L'ordre et le traitement des façades révèlent une continuité et une homogénéité urbaine malgré la variété des éléments architecturaux.
- ✓ La variabilité typologique des bâtiments utilisés dans une composition architecturale et urbaine élaborée relativement au site et son environnement.

La Structure urbaine :

Il s'agit de repérer les principaux éléments qui donnent sa forme particulière à un quartier et induisent un certain mode de fonctionnement.

²¹ REDJEM Sandra : la mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial, cas du quartier Sidi Mabrouk, mémoire de magistère. P. 23,24

²² Aleth PICARD-MALVERTI : « Ville et colonisation » p629-630. Vol 2.Thèse de 3ème

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

Par cette approche urbaine du quartier, nous tentons de dégager et d'apprécier les éléments de la vie urbaine et les principes de la structure qui sous-tend la structure commerciale. Les éléments de la composition urbaine : trames, îlots, voiries... ont un rôle déterminant dans la production des espaces commerciaux, c'est pourquoi leur identification nous paraît importante et significative pour la qualité urbaine.

On peut identifier deux types d'éléments structurants :

- les éléments ponctuels : pôles (monuments, centre principal,...etc.), et les éléments directionnels et de liaisons, (nœuds, axes,...etc.).
- les trames : trame viaire, trame verte, trame des espaces publics, trame parcellaire,...etc.²³

Ces éléments s'agencent selon un mode propre à chaque quartier dans la ville, du fait de particularités historiques, géographiques, économiques et sociales. Ils constituent l'ossature formelle et fonctionnelle du quartier. La notion de la structure se décline aux différentes échelles du quartier.²⁴

2.3. Le cadre architectural : Habitat pavillonnaire colonial :

L'habitat colonial est un espace conforme à l'intérieur de la maison occidentale. D'après M.H.Berthouin « *le plan d'une maison s'établit comme celui d'une ville aux différents quartiers de la cité correspondent des zones dans la maison* »²⁵. Ce type d'habitat a été projeté et construit à l'époque coloniale, il répond dans sa structuration à une logique d'organisation des espaces ; celle de répartir des fonctions précises dans des espaces nettement différenciés. Chaque espace est spécialisé pour accueillir une fonction. Ce type de conception est pratiqué largement en Europe d'une façon générale et en particulier depuis le XIX siècle.

Caractéristiques de l'habitat pavillonnaire:

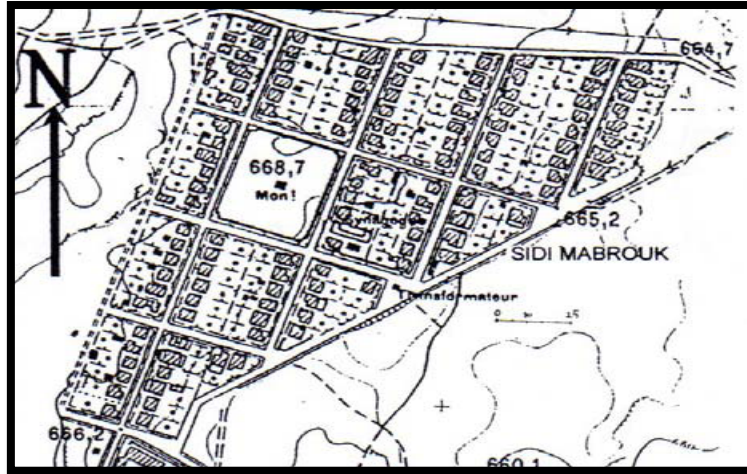
Le découpage parcellaire du quartier, au moment de la distribution des concessions, était effectué soit par les autorités militaires, soit par les autorités civiles ainsi que le système du tracé en damier qui offre une hiérarchisation ou se succèdent les îlots, les places, les rues. Le tracé parcellaire en damier ou orthogonal, en îlots délimités par des rues relativement larges, chacun des îlots est divisé en parcelles, où sont construites de maisons individuelles. Sur le plan ci-dessus on constate que :

- les servitudes architecturales ont été imposées.
- L'urbanisme colonial ne laisse rien à l'initiative de l'habitant ce qui lui donne un caractère déterminant « présentation des plans achevés ».
- les habitations s'alignaient le long des voies.
- créer des parcelles équivalentes dans la forme et la superficie.
- Les parcelles sont de forme régulière, rectangulaire, triangulaire et trapézoïdale suivant leur situation dans l'îlot.
- il s'agit de parcelles denses qui obéissent au phénomène de morcellement.

²³ REDJEM Sandra : la mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial, cas du quartier Sidi Mabrouk, mémoire de magistère. P. 23,24

²⁴ Eléments de composition urbaine. Documents d'urbanisme. Alger.

²⁵ M.H. Berthouin, « Conseil D'Architecture et de Décoration », Librairie Larousse, Paris, 1966.



Carte n° 11 : Plan d'un quartier résidentiel colonial (Sidi Mabrouk)

La maison individuelle coloniale constitue le type de base ou originel (51%), c'est une construction de forme rectangulaire elle comprend un séjour, trois pièces et une cuisine qui communique avec le jardin, le garage généralement communique avec le sas d'entrée.

- ✓ Le respect de l'échelle humaine : des maisons en "R+1", maximum "R+2".
- ✓ Le rapport plein/vide est respecté.
- ✓ L'organisation spatiale est en fonction des besoins et de la taille du ménage.

Le quartier résidentiel se présente sous forme de maisons coloniales, identiques de type pavillonnaire, elles occupent des parcelles égales avec toiture en tuiles et clôture type marquant la fonction résidentielle du quartier.²⁶

Formes et dimensions des parcelles :

L'implantation du bâti par rapport aux voies s'est faite avec un recul de 4 m ; en conservant ainsi une partie du terrain plus importante à l'arrière de la parcelle.

- La largeur de front de rue variant entre 15 et 20 m.
- Les parcelles sont de forme régulière, rectangulaire, triangulaire et trapézoïdale suivant leur situation dans l'ilot.
- L'implantation par rapport aux limites séparatives se fait avec une distance variant entre 2 et 4 m des deux cotés.

Les habitations sont réparties de part et d'autre des axes orthogonaux, avec un recule constituant des trottoirs.

- La construction occupe en général 30% de la surface de la parcelle.

L'objectif était de maintenir un fort pourcentage d'espace non bâti.

- Le jardin se trouve le plus souvent à l'arrière de la parcelle.
- L'implantation du bâti par rapport aux voies s'est faite avec un recul de 4 m ; en conservant ainsi une partie du terrain plus importante à l'arrière de la parcelle.

²⁶ REDJEM Sandra : la mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial, cas du quartier Sidi Mabrouk, mémoire de magistère. P. 23,24

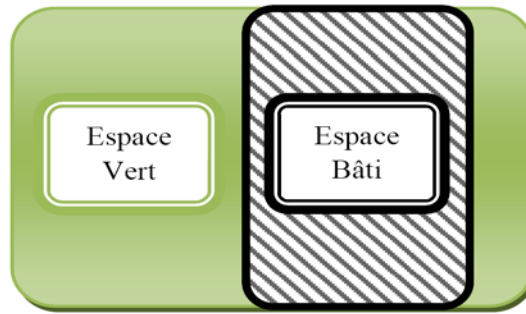


Figure n°30 : emprise au sol

L'emprise au sol :

La construction occupe en général 30% de la surface de la parcelle.

- L'objectif était de maintenir un fort pourcentage d'espace non bâti.
- Le jardin se trouve le plus souvent à l'arrière de la parcelle.

La trame bâtie :

1. L'aspect des constructions :

Les constructions sont uniformes, le parcellaire est très perçu depuis la rue, les clôtures sont traitées de la même façon et leur hauteur est uniforme.

2. Hauteur des constructions :

Les constructions n'excèdent pas le rez-de-chaussée, la toiture est en tuile.

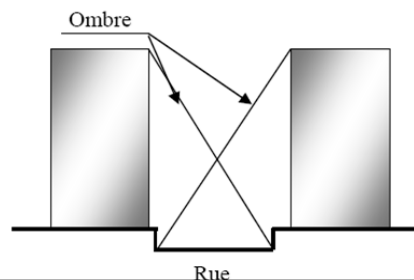


Figure n° 31 : Proportions respectées entre les hauteurs du bâti et la largeur de la voirie (La largeur de front de rue variant entre 15 et 20 m.)



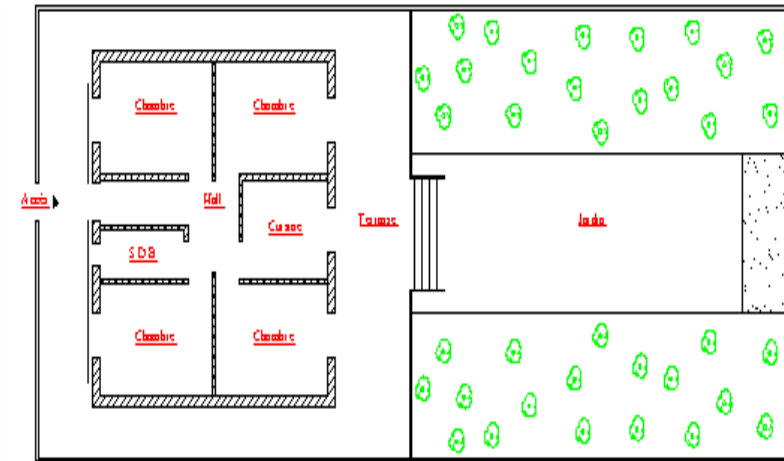
Photo n°25 : L'aspect original du lotissement pavillonnaire de « l'Ex Village Juif ».

Source : Mémoire Tlemsani.K 2003.

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

L'implantation par rapport aux limites séparatives se fait avec une distance variant entre 2 et 4 m des deux cotés, avec des parcelles dont la superficie varie entre 400 et 450 m²

L'organisation spatiale est en fonction des besoins et de la taille du ménage, elle constitue le type de base ou originel (51%), c'est une construction de forme rectangulaire elle comprend un séjour, trois pièces et une cuisine qui communique avec le jardin, le garage généralement communique avec le sas d'entrée.



Carte n°12 : Plan type d'une habitation

On constate que les caractéristiques qui existent au niveau d'un quartier colonial pavillonnaire ont influencé l'élaboration et la formation des cahiers des charges des lotissements en Algérie. On remarque que les habitations au niveau du lotissement colonial présentent un caractère homogène par rapport au respect de tous les facteurs : aspect extérieur, alignement par rapport à la voirie, respect du plan type et de l'occupation au sol, l'harmonie avec l'environnement urbain....

Ceci est principalement dû au fait que l'urbanisme colonial ne laisse rien à l'initiative de l'habitant et présente ou impose des plans achevés.

L'année 1962 enregistre un départ massif de la population européenne qui occupait presque la totalité des habitations du centre ville. A cette époque, le centre ville de Constantine -de formation coloniale bien évidemment - constituait l'élément centralisateur et intégrateur de toute la ville, car il concentrait tous les édifices publics, la quasi-totalité des équipements, et infrastructures et la grande majorité des habitations. Ces espaces ont été le théâtre de plusieurs transformations et réaménagements tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtisses ; ajouté à cela la réaffectations des habitations pour les différents usages commerciaux , d'une part, et le manque des moyens financiers des propriétaires d'autre part, ont fait que ce type de bâti, d'origine coloniale, se retrouve aujourd'hui dans un état de dégradation très avancé.²⁷

Les quartiers de formation coloniale ont subi dans leur grande majorité d'importantes transformations et réaffectations qui ont eu des conséquences non négligeables sur le plan morphologique et fonctionnel de ces unités urbaines.

Ces quartiers ont subi des mutations impressionnantes et ceci dès les premières années de l'indépendance. La multiplication des petits commerces et des cafés, d'une part, et la création

²⁷ REDJEM Sandra : la mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial, cas du quartier Sidi Mabrouk, mémoire de magistère. P. 23,24

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

d'équipements et d'édifices à caractère administratif et commercial d'autre part, n'ont eu que des implications certaines sur la morphologie de ces quartiers, voir de la ville, et surtout sur la vie sociale des habitants.

Après l'indépendance :

1. Le cadre juridique et foncier :

L'évolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements après l'indépendance s'est traduite comme suit:

a) La loi du 31 décembre 1962 portant reconduction de la législation française :

Après l'indépendance, notre pays a opté pour la reconduction de législation française et ce par la loi du 31/12/1962.

Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'en 1973 sera caractérisée par le gel des transactions foncière, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée.

b) L'ordonnance du 26 Février 1974, relative à la constitution des réserves foncières au profit des communes :

Cette ordonnance porte sur la constitution des réserves foncières au profit des communes.

L'article 2 de cette ordonnance stipule que les réserves foncières communales sont constituées par : « des terrains de toute nature, propriété de l'état, des collectivités locales ou de particuliers, ces terrains doivent être inclus dans le périmètre d'urbanisation »

La création de lotissement par les particuliers est proscrite, ainsi que toutes les transactions foncières entre particuliers.

c) La loi du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière :

Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace. En effet, le monopole sur les transactions foncières en milieu urbain institué au profit des communes par l'ordonnance du 26 Septembre 1974 est supprimé.

Cette loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre que les collectivités locales doivent encadrer grâce aux instruments de régulation suivants :

- Le droit de préemption.
- L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier par l'organisme de gestion et de régulation foncière.
- L'acquisition à l'amiable de terrains publics auprès des services des domaines.
- La fiscalité.

Ainsi donc, la commune n'assume plus directement des missions de gestion de ses réserves foncières et sont tenues de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine.

Les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine ont pour rôle de :

- Acquérir pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation.
- Mettre en œuvre les opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements.

- Assister les organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

2. Le cadre urbain :

La crise du logement et l'émergence du lotissement "illicite" ou "illégal" :

Les origines de l'apparition des lotissements illicites, est fortement liée avec le phénomène de migration et la crise du logement. Dans ce sens Nous essayerons dans cette partie de l'étude et sur la base de documentation disponible d'examiner les conditions liées à cette rupture historique du processus d'urbanisation que nous identifions à la transformation du fait urbain, conditions qui peuvent éclairer sur l'évolution spatiale de la ville et sur le rôle de l'habitat « *illégal* », en tant que forme spatiale non intégrée à un processus officiel.

Pour cela la période 1960-1970, nous paraît la plus significative d'une transformation du fait urbain et d'une affirmation d'une dualité urbaine habitat informel/habitat officiel.

En effet le processus d'urbanisation qui s'observait à cette période s'identifiait souvent à la prolifération d'un : *habitat formel, lotissement informel et habitat illégal*.

L'utilisation d'un cadre spatial de référence plutôt subi et hérité que produit réduisait ce processus d'urbanisation à un processus de ruralisation tant a population rurale qui le constituer représente la catégorie sociale dominante.

Emergence du phénomène « lotissement illégal » :

On a considéré que la croissance démographique des villes Algériennes, a pris une certaine ampleur dès la fin de la deuxième guerre mondiale. C'est à partir des années cinquante que l'on commença à percevoir les manifestations spatiales de cette croissance démographique par l'apparition des formes d'habitat désigné par la suite, par « bidonville » ou « *lotissement illégal* ».

En effet, la ville traditionnelle vers laquelle s'orientait le flux migratoire, semblait avoir atteint un seuil de peuplement devenu critique en même temps que les ressources économiques des immigrants ne permettaient pas l'accès à la construction en dur.

C'est alors que l'habitat informel commençait à se développer et se formait d'abord sur des espaces dévalorisés.

Les espaces au sein desquels s'est développé cet habitat informel, matérialisés par les lotissements illicites, constitueront des noyaux d'attraction des flux migratoires de population externe à la ville.

Essor de l'auto construction illicite :

Durant les premières années de la crise du logement, la priorité a été accordée au programme d'habitat collectif.

Les résultats obtenus en matière de livraison de logement ont été faibles en raison des choix technologiques mal adaptés (préfabriqué lourd) et de la situation socio-économique du pays. Afin de faire face à cette situation de crise, des initiatives par des programmes de lotissement et viabilisation des terrains à lotir ont été encouragés à partir de 1974, la commune a été ainsi habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des particuliers ou des coopératives de construction privée.

De cette formule et selon les chiffres publiés par le MATUC, sur 337339 logements construits entre 1966-1977 près de 214000 ont été réalisés par des particuliers de façon illicite.

Les obstacles d'ordre réglementaires et financiers durant cette période ont fait que ces réalisations ont été souvent faites sur des terrains marginaux, sans aucun respect des normes

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

officielles de construction. Dans beaucoup de ces lotissements on reproduit le modèle de la Medina avec ruelle et espaces semi-privés.

Ce type d'urbanisation qui a été durant toute la décennie 1970 la forme principale de la construction privée, représente 25% du logement dans la ville de Constantine, 40% dans celle de Souk Ahras et 60% à Batna.

L'essor de ce type d'habitat s'explique par deux raisons essentielles :

- L'évolution et l'intégration qui permet en tout cas à ce type d'habitat de s'améliorer et de s'agrandir au fil des années.
- L'incapacité de l'état à faire face à la demande croissante de logement

Libéralisation de la construction privée (légale) :

Pour contenir l'auto construction illicite qui a pris un essor important dans les années 1970 et encourager les citoyens à recourir à la construction privée légale, l'état a décidé en 1982 :

- *D'assouplir* la réglementation relative *au permis de construire* et *de lotir*.
- *D'alléger* les *charges communales* en matière de réserve foncière par une prise en charge par l'état des frais de viabilisation des terrains inclus dans les lotissements.

Ces mesures ont été prises pour concrétiser les objectifs fixés par le premier plan quinquennal (1980-1984) qui prévoyait l'attribution dans le cadre des réserves foncières de près de 250.000 lots pour la construction individuelle privée.

C'est à partir de cette période que l'auto construction illicite commence à se ralentir et que les constructeurs particuliers se tournent vers les lotissements communaux officiels.

Durant cette période, Guerroudj.T. Note que « l'Algérie a connu une décennie forte en matière de construction de logement, pendant les années 1980, les livraisons sont passées de 40.000 logements en 1980 à environ 80.000 logements par an entre 1985 et 1988 avec une pointe de 150.000 logements, l'habitat individuel a représenté environ 600.000 lots ». ²⁸

Malgré cet effort considérable en matière de viabilisation des lots pour la construction, l'habitat individuel reste une possibilité limitée par la satisfaction des besoins, et qu'il consomme beaucoup d'espace.

Toutefois ce type d'habitat offre l'avantage de pouvoir agrandir le logement quand la famille évolue et cela contrairement à l'habitat collectif qui a de sa part l'avantage de consommer peu d'espace et rassembler un grand nombre d'habitants.

Enfin, il faut signaler aussi que la participation à l'effort de l'habitat ne se limite pas seulement aux opérations de lotissements, elle s'est développée aussi dans des structures de « coopératives immobilières ». Cette formule qui s'est avérée inefficace, semble bénéficier à partir de 1990 d'un engouement considérable après que la création de ces coopératives ne relève plus des communes.

3. Le cadre architectural :

En Algérie, la maison individuelle trouve ses racines non seulement dans la forme traditionnelle mais s'inspire également du modèle des villas pavillonnaires construites pendant la période coloniale.

²⁸ GUERROUDJ.T : « Fera-t-on des logements seulement ou des établissements qualifiés de ville », colloque Blida, 1993.

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

La réglementation du lotissement permet à ce dernier de devenir un moyen d'urbanisation permettant l'implantation des maisons individuelles dans un cadre urbain.

C'est ce type de maison qui a suscité notre intérêt et qui fait l'objet de notre thème de recherche.

Place de la maison individuelle dans le parc national de logement

Les racines de la maison individuelle en Algérie se trouvent en partie dans la maison traditionnelle.

Celle-ci est l'héritage de la Medina traditionnelle qui s'enfermait dans ses remparts.

La maison traditionnelle se referme sur l'extérieur par des murs aveugles et anonymes. Elle s'organise autour d'une cour centrale qui constitue le lieu central de la vie familiale.

Cette maison Algérienne a subi à travers le temps des modifications et des bouleversements qui ont changé ses caractéristiques principales. Elle a subi également la modification des relations entre intérieur et extérieur du logement, se manifestant par le percement et l'agrandissement des ouvertures donnant sur la rue. Elle a été soumise à travers l'histoire à une évolution notable suite aux changements des usages contemporains de l'habitation qui tend vers tout ce qui est moderne.

Le R.G.P.H de 1998 indique clairement la prédominance de la maison individuelle dans la structure du parc de logement.

En effet, plus de la moitié (55,26%) des habitations, sont des maisons individuelles. (voir tableau n°02)

Tableau N°03 : Structure du parc logement en % en 1998

	Agglomération Chef lieu	Agglomération secondaire	Zone éparse	National
Maisons Individuelles	55,71	67,99	43,37	55,26
Maisons Traditionnelles	13,56	20,75	41,39	19,87
Immeubles	24,80	2,28	0,27	16,78
Autres	4,37	7,41	13,60	6,56

Source : RGPH 1998

La maison traditionnelle et celui des immeubles ne représentent respectivement que 19,87% et 16,78%.

Cette supériorité numérique de la maison individuelle s'explique notamment par :

- l'héritage de la période coloniale d'un parc de logement constitué essentiellement de maisons individuelles.
- l'essor de l'auto construction illicite de la période des années 1970.
- la production publique de logements collectifs insuffisants.
- le nombre important de lotissements communaux réalisés durant les années 1970.

La maison individuelle devra dans les années à venir jouer un rôle important dans la résorption de la pénurie en logement et renforcer d'avantage sa première place dans la structure du parc logement. Cette situation est confortée par les orientations politiques de l'état visant à accorder une priorité à l'habitat individuel et autorisant ainsi le privé à lotir au même titre que le secteur public.

4. Le cadre contractuel

Les acteurs : ils peuvent être, le propriétaire qualifié de maître de l'ouvrage, ou bien le concepteur qualifié de maître de l'œuvre, comme ils peuvent avoir le caractère d'acteurs publics, ou d'acteurs privés (voir carte 2 et annexe1)

A. Le maître de l'ouvrage

C'est toute personne morale ou physique, qui prend la responsabilité pour elle-même, de faire transformer ? Où réaliser les lotissements sur des terrains qui leurs appartiennent comme elle peut déléguer une autre personne à sa place qualifiée de maître d'ouvrage délégué. Parmi ces lotisseurs on peut citer :

- La wilaya,
- la commune,
- l'agence foncière locale,
- le centre d'étude et de réalisation en urbanisme
- la coopérative de la promotion immobilière de l'armée CPIA,
- et l'entreprise de la promotion du logement familial EPLF Boumerdes,

Ainsi trois (03) privés qu'ils soient :

- des lotisseurs,
- des promoteurs ou bien
- des coopératives immobilières

1 Les acteurs publics

A. La wilaya :

C'est un ensemble des collectivités publiques territoriales, fondée par la loi n° 90/09 du 07/04/1990 relative à la wilaya, elle est caractérisée par un nom, une étendue territoriale limitée, elle est dotée d'une personnalité morale, et d'autonomie financière. Elle a un nom, un chef lieu, et une assemblée populaire de wilaya (APW).

Elle gère pour le compte de l'Etat, tout les biens vacants dévolus à l'Etat par l'ordonnance n° 66/102 du 06-05-1966, dont la mission de l'évaluation et de la cession des biens domaniaux est confiée à la direction des domaines de la wilaya et ce conformément aux instructions de la loi n° 81/01 du 07-02-1981 relative à la cession des biens de l'état.

B. La commune :

C'est la collectivité territoriale administrative de base, fondée par la loi N° 90/08 du 07/04/1990 relative à la commune, caractérisé par une étendue territoriale limitée, dotée d'une personnalité morale, et d'autonomie financière. Elle a un nom, un chef lieu, une assemblée, un président et elle regroupe une population agglomérée sur un territoire là ou l'autorité de l'état est exercée conformément à un dispositif réglementaire établis.

Sur le plan foncier les collectivités locales peuvent exercer leurs pouvoirs en tant que propriétaire et gérant en même temps, et ce par le biais de l'outil des réserves foncières.

C. L'agence foncière:

Jusqu'en 1990 dates de création des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine (ALGRFU), elle s'est contentée de gérer le portefeuille foncier communal pour le compte de la commune, qui demeure toujours propriétaire, mais dépourvu de tout les pouvoirs, pour conclure les transactions foncières.

La translation des droits fonciers est sanctionnée par un acte administratif, exonéré des frais de publication et d'enregistrement. A compter de 2003, les agences locales de gestion et de

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

régulation foncière urbaine ont été converties à une agence de wilaya de gestion et de régulation foncière urbaine (AWGRFU). Elle passe des actes de ventes, notariés contre des frais de publication et d'enregistrement.

D. La caisse de la promotion immobilière de l'armée CPIA :

C'est un acteur chargé de l'acquisition, de la viabilisation et de la cession des lots de terrain destinés à l'effectif de l'armée nationale, sur le même pied d'égalité qu'avec les autres citoyens ce qui marque une justice sociale recherchée.

E. L'entreprise de la promotion du logement familial EPLF:

Elle agit en tant que promoteur, chargé de construire des villas promotionnelles, soumises à la formule de vente sur plan, sanctionnées par un acte de cession dès achèvement des travaux de construction et ayant obtenu le certificat de conformité.

2. Les acteurs privés

A. Les lotisseurs :

C'est un acteur chargé de l'acquisition, de la viabilisation et de la cession des lots de terrain, dont la construction des maisons sera du sort du souscripteur. Récemment Le retour des grands terriens est senti, et d'autres particuliers qui ont jouis de leurs droit dans un climat de libéralisation du marché foncier.

B. Les promoteurs :

Un acteur chargé de l'acquisition, de la viabilisation et de la cession d'une villa stéréotypée, soumise aux souscripteurs conventionnés par un contrat de vente sur plan, des opérations régies par les lois sur la promotion immobilière.

C. Les coopératives immobilières :

Des coopératives qui portent un nom révolutionnaire, synonyme de crédibilité, et qui ne cessent de se manifester jusqu'à présents.

B. Le maître de l'œuvre

a- De la mission de l'architecte en tant que responsable physique et moral

L'architecture est l'expression d'un ensemble de connaissances, et un savoir faire réuni dans l'art de bâtir. Elle est l'émanation et la traduction d'une culture.

La singularité du logement individuel est un fait avéré, contrairement au logement collectif, qui nécessite des moyens colossaux. Il est confronté aux contraintes règlementaires considérables, le logement individuel est favorable à la projection des espaces singuliers, requis par l'usager, et valorisé par le biais de la création architecturale.

C'est un projet négocié entre un usager, considéré comme un client consommateur de l'espace, et l'architecte en tant que concepteur et prestataire d'un œuvre d'art. C'est à l'architecte que revient le mérite de donner un statut au client habitant, il joue un rôle social de noblesse avec des mesures attentives et moralistes, Il traduit la personnalité et les goûts de l'habitant et de son bien être, en garantissant la promotion de l'architecture, la protection et la préservation du patrimoine urbain et le cadre bâti.

b. De la nécessité de formation des urbanistes

L'architecte est considéré à la fois l'artiste et le praticien, doté du savoir professionnel et des techniques adéquates, il conçoit les œuvres d'art, et il ordonne et dirige les travaux de constructions. L'architecte comme maître de l'œuvre chargé des études et de suivi s'est confronté à des contraintes majeures. Sa mission s'est réduite à une conception stéréotypée, établir dans les plus brefs délais avec le coût le moins disant des fois un prix imposé,

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

conjugué à un manque du professionnalisme caractérisé en la matière, ce qui empêche le concepteur de tirer des nuances de son imagination des conceptions en tant qu'un objet d'art, et en tant que modèle social optimal qui répond aux besoins et aux aspirations de l'utilisateur tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

L'évolution de la société moderne a généré de nouvelles techniques d'étude urbaine ; les maîtres d'ouvrage souvent non spécialisés, alors l'architecte est devenu le partenaire de secours et de soutien. Combien de lotissements ont été contestés par les usagers, faute d'une forme urbaine conventionnellement conçue, souvent elle est devenue une cité de recasements, ou un lieu de délinquance et d'insécurité.

L'architecte doit garder sa qualité de responsable physique et morale universellement reconnu, sa tâche doit être associée avec celle de l'urbaniste, dont on doit reconnaître sa compétence en matière des aménagements urbains y compris les lotissements. Une discipline qui doit être requalifiée par le biais d'une formation pédagogique et professionnelle performante, une formation permanente et continue, pour être à jour avec les évolutions périodiques continues. Les urbanistes devraient avoir un corps associatif, qui regroupe tous les praticiens du moment que l'ordre des urbanistes est une tendance actuelle.

Conclusion :

Le processus de développement de l'habitat individuel en Algérie à travers ses principales étapes de l'histoire dans les différents cadres juridique, urbain et architectural nous montre que la maison traditionnelle formait, jadis, un espace habité adapté aux exigences culturelles et jalousement préservé.

Mais depuis la période coloniale, la confrontation avec le mode de vie et en particulier le mode d'habiter occidental généré par la colonisation a déclenché des mutations de grandes envergures.

Après l'indépendance, l'Algérie avait opté pour un système politique social volontariste dans le secteur de l'habitat, c'est ainsi que pour ce secteur où la production de logement en milieu urbain devait être officiellement planifiée, développée et gérée par l'état, se révéla être en grande partie l'œuvre des particuliers.

L'habitat individuel, notamment celui édifié dans le cadre des lotissements (public et privé), occupe une place essentielle dans le processus d'urbanisation des villes Algériennes.

Chapitre 4 : L'évolution de l'habitat individuel en Algérie

Référence :

1. **Lecheheb Azeddine** « La problématique des lotissements En tant que fait urbain Entre le dispositif réglementaire et la réalité. Cas de Constantine » de magistère option urbanisme, option : faits urbains. P. 23
2. **Salima Boukail-Nezzal, Anissa Zeghiche** : L'espace habité dans les maisons traditionnelles entre réappropriation, nouveaux usages et nouvelles pratiques sociospatiales: Cas de la *médina* d'Annaba (Nord-Est Algérien)
3. **GRANDET Denis**. *Architecture et urbanisme islamique*. Office des publications Universitaires. Alger. 1986.
4. **CHALINE Claude**. *Les villes du monde arabe*. Ed. Masson, Paris, 1990
5. **RAYMOND André**. *Grandes villes arabes à l'époque ottomane*. Editions Sindbad. Paris. 1985.
6. **BELFQUIH M. et FADLOULLAH A.** « Réorganisation spatiale et reclassement fonctionnel des médinas de Rabat – Salé », *Présent et avenir des médinas de Marrakech à Alep*. Fascicules de recherches n°10-11. Tours 1982.
7. **NACIRI Mohamed** « La médina de Fès : trame urbaine en impasses et impasse de la planification urbaine », *Présent et avenir des médinas de Marrakech à Alep*. Fascicules de recherches n°10- 11. Tours 1982.
8. **COTE Marc**, 1993 : *L'Algérie ou l'espace retourné*. Média-Plus, Algérie, Constantine, Algérie.
9. **MEGHRAOUI CHOUGUIAT Nacira**. Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine. Ed. Media-Plus, Constantine, 2006, p.155
10. **ROUIDI Tarek**, les pratiques sociales et leurs impacts sur l'espace de l'habitat individuel en Algérie : cas du lotissement Bourmel 4 à Jijel. Mémoire de magistère, option : Habitat et environnement urbain, 2011 université de Constantine, p.36
11. **BENMEBAREK Safia**. Typologie de l'habitat de la région de Boussaâda. Sciences sociales. Revue trimestrielle n° 4-5 Octobre-Novembre 1980. Ed. ONRS, Algérie, p. 44
12. **Kehal Kamel** « Lotissement résidentiel enjeux urbanistique et développement urbain durable cas de Constantine entre recherche la qualité urbanistique et la consommation du foncier», Mémoire de magistère option urbanisme, 2006 université de Constantine, p :54
13. **Aleth PICARD-MALVERTI** : « Lotissements et colonisations » p.215. in *Villes en Parallèle* n° 14, Institut d'Urbanisme de Paris, 1989
14. **REDJEM Sandra** : la mutation spatio-fonctionnelle d'un quartier résidentiel colonial, cas du quartier Sidi Mabrouk, mémoire de magistère. P. 23,24
15. *Eléments de composition urbaine*. Documents d'urbanisme. Alger.
16. **M.H. Berthouin**, « Conseil D'Architecture et de Décoration », Librairie Larousse, Paris, 1966.
17. **GUERROUDJ.T** : « Fera-t-on des logements seulement ou des établissements qualifiés de ville », colloque Blida, 1993.

CHAPITRE 5:

APPROCHE ANALYTIQUE

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

Introduction :

L'urbanisation de la ville est appréhendée par l'ensemble des acteurs comme étant la limite de l'espace construit, il est donc légitime de se demander, outre l'appropriation, quelle forme d'urbanité voudrions-nous atteindre ? Quelles unités urbaines est-il possible de créer ?

Si l'urbanisation rapide est une tendance universelle, elle appelle des mesures de production cohérente du cadre bâti, lequel doit bénéficier davantage d'intérêt en matière de qualité et de confort.

Aujourd'hui, nous relevons qu'en dépit, du dispositif réglementaire et juridique, la production de l'habitat individuel au niveau des lotissements et de son espace urbain dans la ville de Constantine soulève des incohérences et n'a pas réussi à apporter les réponses adéquates pour assurer une qualité urbaine en fonction des nouvelles exigences de la société.

L'aménagement urbain de l'espace présente des distorsions qui soulèvent un manque de cohérence générale dans la programmation des actions d'urbanisation et d'auto-construction de l'habitat à Constantine.

La qualité du cadre bâti est d'intérêt public, et en tant que telle, elle s'impose tant au créateur, qu'au maître d'ouvrage ainsi qu'à l'utilisateur.

La notion de qualité urbaine devient la problématique de nos lotissements dans les discours de professionnels, nous devons l'intégrer d'une manière efficiente par des outils appropriés pour pouvoir produire un espace cohérent et répondre aux attentes des habitants.

Le constat des lotissements en Algérie et plus précisément au niveau de la ville de Constantine révèle des quartiers qualifiés comme cités dortoirs constitués de constructions sans référence architecturale, aux formes et contours variés. Plus encore, souvent un lotissement n'est jamais **achevés** donnant l'aspect de **l'éternel chantier**, quand c'est la construction qui est achevée, ce sont les voiries, l'éclairage, l'espace vert qui font défaut, même les **propriétaires** se mettent de la partie et contribuent grandement à **la laideur de l'environnement** (construction inachevée, bâtisse au décor de briques nues..).

Les contrastes à grandes échelles que subissent le tissu urbain et l'aspect qui en résulte donnent à l'environnement de Constantine un aspect de grande laideur.

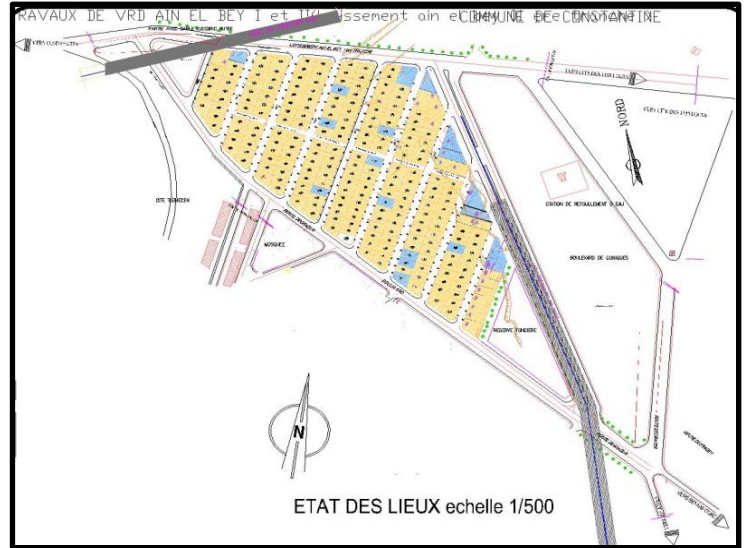
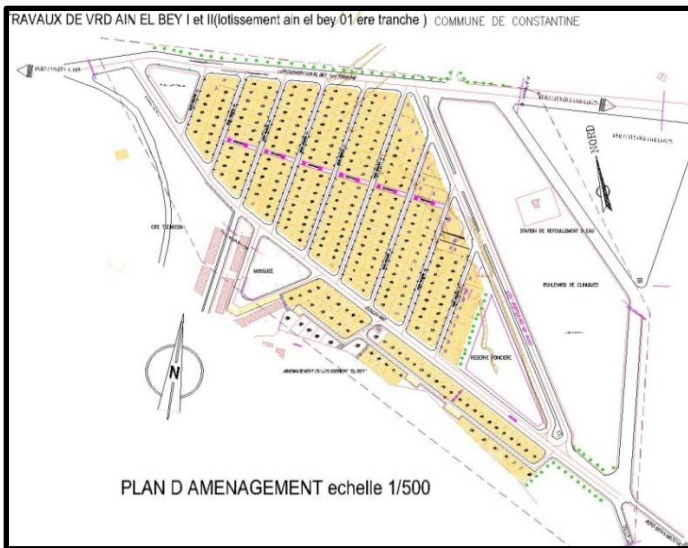
Le constat est unanime et sans équivoque, **la défaillance est totale** et à tous les niveaux

La frénésie de développement des lotissements enregistrées depuis, a donnée naissance à des **constructions sans références** techniques, typographique et encore moins architecturale.

L'affectation de terrain à bâtir dans le cadre de programme de construction sans vision d'ensemble aggravé par des opérations de constructions illicites

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

CONSTAT :



Carte n° 13,14 : Lotissement 1^{ère} tranche Ain El Bey

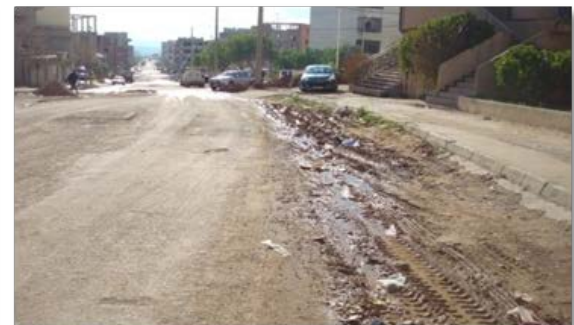
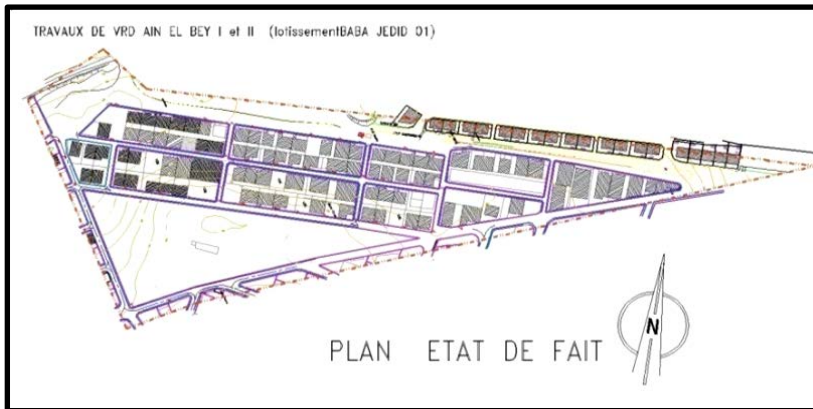
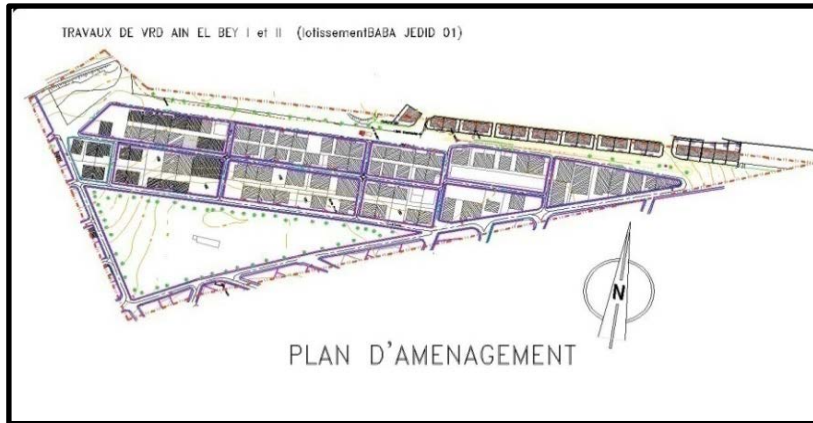


Photo n° 26 : Etat actuel du lotissement

Source : D.U.C Constantine.2012

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE



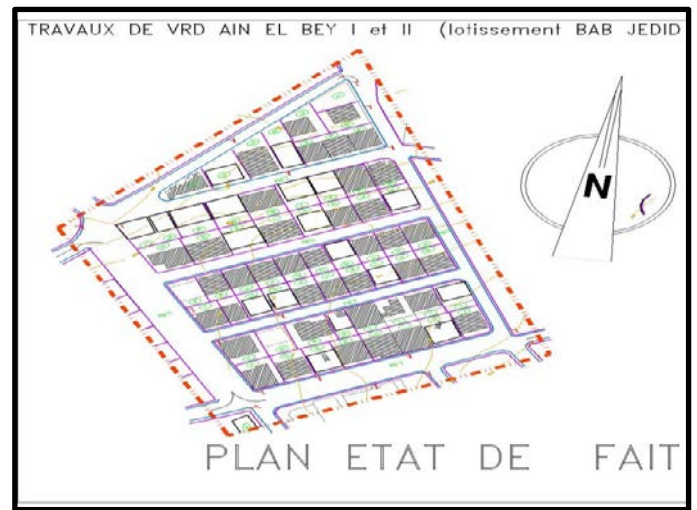
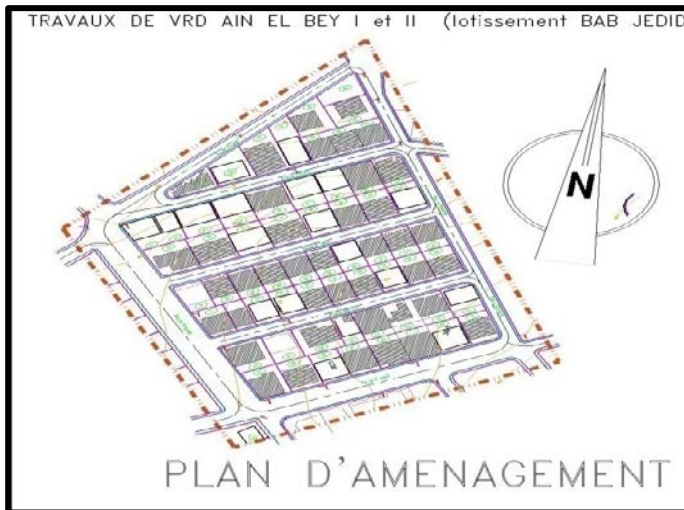
Carte n° 15,16 : lotissement BAB JEDID 01



Photo n° 27 : Etat actuel du lotissement

Source : D.U.C Constantine.2012

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE



Carte n° 17,18 : lotissement BAB JEDID 02



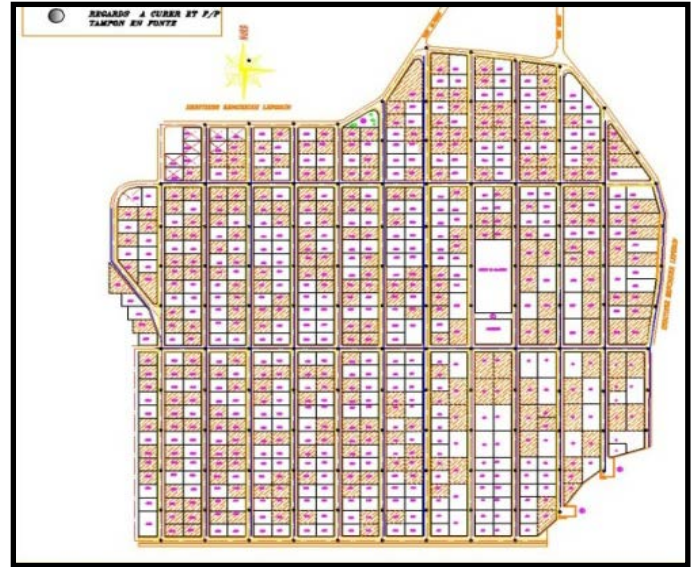
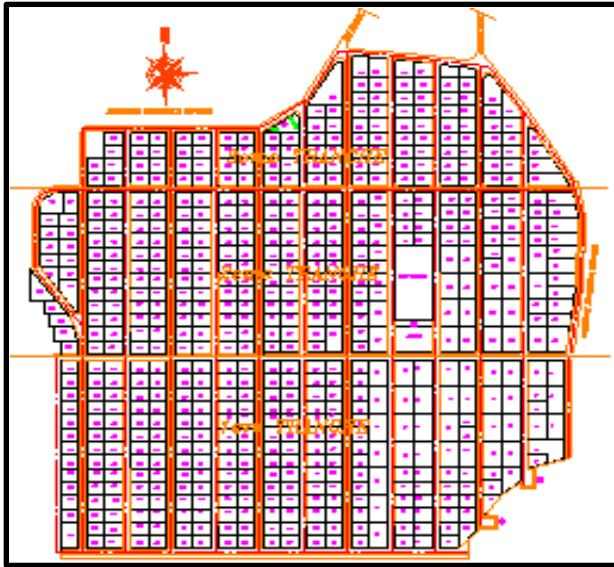
Photo n° 28 : Etat actuel du lotissement

Source : D.U.C Constantine.2012

Ces lotissements, dans leur majorité implantés dans les périphéries urbaines, sont devenus des zones à handicap.

Les travaux de viabilisation n'ont pas connu le même rythme que les logements .un important déficit en matière de viabilité à été constaté malgré la longue période écoulée.

Les maisons se présentent comme des chantiers non achevé, une banalité architecturale qui ne s'adapte plus aux modes de vie des habitants.



Carte n° 19,20 : lotissement 1^{er} Novembre (El Mridj)



Photo n° 29 : Etat actuel du lotissement

Source : D.U.C Constantine.2012

La qualité de vie de la population devra également prendre en charge les besoins en termes de détente, d'espaces verts et d'aires de jeux.

1. Périmètre d'étude et répartition des lotissements dans la cité de Zouaghi:

La cité Zouaghi est située à la périphérie sud de Constantine, elle s'étend sur un vaste territoire qui connaît la réalisation de plusieurs projets et qui a fait l'objet d'amélioration urbaine. Elle est divisée en plusieurs quartiers présentant des paysages différents.

La cité Zouaghi se situe sur le plateau de Ain el Bey, au sud de Constantine à proximité de l'aéroport dans une zone en pleine expansion urbaine.

Une lecture spatiale sur l'agglomération Zouaghi montre le caractère résidentiel de cette entité, le foncier réservé à l'habitat individuel est très important, par rapport à l'habitat collectif et au détriment des équipements et infrastructures.



Photo n° 32 : Image satellite représentant les différents quartiers de l'agglomération de Zouaghi
Traitement de l'auteur sur image (Source Google Earth Mai 2013)

2. Le choix de l'exemple et les objectifs de la recherche :

Notre choix s'est porté sur un lotissement dans la cité Zouaghi, dans un souci de représentativité et de fiabilité scientifique des résultats de nos investigations nous avons opté pour le choix de du lotissement BAB EL DJEDID.

L'analyse du cas vise la vérification des hypothèses développées dans notre problématique.

Notre enquête de terrain consiste à présenter le lotissement dans son état actuel, de faire une lecture sur sa conception et sa construction et ses problèmes constatés en faisant une comparaison avec les prescriptions des cahiers des charges et l'influence de ses textes sur la conception de l'habitat individuel et sa forme urbaine.

Nous nous sommes également rapprochés de quelques citoyens on essayant de mesurer leurs perceptions quant à leur mode d'habiter et leurs aspirations, et comment ils voient l'avenir de

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

leur quartier. Réfléchir à la question de savoir comment projeter dans l'avenir le principe d'une culture urbaine basée sur la qualité conceptuelle fondée en premier lieu sur les relations sociale comme on a toujours aperçue dans notre culture arabo-musulmane figure parmi les objectifs de notre recherche.

A partir d'entretiens et de questionnaires, il s'agira de comprendre les pratiques et les représentations sociales associées au traitement qui se manifeste dans leur habitat.

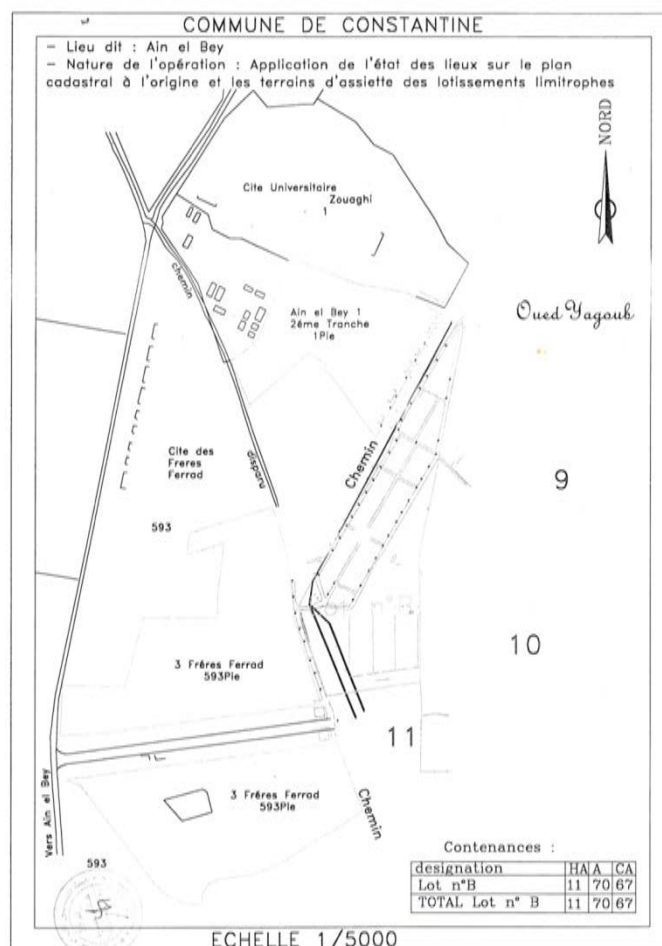
Dans ce cadre, nous avons interrogé les habitants du lotissement Bad Djdid par la réalisation d'entretiens et la distribution de questionnaires en ciblant certaines tranches de la population afin de les sensibiliser à notre démarche.

L'analyse du cas retenu vise essentiellement la vérification de nos hypothèses qui sont Développées au sein de notre problématique.

3. Analyse urbaine et structure physique du lotissement:

3.1. Création et situation du lotissement Bab-Djedid :

La création du lotissement Bab-Djedid remonte au début de l'année 1993. Ce dernier est initié par un lotisseur privé (les héritiers BENCHIKOU).



Catre n° 25 : Plan cadastral du lotissement

Le lotissement est un terrain situé à Ain El Bey et plus exactement dans la cité de Zouaghi qui se situe à la périphérie sud de Constantine et s'étend sur un vaste territoire qui connaît la

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

réalisation de plusieurs projets. Elle est divisée en plusieurs quartiers présentant des paysages différents.

Il est limité :

- Dans sa partie Nord et Nord Ouest par la cité Zouaghi.
- Dans sa partie Est par des terres agricoles appartenant a la famille Benchicou,
- Dans sa partie Sud par la cité 564 logements, dite cité SONATIBA



Photo n°33 : Image satellite représentant la situation du lotissement Bab Djdid dans l'agglomération de Zouaghi
Traitement de l'auteur sur image (Source Google Earth Mai 2013)

Le lotissement Bab Djdid est d'une superficie de 11 hectares et une forme trapézoïdale. Il est constitué par 116 lots, dont :

- **108 lots** construits en logements individuels, le reste des lots est réparti comme suit :
- **3 lots** ont servi d'assiette foncière à la construction d'une clinique.
- **5 lots** les travaux n'ont pas été engagés..

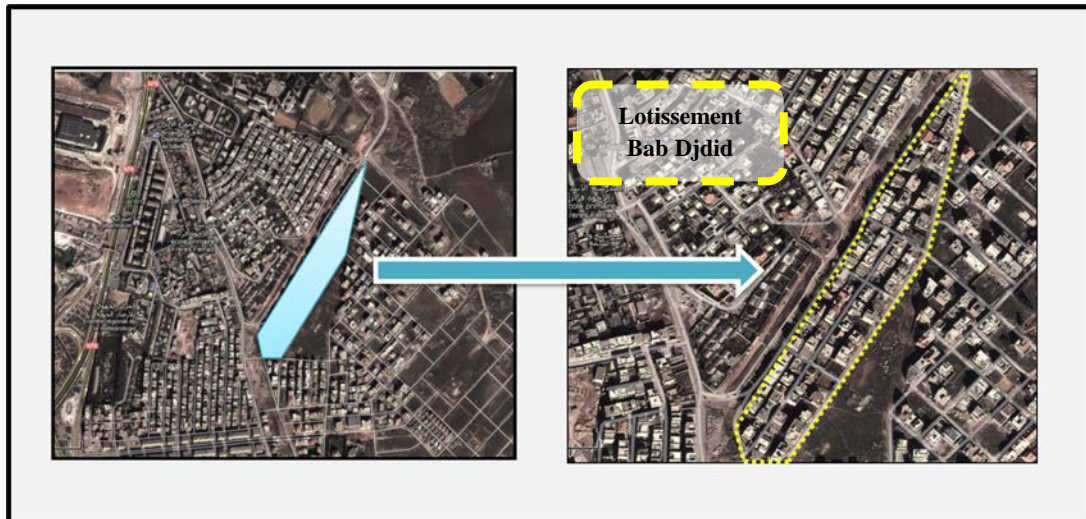
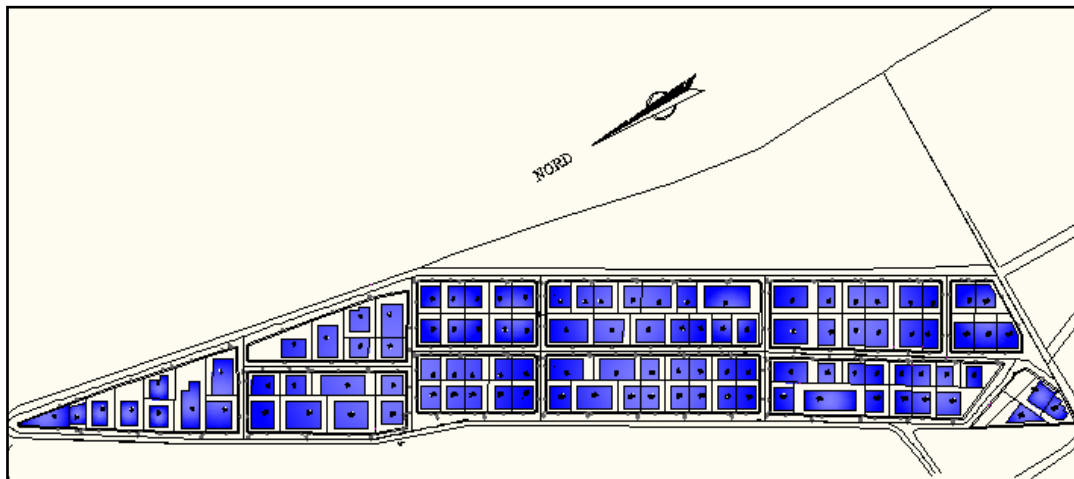


Photo n°34 : Image satellite représentant le plan du lotissement
Traitement de l'auteur sur image (Source Google Earth Mai 2013)



Carte n°26 : Plan réglementaire du lotissement Bab Djdid représentant le repérage des lots
Traitement de l'auteur sur plan (Source : BET Bestandji)

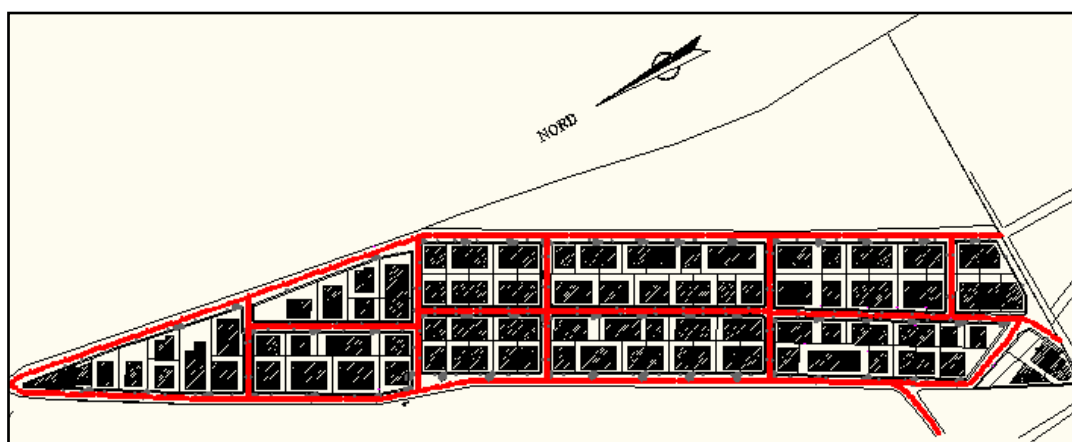
3.2.Situation du périmètre d'étude par rapport à l'environnement immédiat : **« Répartition des différentes servitudes »**

3.3.Le réseau viaire :

L'ensemble du lotissement est desservi par une trame viaire plus ou moins régulière constituée essentiellement par des voies orthogonales, et bien hiérarchisées du primaire au tertiaire

a) Les voies primaires : sont représentés essentiellement par les voies délimitant le terrain reliant le site étudié avec la voie principale destinée vers la route nationale RN79 menant à l'aéroport.

b) Les voies secondaires : sont représentées par les voies qui relient les différents îlots du lotissement à la voie primaire, desservant les différentes constructions et les reliant aux voies principales.



Carte n°27 : Plan réglementaire du lotissement Bab Djdidi représentant le réseau viaire
Traitement de l'auteur sur plan (Source : BET Bestandji)

3.4. La répartition des équipements :

Le lotissement de notre cas d'étude qui se situe dans l'agglomération de Zouaghi cette dernière comprend une multitude d'équipements de différentes natures (éducatifs, sanitaires, sociales...) entoure notre périmètre d'étude et constitue son environnement immédiat. Certes, malgré le manque de plusieurs équipements à l'intérieur du lotissement, mais l'existence d'autres dans leur environnement comble ce manque.

a) Les équipements éducatifs : de part sa situation géographique notre périmètre d'étude se caractérise par la présence de plusieurs équipements éducatifs, plus particulièrement 4 écoles primaires, un lycée, 2 CEM. Donc, nous pouvons dire que notre périmètre d'étude est bien équipé en matière des équipements éducatifs.

b) Les équipements administratifs : ces derniers offrant des opportunités aux habitants du lotissement de notre cas d'étude au vue de leur situation privilégiée par rapport au centre. Nous notons la présence d'une poste.

c) Les équipements sportifs : bien qu'ils ne soient pas trop loin des habitants de notre périmètre d'étude, et malgré leur multitude, nous notons l'absence des équipements sportifs de proximité au sein du lotissement tels que les terrains de foot, salle de sport...

d) Les équipements culturels : nous notons la présence de 2 mosquées à quelques centaines de mètres du lotissement, ces dernières ont été réalisées grâce à la participation des citoyens, Une troisième mosquée est en cours de réalisation dans le quartier des 72 logements MGHU, accueillant ainsi tous les habitants de Zouaghi et aussi les habitants du lotissement.

e) Les équipements sanitaires : ce qui caractérise notre lotissement en premier lieu c'est bien la présence d'un clinique privé en cours de construction à moins de quelques mètres seulement. Donc les habitants bénéficient de la proximité de cet équipement. Bien qu'il existe encore d'autres : Une polyclinique, Un centre de soins qui ne sont pas trop loin.



Photo n°35 : Image présentant la clinique privée sis au lotissement Bab Djdid
(Source :l'auteur 2013)

f) Les équipements de protection et de sureté : représentés essentiellement par Le siège de la gendarmerie et Le siège de la direction régionale des Douanes Algériennes de Constantine
g) Les équipements culturels : il existe seulement un théâtre de verdure de 2500 places à l'échelle la ville de Constantine et c'est le seul équipement culturel proche de l'agglomération de Zouaghi.

h) Les équipements de récréation et de loisirs : notre lotissement connaît un manque flagrant en matière des espaces de rencontres, de récréation, de loisirs et d'aires de jeux pour enfants. Ce qui rend l'environnement global statique sans aucune dynamique sociale communautaire. On note un développement considérable en matière d'amélioration urbaine mais seulement dans quelque quartier à d'habitat collectif Zouaghi, citons par exemple : La cité des frères Ferrad, le quartier des 1100 logements OPGI, la cité Sonatiba.

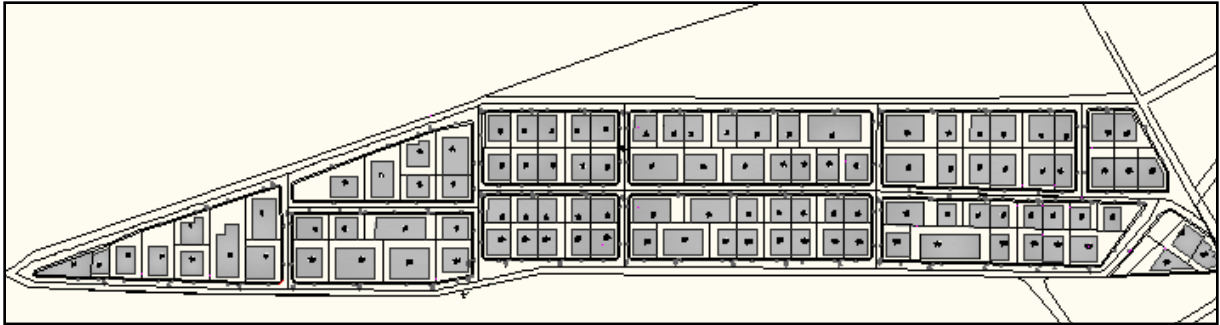
i) Transport: bien qu'ils soient proches du notre périmètre d'étude (plusieurs arrêts de bus 2 sur la route principale RN 79 ainsi que la présence gare multimodale du tramway), notre lotissement semble rester isolée et connaît un manque flagrant en matière de transport public qui assure le déplacement à l'intérieur du lotissement lui-même vue sa forme allongée la distance considérable de transition à pied ainsi qu'avec les autres lotissements et quartier de Zouaghi.

3.5. Structure physique et composition urbaine :

3.5.1. Forme et organisation spatiale :

Le site de **Bab Djdid** est un terrain plat d'une forme trapézoïdale qui constitue un lotissement d'habitation individuelle dont il fait l'objet de notre analyse.

L'organisation spatiale des constructions épouse la forme du site, on remarque que cette organisation se présente comme une répartition linéaire allongée d'où les lots sont répartis de part et d'autres suivant deux voies principales.



Carte n°28 : Plan réglementaire du lotissement Bab Djdjid représentant l'organisation spatiale
Traitement de l'auteur sur plan (Source : BET Bestandji)

Caractéristiques urbaines

- Succession de rues étroites sans aucune relation les unes par rapport aux autres
- Pour passer d'une rue à l'autre il faut aller jusqu'à la limite supérieure ou la limite inférieure du lotissement et pour pouvoir y aller tellement toutes les maisons sont accolées les unes aux autres annihilant toute possibilité d'aérer ou de prévoir un espace vert, un espace de jeu, ou même un parking.
- Un aménagement à base de découpage parcellaire visant une économie de l'espace et une occupation totale du terrain par les lots sans prévoir un espace pour aérer le lotissement

Caractéristiques architecturales

- Orientation par rapport à la voie
- Variation entre les hauteurs des maisons
- Problèmes de vis-à-vis
- Volumétrie : volume généralement compactes sans aucun jeu de volumes apparent et significatifs sauf pour quelques maisons où la cage d'escalier et mise en valeur par un volume particulier
- Aspect architecturale : la forme est empreinte d'un décrochement sur l'ensemble des façades des maisons

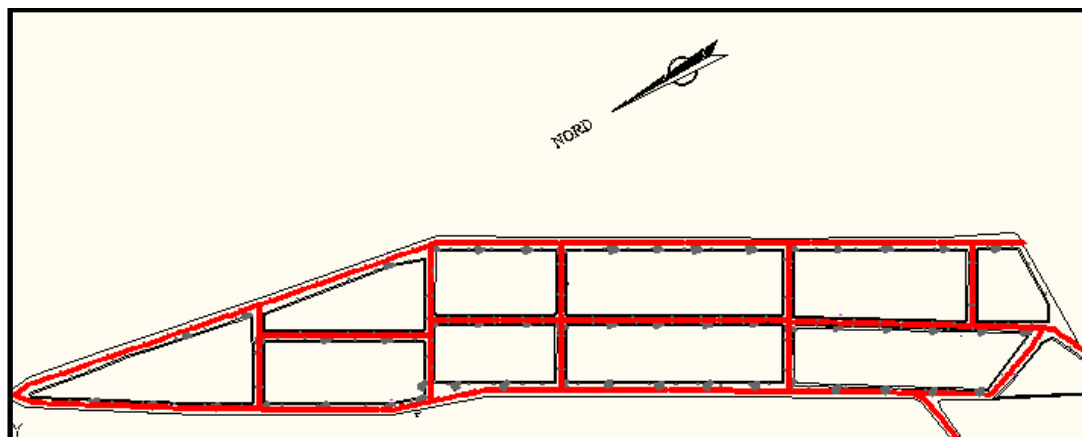
3.5.2. le parcellaire :

« Le parcellaire est un support géométrique dans le système d'association des unités de bâti.

La parcelle chargée de son bâti, devient un élément du système urbain qui, assemblé selon la règle du jeu, forme des figures urbaines.

Dans le temps, le parcellaire urbain assure le renouvellement du bâti par petites unités. C'est un facteur irremplaçable de souplesse urbaine. Simultanément, son existence et son maintien

contraignent à un bâti combinatoire. Quand on doit concevoir un système urbain ex nihilo, sans support parcellaire existant, il faut l'inventer. »¹



Carte n°29 : Plan réglementaire du lotissement Bab Djdjid représentant l'organisation spatiale du parcellaire
Traitement de l'auteur sur plan (Source : BET Bestandji)

Au niveau du parcellaire on constate un tissu purement résidentiel avec une trame régulière, les parcelles sont uniformes et de taille au moins égales (300,450 et 600 m²), à l'exception des parcelles d'angle qui changent de formes et de tailles, largeur de front de rue variant entre 15 et 20 m.

D'après le plan réglementaire, l'acquéreur doit respecter la forme, la figuration des lots et l'implantation des constructions, ainsi l'alignement sans la subdivision du lot.

Le lotissement est constitué essentiellement de lots rectangulaires simples, composés de la juxtaposition de deux rangées d'habitation sauf les lots situés dans les parcelles d'angle qui se présentent sous formes triangulaires ou trapézoïdales.

3.5.3. Densité et occupation des sols :

Selon René CHAMBERLAND : « dans un milieu plus dense, les aspects sociaux doivent être considérés de façon très particulière et la planification doit favoriser la création d'un esprit communautaire fort. La conception doit donc miser sur la création de lieux de rencontre. Elle doit également se concentrer sur les relations entre les espaces privés et communs puisque l'équilibre entre l'intimité et la collectivité en dépend, et par conséquent, le bien-être des résidents et leur relations sociales ».²

La densité est définie par le coefficient d'emprise au sol (**CES**) et le coefficient d'occupation au sol (**COS**) ; bien que l'emprise au sol nous parait être un indicateur moins décisif économiquement que le **COS**, mais beaucoup plus significatif morphologiquement.

La forte emprise, outre qu'elle permet de faibles hauteurs, rend indissociable le traitement des prolongements extérieurs de l'habitat.

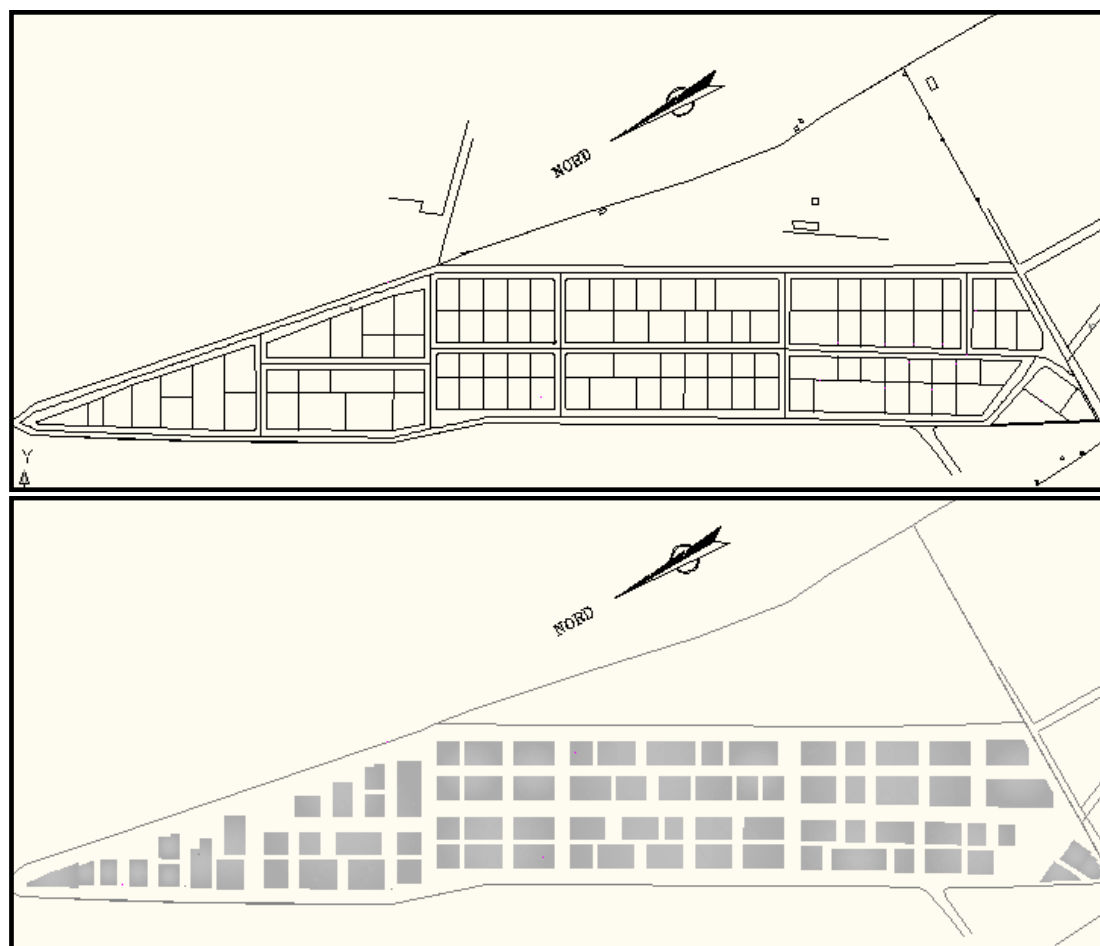
Les COS et les CES fixés par le cahier des charges sont rationnels et ont pour but d'assurer un certain équilibre spatial entre le bâti et le non bâti (le plein et le vide) et pour assurer un bon ensoleillement et une bonne ventilation pour une vie saine et de qualité pour les habitants.

¹ DUPLAY CLAIRE et MICHEL, Méthode illustrée de création architecturale, Edition : MONITEUR, p : 302

² CHAMBERLAND René, Les maisons et les communautés à l'âge de l'information, stratégies pour une croissance rationnelle, publication de la bibliothèque nationale du Québec, 2003, p.71.

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

Selon les prescriptions des cahiers des charges du lotissement, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser R+2 avec un coefficient d'occupation au sol (C.O.S) qui varie entre 0.8 et un coefficient d'emprise au sol (C.E.S) qui est inférieure ou égale à 60 % de la surface totale du lot.



Cartes n°30,31 : Densification et occupation au sol du lotissement Bab Djdid
Traitement de l'auteur sur plan (Source : BET Bestandji)

Les groupements de constructions sont organisés en masse compacte, ainsi on remarque d'après le plan réglementaire l'occupation parfaite du terrain par le bâti, ces deux coefficients ne sont pas respectés dans la majorité des constructions.

On constate aussi que certaines habitations sont en dépassement des seuils permis par les cahiers des charge (dépassement de la zone non aedificandi ZNA)

3.5.4. Les éléments constitutifs du lotissement :

3.5.4.1. Caractéristiques des ilots :

Un ilot peut se définir comme étant une entité spatiale constitutive du lotissement.

Pour notre cas d'étude qui est représenté par le lotissement Bab Djdid, nous marquons la présence de plusieurs formes des ilots, ces formes résultent essentiellement de la forme et la morphologie du terrain ainsi que la trame viaire, qui les mettent en contiguïté et/ou en face les uns aux autres.

Parmi les formes qui dominent dans le lotissement nous avons celles qui prennent la forme rectangulaire ou triangulaire et d'autres marquées par la forme d'un trapèze.

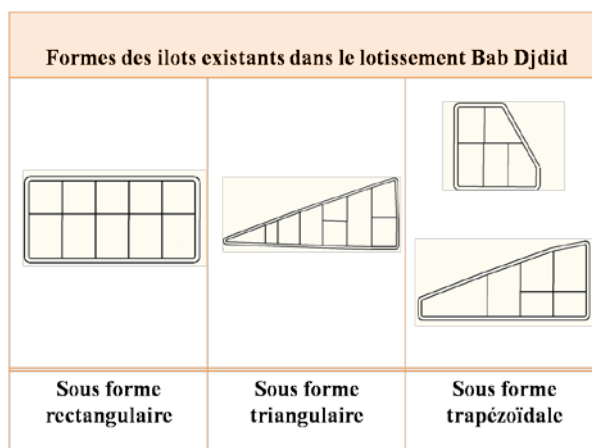


Figure n°32: Formes des ilots existant dans le cas étudié
(Source : l'auteur 2013)

Ce qui est remarquable dans ces ilots, c'est que la plupart d'eux contiennent des parcelles destinées à l'habitat, un seul ilot seulement dans le lotissement de notre cas d'études est destinée à une clinique privée, constitué de trois lots.

3.5.4.2. Caractéristiques des parcelles:

Le parcellaire est le découpage le plus fin du tissu urbain, il représente l'élément de base de la structure globale du tissu.

La plupart des parcelles du lotissement se caractérisent par une forme rectangulaire, les dimensions varient d'une parcelle à l'autre. Sans oublier qu'il existe encore d'autres formes irrégulières mais qui se rapproche souvent du trapèze.

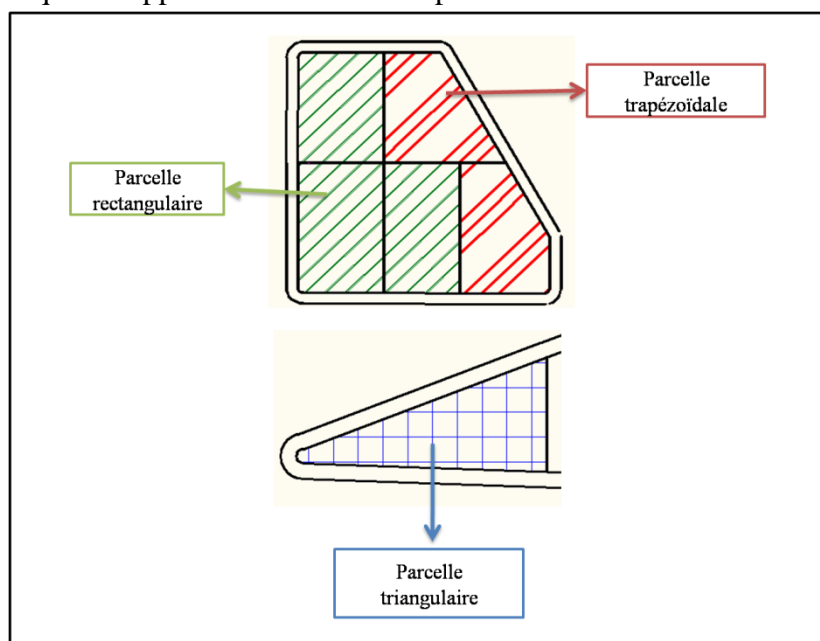


Figure n°33 : Formes de parcelles existant dans le lotissement
(Source : l'auteur 2013)

3.6. Caractéristiques des constructions dans le lotissement :

3.6.1. L'organisation du bâti:

Savoir contrôler l'organisation du bâti constitue un enjeu majeur pour la bonne gestion de l'espace urbain. Cette organisation varie d'un lotissement à l'autre, dans notre cas d'étude, la trame bâtie se caractérise par une organisation plus ou moins ordonnée.

Nous retrouvons notamment :

- ✓ **Disposition de maisons jumelées** : dont les constructions sont jumelées (deux à deux) formant ainsi une bande discontinue. Ce modèle est entouré sur les trois cotés par un espace libre (3 façades) et offrant encore des espaces libres pour les jardins.

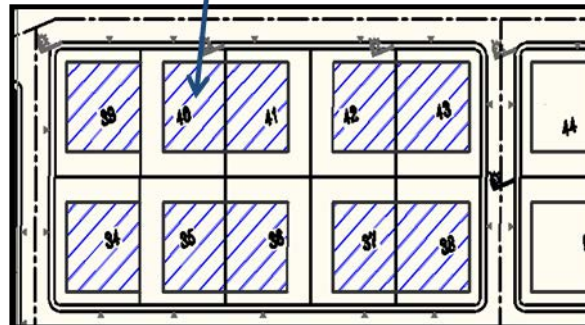


Figure n°34: Organisation du bâti (maisons jumelées)
(Source : l'auteur 2013)

- ✓ **Disposition séparée ou isolées** : dont les constructions sont séparées l'une de l'autre par les clôtures des constructions seulement.

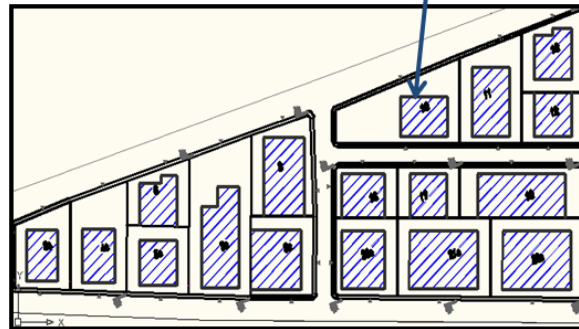


Figure n°35: Organisation du bâti (maisons isolées)
(Source : l'auteur 2013)

3.6.2 Implantation du bâti par rapport à la voirie :

On constate qu'il existe deux types d'implantations :

- ✓ Une implantation à l'alignement pour les constructions abritant des commerces



Photos n°36,37 : Implantation par rapport à la voirie
(Source : l'auteur 2013)

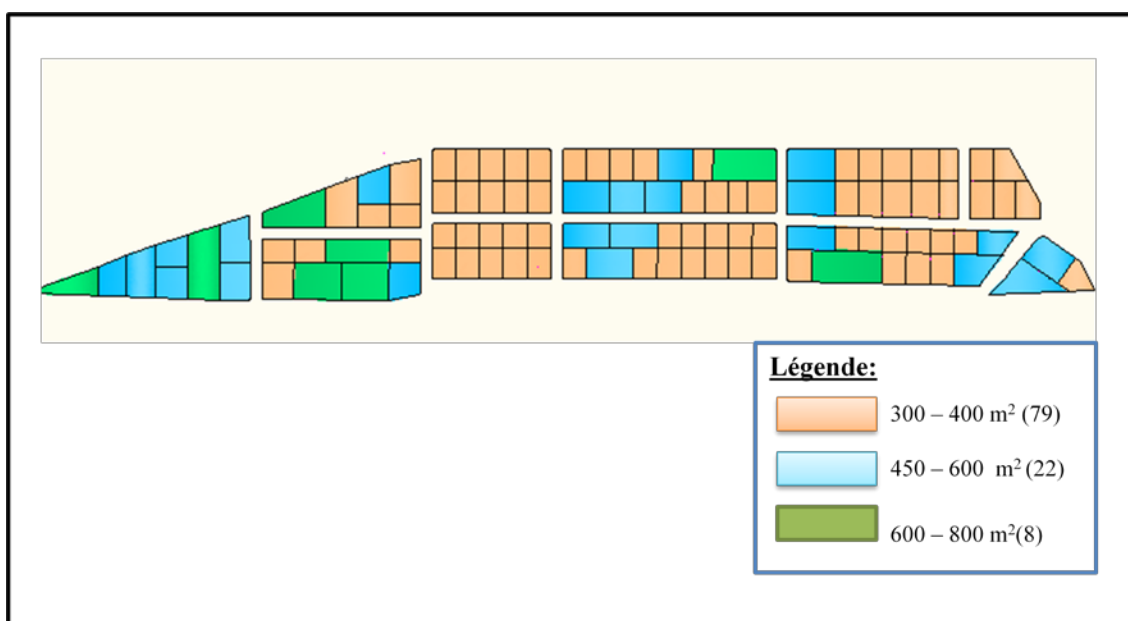
- ✓ Une implantation par rapport avec un retrait de 4 m.



Photos n°38,39 : Implantation par rapport à la voirie
(Source : l'auteur 2013)

3.6.3. Taille et surfaces moyennes des lots :

Pour l'ensemble du lotissement, la majeure partie des lots jouissent d'une surface moyenne de 300 m² soit l'équivalent de 72, d'autres lots ont une surface moyenne qui est égale à 450 m² soit l'équivalent de 20%, le reste sont des lots constituant une surface équivalente de 3 lots entre 600 et 800 m² et d'un pourcentage de 7 % Donc, la plupart des lots jouissent des surfaces aussi considérables.



Carte n°36 : Répartition des parcelles en fonction de leurs surfaces
(Source : l'auteur 2013)

3.6.4. Hauteurs des constructions :

La délimitation d'une hauteur moyenne à respecter, permet la préservation de la silhouette générale du cadre bâti en gardant une homogénéité de l'ensemble ainsi que l'image générale

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

du paysage urbain et du lotissement en particulier. Elle permet également l'ensoleillement et la pénétration de l'air. Cette hauteur est calculée en fonction de la largeur des voies mesurée à partir du sol existant.

D'après le cahier des charges les hauteurs des constructions ne doivent pas dépasser 12m à partir du niveau de la voie du côté de la façade principale.

Dans notre cas d'étude les constructions se caractérisent par une extension en hauteur, aboutissent souvent à des maisons ressemblant à des immeubles (immeuble-villa) où l'on retrouve l'habitation dans les niveaux supérieurs sous forme d'appartement et le lieu de travail ou commerce au RDC.

Une telle diversité crée une mosaïque de maisons individuelles avec des formes et des gabarits différents et un très grand contraste dans la zone où ils sont implantés.

La conception de ces maisons varie selon la situation et le besoin de chaque famille. Elle présente souvent un RDC commun et des étages séparés en appartement superposé dont l'élément structurant reste la cage d'escalier.



Photos n°40, 41,42 : Implantation par rapport à la voirie
(Source : l'auteur 2013)

3.6.5. Aspect des constructions :

On remarque que les constructions ont un aspect très divers et la majorité présentent des façades inachevées (formes, couleurs, balcons, percements,...).

Le système constructif adopté est bien la structure en béton avec une diversité dans les matériaux utilisés la plupart des cas le RDC est en parpaing, au contraire des étages qui sont souvent en brique rouge.





Photos n°43, 44,45 : Images de maisons inachevées présentant le système constructif en béton et les murs en brique rouge
(Source : l'auteur 2013)

Pour les toitures on constate que la majorité des habitations ont des buanderies (terrasse accessible sans toit), et quelques constructions seulement ont une toiture en tuile rouge.



Photos n°46,47 : Images de maisons présentant les toitures
(Source : l'auteur 2013)

3.6.6. L'analyse des façades extérieures:

La façade sépare à la fois l'intérieur de l'extérieur et l'espace privé de l'espace public. Elle exprime la représentation de l'individu ou de la famille par son habitat, elle est le lieu privilégié de son expression vers l'extérieur.

La façade sur rue est soumise à des contraintes de cohérence, mais élaborée néanmoins sur la base d'une combinatoire d'éléments différenciés par leur fonction, leur échelle et leur épaisseur.

Son organisation doit être étudiée en surface, en épaisseur et dans ses limites pour répondre à la nécessité d'exprimer le volume intérieur du bâti, mais aussi la cohérence de l'espace public.

La façade constitue une des plus importantes composantes architecturales qui influe sur l'harmonie des bâtisses. Les ouvertures, les matériaux de revêtement, les couleurs et les mosaïques constituent les éléments clés qui nous permettent de lire une façade urbaine.

Les contrastes entre les façades traduisent les formes diverses d'appropriation de l'espace privé-commun du fond de parcelle et de l'espace public sur la rue.



Photos n°48,49 : Images de maisons présentant le contraste entre les façades
(Source : l'auteur 2013)

La façade urbaine est hétérogène, car chaque acquéreur a exprimé ses besoins propres.

- **Les éléments architecturaux :**

- ✓ **Les ouvertures :** en plus qu'elle soit un élément d'ornementation dans la façade, elles contribuent fortement à préserver l'hygiène à l'intérieur du logement (ventilation, ensoleillement, lumière...), elles sont représentées par :

1. **Les portes d'entrée :** c'est le passage entre l'espace public et privé, ou bien elles sont le trait d'union entre le logement et la rue, de plus elles contribuent à l'harmonie et l'esthétique des façades et vice versa, tout dépend de leurs dimensions, leurs formes et leurs dispositions par rapport à la façade.

La majorité des portes quelque soit leurs tailles sont faite par l'acier pour des mesures défensives pour des raisons de sécurité. De plus elles sont généralement simples sans aucunes formes mosaïques à l'exception de quelques entrées qui se caractérisent par leur somptuosité.



entrée principale en
brique pleine avec une
porte métallique simple



entrée principale revêtue
en ciment avec une porte
métallique ornementée



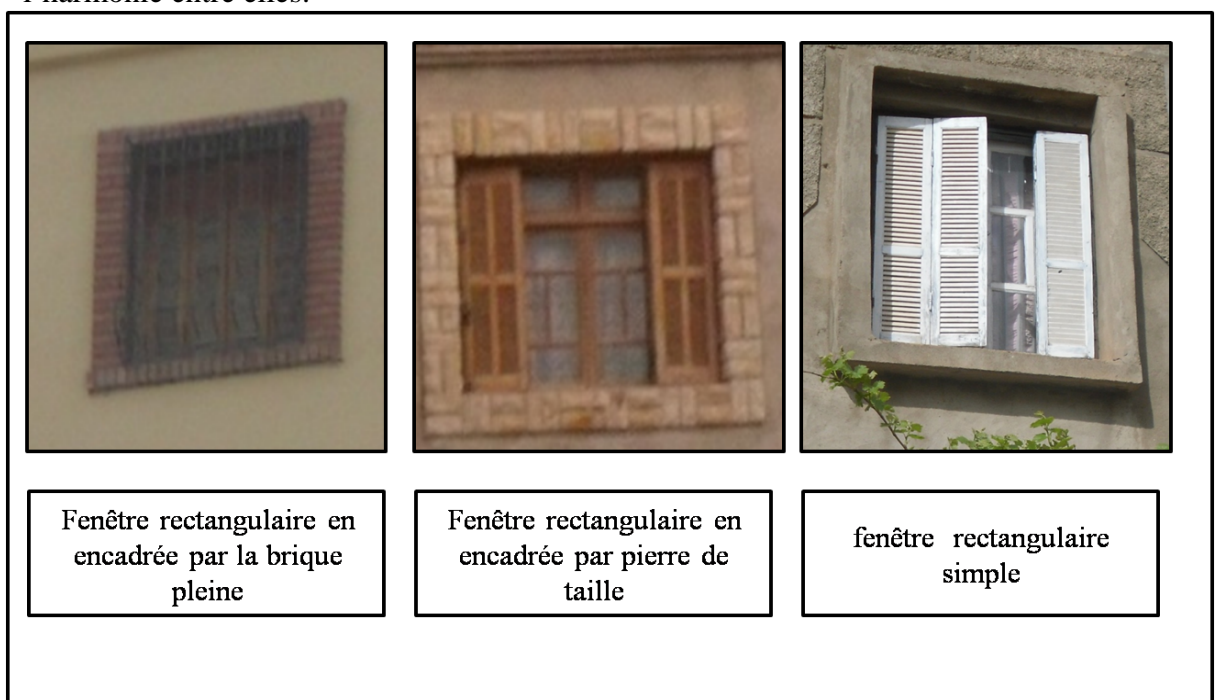
entrée principale en
brique pleine avec une
porte métallique
ornementée en fer forgé

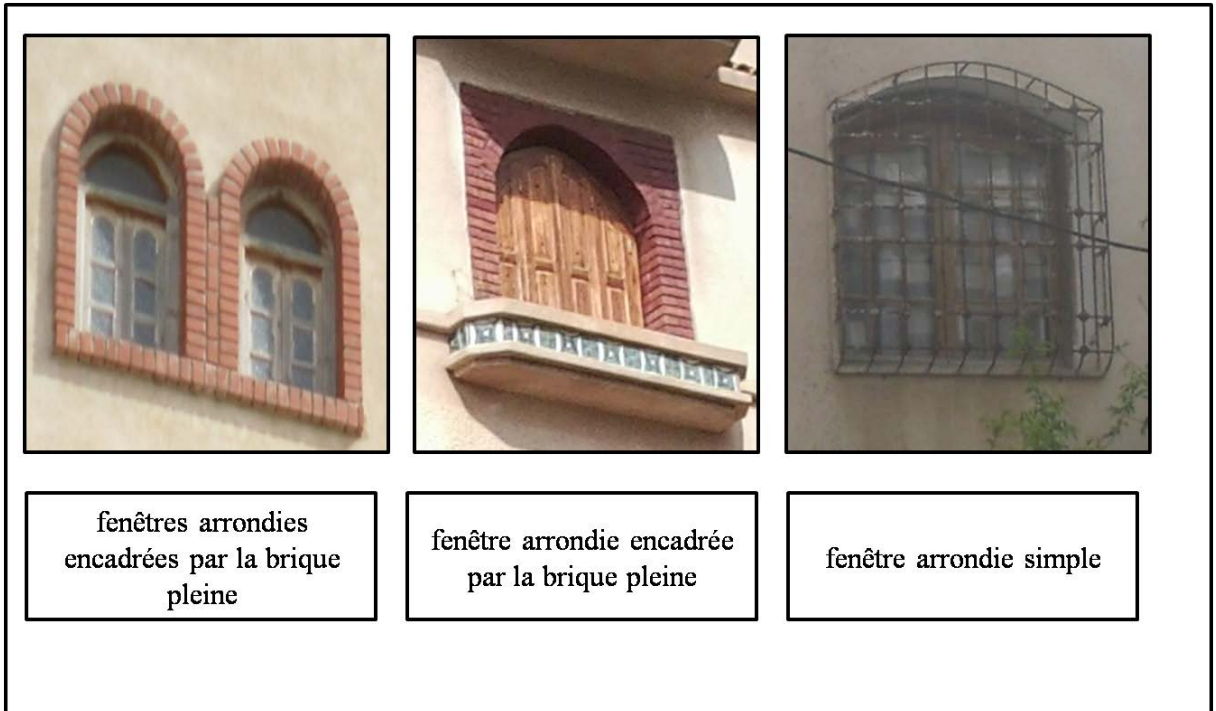
Photos n°50, 51,52 : Images présentant les types d'entrées principales (Source:
l'auteur 2013)



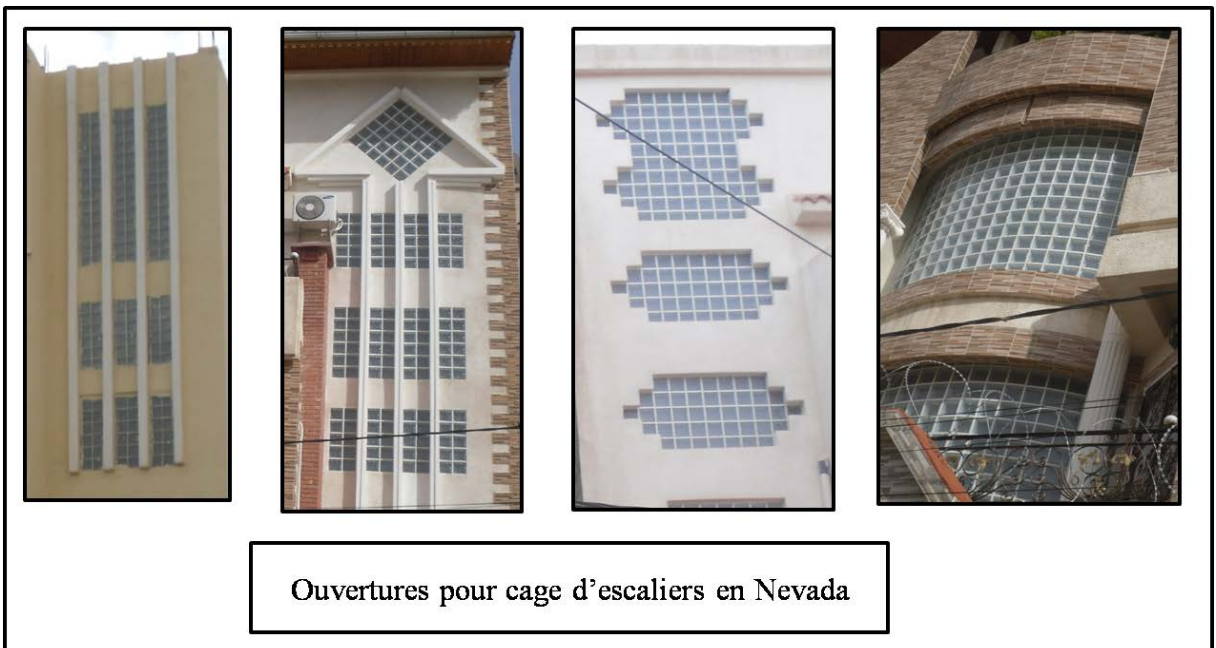
Photos n°53, 54,55 : Images présentant les types de portes principales (Source : l'auteur 2013)

- 2. Les fenêtres :** un des éléments fondateurs de la façade et de son ornementation, elles prennent généralement la forme carrée ou rectangulaire dans notre cas d'étude, elles ont des dimensions qui varient entre 0,90 et 1,20m. Sans oublier les petites fenêtres qui assurent la ventilation des cages des escaliers dans certains cas et pour les éclairer seulement dans d'autres cas. Pour les fenêtres au niveau du RDC elles ont souvent des barrières métalliques pour des raisons de sécurité. Ce qui est remarquable encore c'est la diversité des tailles et des formes des différentes fenêtres dans les constructions contiguës, ce qui a contribué à la discordance des façades et l'absence totale de l'harmonie entre elles.





Photos n°56, 57, 58, 59,60,61 : Images présentant les types de fenêtres
(Source : l'auteur 2013)



Photos n°62, 63, 64,65 : Images présentant les d'ouverture de cage d'escalier
(Source : l'auteur 2013)

3. Les balcons :

Un balcon est une extension de la surface habitable débordant de la façade, avec un mur de protection qui ne dépasse pas la hauteur de l'être humain, entourée d'une balustrade et communiquant avec l'intérieur.

Plusieurs types de balcons sont présents dans notre cas d'étude, le premier ayant une forme rectangulaire, le deuxième ayant une forme arrondie, le troisième ayant une forme en saillie et c'est le plus marquant dans tout le lotissement et le dernier ce sont des formes de balcons en loggias mais ce type ne représente que moins de 2% malgré son caractère esthétique sur les façades de par son volume et son traitement sur la façade.

Ce qui est remarqué dans notre cas d'étude et dans la plupart des habitations concernant les balcons, c'est leur extension de long de toute la façade en contradiction avec les plans.

Donc, nous assistons à une violation des règles d'aménagement et d'urbanisme par la modification volontaire de la façade de la construction ce qui contribue sur l'harmonie des façades urbaine est le déséquilibre du paysage urbain.



Balcons rectangulaires donnant sur deux façades



Balcons rectangulaires arrondies aux extrémités



Balcon arrondie



Balcons rectangulaires en saillies



Loggias

Photos 66, 67,68 : Images présentant les différents types de balcons (Source : l'auteur 2013)

4. Les matériaux de revêtement de la façade extérieure :

Les matériaux de revêtement sont des composantes nécessaires de la façade car ils représentent l'identité et le parti architectural de la construction et contribuent à son agrément. Pour notre cas d'étude, nous avons remarqué une faible présence des matériaux de revêtement dans les façades des constructions, qui se marquaient seulement au revêtement avec le ciment gris créant ainsi une texture lisse et ce dans quelques constructions seulement; en plus de la présence de quelques constructions avec peinture.



Constructions achevées avec revêtement en peinture



Constructions non achevées revêtues en ciment

Photo n° 69 : Images présentant les différents types de revêtement (Source : l'auteur 2013)

Quant aux matériaux, nous trouvons ainsi : la faïence pour certaines façades, la pierre taillée (Jaune – beige) et les petites tuiles (rouges – vertes) pour les balcons, la brique pleine pour les bordures des balcons, des fenêtres et des entrées

Plusieurs couleurs sont désormais présentes sur les façades des constructions variant entre le blanc, le vert, le jaune, le rose, le rouge...en dégradations, le choix aléatoire des couleurs pour chaque construction voir même la présence de deux ou encore trois couleur sur la même façade a engendré un amalgame ou une palette de diverses couleurs sans qu'il y ait un minimum d'harmonie entre elles

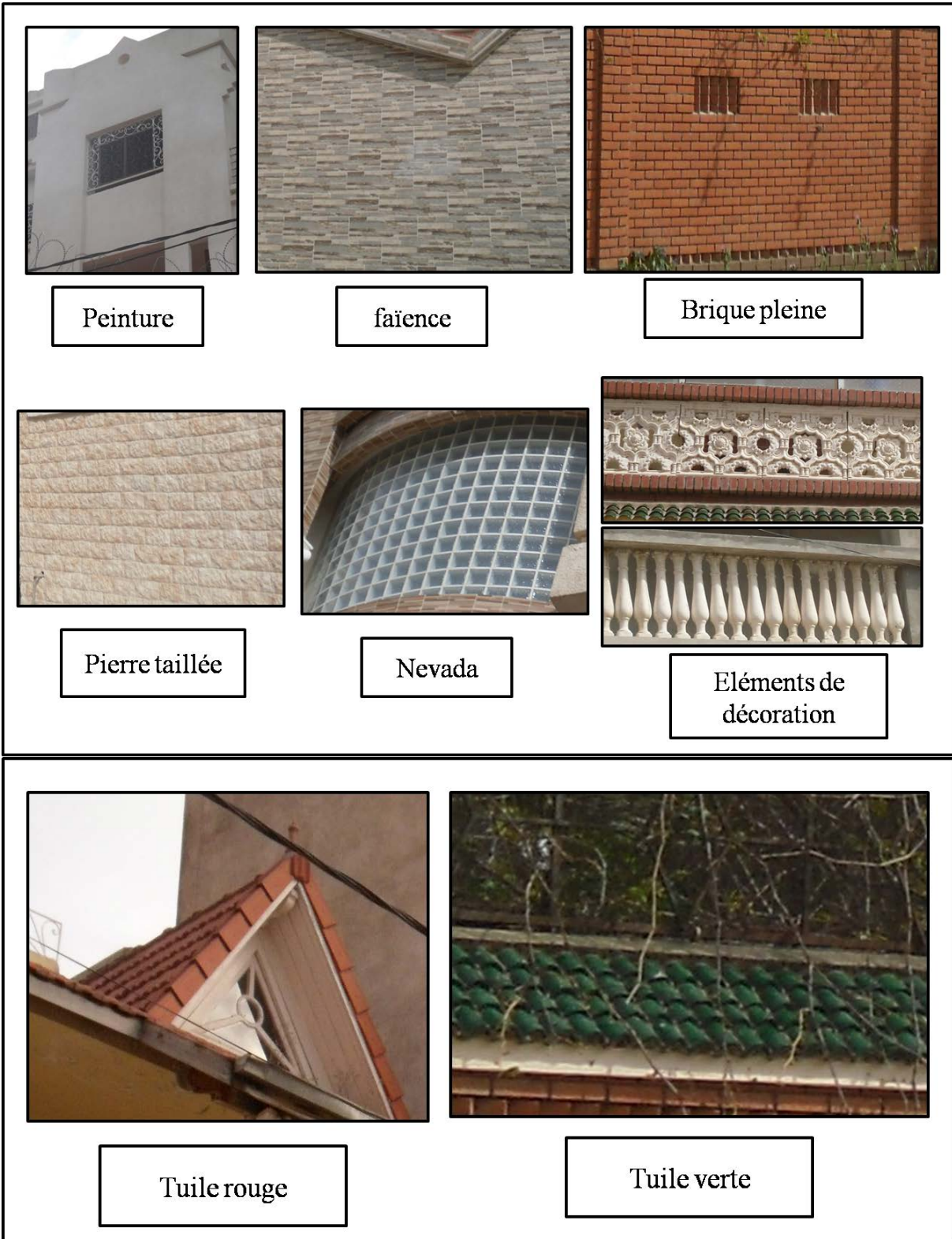


Photo n° 70,71: Images présentant les matériaux de construction (Source : l'auteur 2013)

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

D'après tous ces éléments analysés nous pouvons dire que :

- La quasi-totalité des façades dans le lotissement a eu un impact sur la dégradation du cadre bâti sur le plan esthétique à travers le choix aléatoire des couleurs et des matériaux de revêtement des façades.
- Le non achèvement d'une grande part des façades des constructions a engendré un certain déséquilibre particulièrement avec le chevauchement des façades non achevées avec celles qui sont achevées et qui sont en très réduite en nombre.
- L'absence totale de l'harmonie entre les couleurs des façades, les ouvertures, les matériaux de leur revêtement a eu comme conséquence une qualité paysagère médiocre.

3.6.7. **La clôture :**

Les clôtures séparant l'espace public de l'espace privé sont souvent un élément déterminant du paysage des lotissements. Si la clôture a un rôle d'embellissement, elle constitue d'abord une séparation entre la rue et la parcelle pour préserver l'intimité familiale.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2,4m.

Quant à notre cas d'étude et à travers notre enquête sur terrain, nous avons remarqué la faible présence des clôtures au sein du lotissement, en plus de leurs diversités et leurs différences d'une construction à l'autre. Cet élément a bien eu un impact négatif au lieu d'être un élément d'esthétique dans le lotissement vu les dépassements de la hauteur jusqu'à 3m dans certains cas, mais en général la moyenne de sa hauteur varie entre 1,6 et 2,5m.



Photo n° 72, 73 :images présentant les types de clôtures (Source : l'auteur 2013)

3.6.8. **Le mobilier urbain et l'esthétique dans le lotissement :**

afin d'offrir une image qualitative de tout le paysage urbain, il est impératif de créer une harmonisation des bâtisses, des rues et des ruelles, des voies, des parkings, des espaces verts et des espaces de rencontres, des arbres d'alignement et d'ornementation, des bacs à fleurs, des lampadaires, des bancs publics..., en général chacun de ces éléments a ses propres

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

spécifiés qui le permet de contribuer d'une manière ou d'une autre dans l'harmonie de tout le paysage urbain.

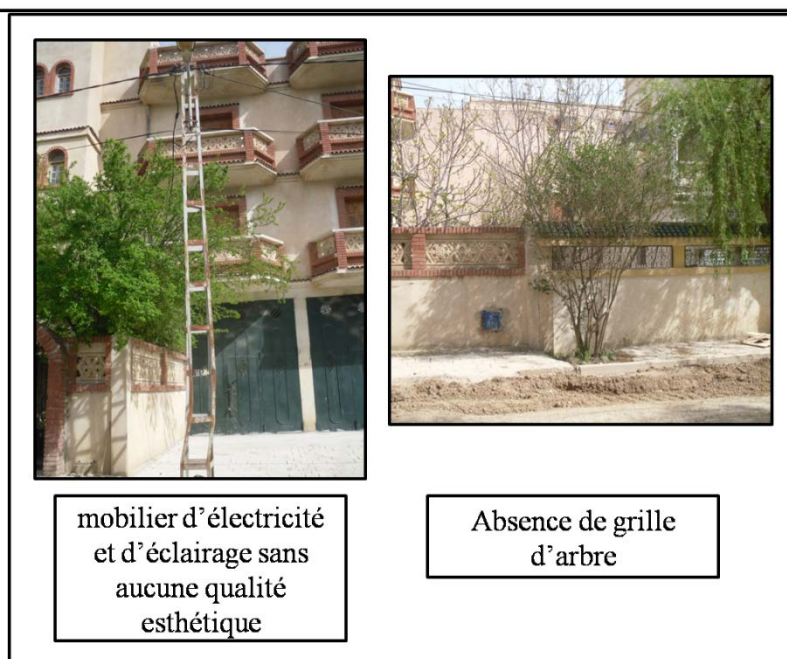
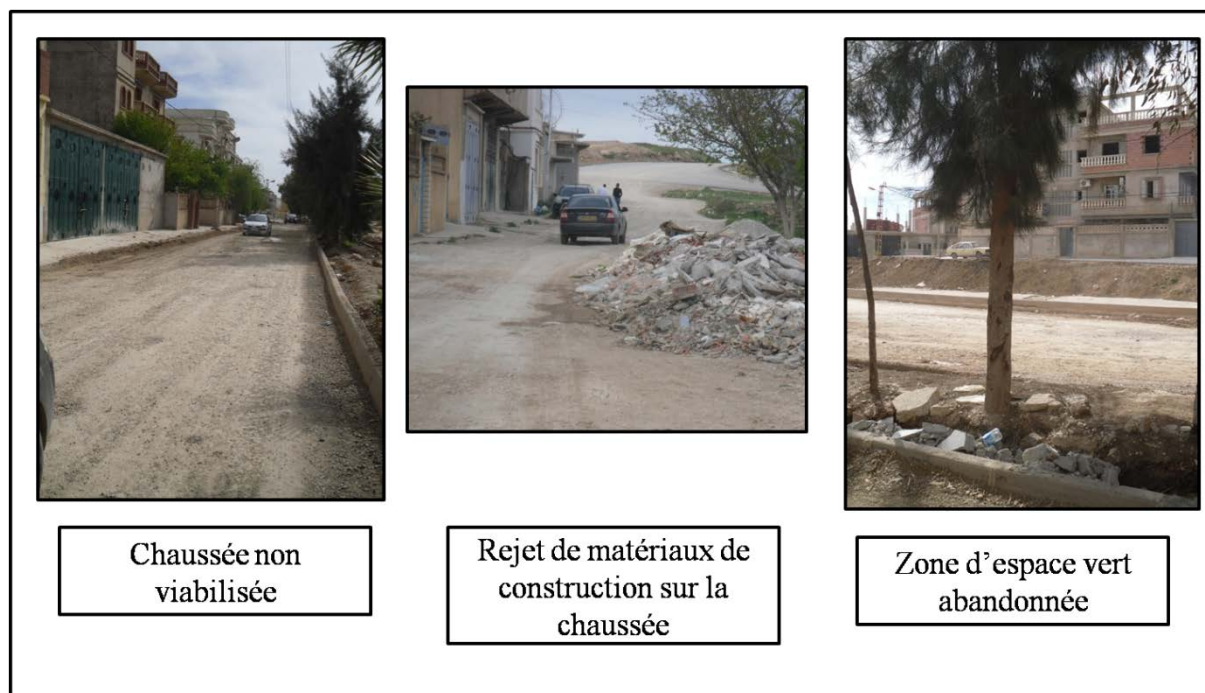


Photo n° 74: images présentant les défaillances et la mauvaise qualité urbaine
(Source : l'auteur 2013)

Quant à notre cas d'étude, cet élément est complètement absent et encore il n'est pas recherché que par quelques citoyens qui ont souci de leur environnement et qui contribuent à son amélioration par des aménagements trop timides mais qui expriment leur intérêt de la qualité de leur environnement urbain et de leur cadre de vie.

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

Ces aménagements sont représentés essentiellement par l'implantation de quelques arbres aux bords des voies, la mise en place de bacs à fleurs à l'entrée de leurs habitations, la rectification de quelques fuites des égouts au sein du lotissement de la part des habitants.

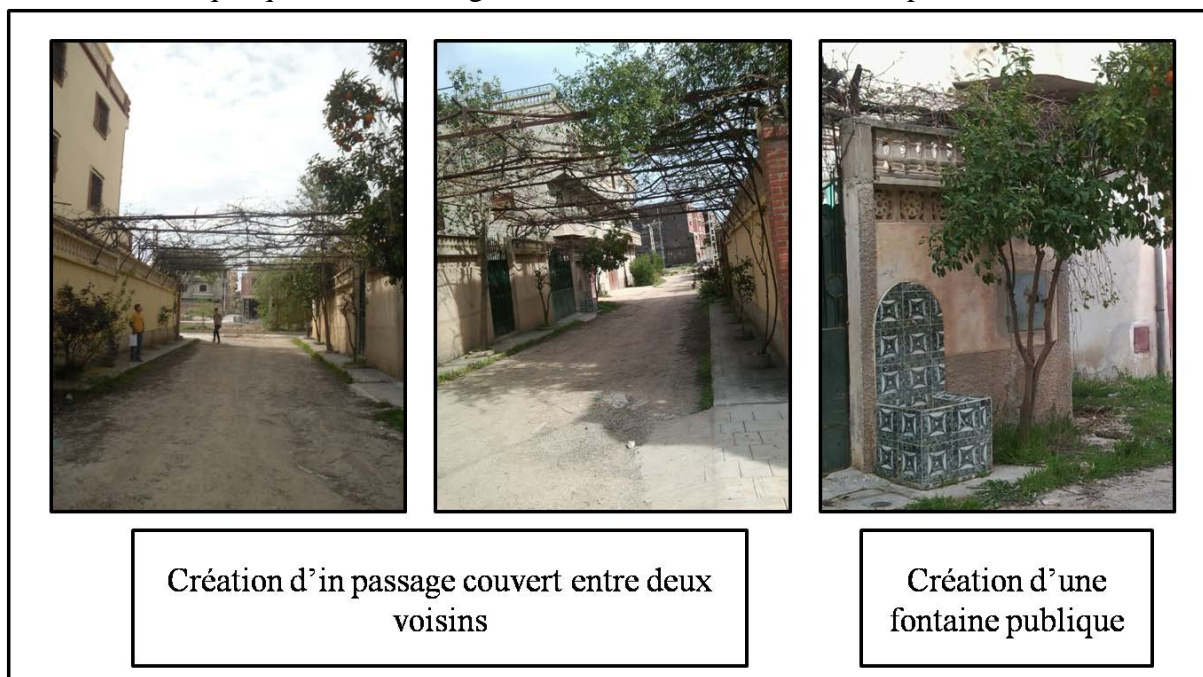


Photo n° 75: images présentant les initiatives des habitants dans l'amélioration de l'espace public (Source : l'auteur 2013)

De leur propre initiative les habitants ont réfléchi à l'aspect urbain de la vieille ville en essayant de le recréer par certains éléments du mobilier existant au niveau des placettes, des rues et des ruelle de la vieille ville, telle que la petite fontaine, le banc maçonné, les éléments fleuris... ils ont pour ainsi dire voulu créer l'atmosphère d'une médina où l'effet de l'ombre et primordiale(par le fait de planter des arbres, d'avoir conçu un espace couvert entre deux maisons par exemple surmonté de plantes grimpantes, donnant ainsi le ton à un jeu d'ombre et de lumière)

3.6.9. Les réseaux techniques : ces réseaux sont représentés essentiellement par le réseau d'électricité, le réseau d'assainissement, le réseau d'AEP et le réseau du gaz.

a) Le réseau d'électricité et d'éclairage public : le lotissement est bien alimenté en électricité soit un taux de satisfaction de 100%, reste les parcelles dont les constructions ne pas encore édifiées, mais leur raccordement au réseau d'électricité dépend de la demande de leur acquéreurs.

Quant à l'éclairage public, et malgré sa disponibilité avec un taux de satisfaction qui atteint 95% dans les deux lotissements, ce réseau a fortement contribué à la dégradation de la qualité paysagère du site, au lieu d'être un des éléments d'esthétique. Vu la disposition des lampadaires qui sont assez souvent sous forme de consoles fixées aux poteaux d'électricité sinon aux poteaux indépendants en béton ou en métal. Ce qui ne correspond plus à l'esthétique et produit par conséquent une qualité paysagère médiocre.



Photo n°76 et 77: exemples du réseau d'électricité et d'éclairage public (par l'auteur 2013)

b) Le réseau d'AEP : il constitue le cœur de la vie dans le lotissement, sachant qu'il joue un rôle prépondérant dans l'attractivité des habitants. D'après notre enquête menée sur terrain nous avons relevé les points suivants :

- Le lotissement est bien desservi par le réseau d'AEP avec un taux de 100%, Avec la présence des puits chez quelques habitants dans le lotissement.
- L'absence totale du réseau d'incendie dans le lotissement voir même dans la plupart d'eux à travers la cité de Zouaghi.

c) Le réseau d'assainissement : la mise en place du réseau d'assainissement est considérée comme étant la première opération de l'urbanisme dans le processus de réalisation des lotissements. Dans le cas étudié, nous avons trouvé qu'ils disposent d'un réseau d'assainissement qui satisfait les besoins de ses habitants à 100%, mais il existe encore quelques défauts de ce dernier au sein du lotissement représenté essentiellement par des fuites superficielles.





Photos n°78, 79,80: exemples du réseau d'assainissement (par l'auteur 2013)

Une autre remarque concerne les grilles d'avaloirs qui sont quasiment absentes, et quand ils existent, elles sont défectueuses, ce qui constitue un risque non seulement pour les habitants, mais aussi pour leur environnement et sa qualité sanitaire et paysagère.

Il est à noter que l'absence du réseau de collecte des eaux pluviales dans le lotissement en plus des voies non asphaltées, ont aggravé la situation par la création des cuvettes et des coulées d'eau plus particulièrement pendant l'hiver.



Photo n°81, 82,83 et 84: formation des cuvettes vu l'absence des avaloirs (par l'auteur 2013)

d) Le gaz : d'après l'enquête sur terrain et la consultation des services de SONELGAZ, nous avons enregistré la présence du réseau d'alimentation en gaz et qui satisfait les besoins des habitants à 100%. Ce taux de branchement concerne les constructions qui sont actuellement occupées. Pour ceux qui n'ont pas encore édifié et/ou occupé leurs constructions, leur raccordement au réseau du gaz peut se faire sur demande du propriétaire auprès des services concernés.

Bien qu'ils soient présents dans le lotissement, les différents réseaux connaissent un degré de défectuosité important qui a un impact très négatif sur la qualité de vie dans ce dernier. Nous notons également l'absence des aires de jeux pour enfants, des espaces de rencontres de proximité, la mauvaise qualité des poteaux électriques et d'éclairage public, et la défectuosité des voies. Tous ces éléments font partie intégrante du paysage urbain du lotissement qui demeure malheureusement médiocre inspirant ainsi de la dégradation de vie au sein du site étudié.

3.6.10. La collecte des déchets :

Cette opération constitue un enjeu majeur pour les lotissements résidentiels, le problème de déchets est de plus en plus amplifié avec la croissance démographique et l'accroissement des besoins des habitants et leur consommation des différents produits.

D'après notre enquête menée sur terrain, nous avons trouvé que le lotissement objet de notre étude souffre depuis des années de ce problème, qui s'est amplifié par l'absence totale des dépotoirs ou des conteneurs réservés aux poubelles et aux différents déchets ménagers.

Toute en signalant également le passage régulier du camion de collecte des déchets.

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

4. Analyse et comparaison entre quelques articles du cahier des charges et la réalité (Bab Djedid 2)



CONTENU	OBSERVATION	COMMENTAIRES
<p><u>Article 07: travaux de viabilité à la charge du lotisseur:</u> Le lotisseur s'engage à exécuter tout les travaux de VRD et l'aménagement des espaces à usage collectif.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ On constate l'absence totale de leur mise en œuvre, et le traitement de l'espace public est négligé. ➤ La chaussée est une véritable contrainte pour les utilisateurs et surtout en période d'hiver (d'après la réponse d'une habitante du lotissement).
<p><u>Article 07-3: voiries et parking:</u> Le lotisseur effectuera des travaux de voirie et parking pour la bonne circulation des véhicules et leur stationnement.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'absence du parking a causé le stationnement des véhicules à proximité des maisons.

Tableau n°4 : comparaison (travaux de viabilité) (par l'auteur 2013)





CONTENU	OBSERVATION	COMMENTAIRES
<p><u>Article 07-8: espaces verts et plantations</u> Le lotisseur réalisera des aménagements extérieurs et les plantations tels que prévus dans le plan du lotissement.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'espace extérieur est complètement délaissé, et constitue un paysage très laid .
<p><u>Article 10:</u> Aucun dépôt de matériaux de charge diverses de déblai de terrassement, de détritux en ordures ménagères ne pourra être effectué par l'acquéreur sur les voies, places, parkings, espaces verts ni sur aucun terrain du lotissement.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le lot non encore bâti est devenu un dépôt de matériaux utilisés par le voisin. ➤ La quasi-totalité de la chaussée est occupée par les matériaux de construction utilisés pour la construction de la maison. ➤ Ces contrevenants ont contribué à la dégradation du paysage.

Tableau n°5 : comparaison (espaces verts, dépôts de matériaux) (par l'auteur 2013)

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

CONTENU	OBSERVATION	COMMENTAIRES
<p>Article 14: L'acquéreur s'oblige à respecter la réglementation en matière d'hygiène de son lot, les ordures et les poubelles doivent être déposées aux endroits prévus par le plan d'aménagement.</p>		<p>➤ L'absence totale de l'endroit prévu par le plan d'aménagement a obligé l'acquéreur à jeté ses déchets à proximité de sa maison.</p>
<p>Article 21: caractères généraux des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximum toléré est fixé à : 0.60 et tout le lotissement. ❖ La hauteur maximale tolérée pour chaque construction ne devra en aucun cas dépasser 11.50m (acrotère incluse). ❖ Toutes les constructions doivent être en recul obligatoire de 2.00m au minimum et ce, par rapport à la limite séparative des lots avec les voiries. 		<p>➤ le dépassement du CES et l'empiètement sur la ZNA.</p> <p>➤ On remarque la surélévation sur 3 étages (R+3), la maison englobe plusieurs ménages, repartis généralement sur les étages,.</p>



CONTENU	OBSERVATION	COMMENTAIRES
<p>Article 22: La couleur doit rester dans les teints clairs entre le crème, et les ocres dans la même famille.</p>		<p>➤ Le constructeur cherche une esthétique architecturale à travers cette couleur, mais cette couleur est frappante.</p>
<p>Article 23: la mitoyenneté</p>		<p>➤ Les deux voisins se sont permis de réaliser des ouvertures au niveau de la mitoyenneté.</p> <p>➤ Le non respect du vis à vis</p>

Tableau n°6, 7 : comparaison (caractères de la construction et mitoyenneté) (par l'auteur 2013)

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE



CONTENU	OBSERVATION	COMMENTAIRES
<p>Article 24: clôtures</p> <p>Les clôtures doivent être en bonne harmonie avec les constructions dans le respect des règles architecturales et de constructions. Leur hauteur ne doit pas dépasser les 2.50m et elles doivent comporter des parties pleines et vides (transparentes).</p>		<p>➤ Dans le lotissement BAB-El JDID la mise en œuvre de la clôture a été respectée majoritairement, sauf pour quelques cas.</p>
<p>Article 26:</p> <p>Aucun commerce n'est toléré dans ce lotissement sauf au niveau des rues commerçantes.</p>		<p>➤ Le RDC est entièrement occupé par des locaux, qui seront usés pour des activités commerciales (cette habitation ne se situe pas au niveau d'une rue commerçante).</p>

Tableau n°8 : comparaison (clôture et activités) (par l'auteur 2013)

Commentaire des tableaux de comparaison :

On remarque une différence d'état d'avancement des travaux d'un lot à un autre. Ceci a eu un impacte sur la qualité de l'image urbaine produite.

- Le lotissement Bab Djedid est difficilement accessible, étant donné l'absence de viabilisation des voies.
- Les espaces extérieurs publics sont complètement négligés et délaissés, et cela a contribué à la dégradation de l'image du lotissement.
- Le lotissement se caractérise aussi par un manque d'équipements d'accompagnements.
- Problème de vis-à-vis donc ouvertures fermées tout le temps
- Paysage fermé :
- Cette occupation de l'espace va produire une fermeture sur le paysage, donc il y aura plus de vue ni panoramique ni naturelle
- Les balcons sont souvent non fonctionnels à cause du problème de vis-à-vis
- Le balcon est construit souvent pour qu'il soit un lieu de délasserment pour la femme ce qui n'est pas le cas chez nous

Cependant, et malgré quelques dépassements des acquéreurs, le lotissement Bab Djedid présente quelques points positifs :

- Il est alimenté en eau potable, raccordé au réseau d'assainissement, d'électricité et de gaz naturel ainsi que au réseau public de télécommunication.

Conclusion

L'échantillon est le lotissement de Bab Djdid situé au niveau de l'agglomération de Zouaghi, créés dans les années 90 d'une propriété communale, mais leur gestion est du ressort de l'agence foncière intercommunale. Le lotissement regroupant 116 lots.

Une enquête de terrain a été menée en premier lieu afin de bien connaître notre site d'étude, elle s'articule autour d'une identification et détermination des caractéristiques générales de chaque construction (numéro de lot, construit ou non, achevé ou non, nombre d'étages, nombre d'étages achevés...). En second lieu, une enquête de ménage a été menée et s'articule autour de la localisation du propriétaire du domicile, des actes d'urbanisme, des conditions de vie...

En effet, notre cas d'étude est habité par une classe sociale constitué d'une population jeune bien instruite, avec la présence de plusieurs catégories socioprofessionnelles.

Quelque soit le type d'activité dominante, qu'elle soit le commerce ou bien les fonctionnaires, les propriétaires font toujours appel à leurs apports personnels pour entamer les travaux de réalisation de leurs logements. Ils ne font pas recours au secteur des banques comme la CNEP et la caisse nationale du logement CNL qui sont quasiment absents dans la promotion du logement individuel de type auto construction, cela est du à la bureaucratie d'une part et aux taux d'intérêts assez élevés.

Bien que la majorité des ménages disposent des moyens financiers adéquats, leurs logements demeurent des chantiers éternels. C'est la création des locaux de commerce et des activités au RDC qui prime par rapport à l'achèvement de la construction qui reste insignifiant, pour porter remède à ce phénomène, et procéder au parachèvement des logements, des mesures coercitives s'avèrent plus que nécessaires, et ce pour rapporter une qualité esthétique et harmonieuse au cadre bâti.

L'ensemble des logements englobent plus d'un ménage, repartis généralement sur les étages avec un TOL et un TOP moyennement élevé, dont le RDC sera réservé soit au garage, soit au dépôt, souvent pour des commerces. Pour la majorité des ménages enquêtés, l'achèvement de la bâtisse demeure leur souhait.

Toutes les transformations entamées sont classées par rapport aux actes d'urbanisme, tels que le permis de construire et le certificat de conformité. Elles sont mesurées par leurs degrés de respect des prescriptions du cahier des charges qui régit le lotissement, considéré comme une branche de l'urbanisme opérationnel. Elles connaissent un taux de non-conformité assez élevé, des transformations effectuées indépendamment de l'origine géographique des ménages, de leurs niveaux d'instruction, de leurs revenus.

Elles sont similaires partout, elles varient de l'empiètement sur la zone non aedificandi ZNA, le non respect du vis-à-vis, la modification de la façade urbaine, l'extension de la buanderie, le plus grave est la surélévation du 3ème étage. Ce degrés de non-conformité s'explique par un ensemble de cause parmi elles on cite: un cahier des charge qui s'impose indépendamment du site et de la classe sociale qui en bénéficie.

C'est toujours le même type appliqué au nord comme au sud, imposé aux ruraux comme aux citadins.

Chapitre 5 : ETUDE ANALYTIQUE

L'absence de l'autorité de l'Etat comme porte garant des intérêts publics contre les aberrations des continus, peut être considérée comme une autre cause qui permettra à ce fléau de s'amplifier d'avantage.

La simulation du paysage urbain de notre site d'étude après l'achèvement de toutes les constructions nous a confirmé l'inverse, avec la régularisation des constructions en violation des règles d'urbanisme la résultante ne peut être qu'une image d'un cadre bâti achevé mais qui ne correspond plus aux règles d'esthétique et d'harmonie.

Donc, il va falloir trouver d'autres moyens pour aboutir à l'harmonisation du cadre bâti au sein des lotissements algériens et l'amélioration du paysage urbain de toutes les villes.

Référence :

1. **DUPLAY CLAIRE et MICHEL**, Méthode illustrée de création architecturale, Edition : MONITEUR, p : 302
2. **CHAMBERLAND René**, Les maisons et les communautés à l'âge de l'information, stratégies pour une croissance rationnelle, publication de la bibliothèque nationale du Québec, 2003, p.71.

CONCLUSION GENERALE

Conclusion générale

Conclusion générale :

A travers ce modeste travail, nous nous sommes intéressés à l'étude de la conception et les qualités spatiales de l'habitat individuel dans les lotissements en rapport avec les besoins et modes de vie des habitants.

La standardisation des modes de vie et d'habitat conduit à une certaine banalisation des lieux : les lotissements présentent la même image d'une ville à l'autre.

Or, la population qui s'établit en lotissement souhaite combiner mode d'habitat et mode de vie pour leurs qualités respectives.

Aujourd'hui, ces lotissements sont souvent synonymes de « cités-dortoirs ». A la lumière de ce constat, il nous paraît primordial de porter notre action sur le lotissement plus que sur le logement en lui-même.

Techniquement, le lotissement est un outil d'aménagement permettant à un opérateur privé ou public d'urbaniser une partie de territoire. Ce dernier construit les éléments de viabilité (rues, réseaux d'assainissement, réseaux d'adduction d'eau potable, éclairage public, etc.) et se rémunère en vendant les parcelles aménagées.

Quelle que soit sa définition, le terme de « lotissement » décrit une procédure et non une forme urbaine spécifique. Pourtant, pour le public, le lotissement désigne communément un ensemble de maisons individuelles, réalisées par des constructeurs différents sur des lots prêts à bâtir. Et pour cause : les quartiers de maisons individuelles sont les principales formes d'extension urbaine depuis la fin des années 60.

Dans leur grande majorité, les lotissements de maisons individuelles n'ont jusqu'à présent pas apporté de réponses réellement satisfaisantes aux nécessités architecturales, urbaine et environnementales. Seule la composante économique a été le moteur de ces expansions.

A partir de l'analyse de cas concrets, nous proposerons une stratégie d'intervention pour faire évoluer les lotissements existants vers des quartiers durables et proposer un cadre de vie adapté aux modes de vie des habitants et leurs coutumes.

Il nous paraissait essentiel d'insister sur cette dimension qui est de savoir comment parler de la qualité architecturale et urbaine. Et de mettre l'accent sur la responsabilité collective des concepteurs et des acteurs du cadre bâti, avec pour objectif premier de rechercher pour améliorer la qualité : la qualité architecturale, la qualité urbaine mais aussi la qualité d'usage et la qualité environnementale.

La qualité du cadre bâti de l'habitat ne peut plus se penser au singulier comme un tout, abstrait et indivisible, mais doit se comprendre, et ceci depuis Vitruve au moins, comme plurielle, comme un faisceau convergent de critères contributifs à sa définition.

La nouvelle image du lotissement doit être inscrite dans un cadre urbain. Sa qualité dépend notamment des liaisons qu'il instaure avec les quartiers voisins et le reste de la ville.

Il ne s'agit ni de reproduire le tissu urbain, ni de reprendre un modèle déjà établi de découpage parcellaire, mais bien de créer un quartier nouveau qui vient dialoguer avec le lieu.

Par contre, l'espace arabe d'une façon générale est, d'une part, polaire ; c'est-à-dire que la ville s'explique et se développe par point : la maison, le souk, le fondouk sont composés autour d'un centre (le patio ou le passage) est introverti, c'est-à-dire refermé sur lui-même.

Conclusion générale

Ceci explique en partie par le caractère essentiellement topologique de ces espaces, générés par la déformation continue des surfaces.

De la même manière, les divers aménagements d'un lotissement doivent s'appuyer sur les rapports qui se jouent entre les espaces collectifs et privés.

L'espace collectif comprend tous les éléments qui articulent l'aménagement : la voirie, le stationnement, les circulations piétonnes, les espaces de rencontres, les placettes, les équipements,...

L'espace privé définit la parcelle (taille, orientation), l'implantation et la volumétrie du bâti. C'est dans la relation et le traitement de ces éléments que les habitants pourront apprécier leur cadre de vie...

« Aujourd'hui, on a remis en question l'habitat traditionnel au profit d'un habitat européen, mais il ne semble pas que cette solution soit satisfaisante

En effet, on ne peut balayer près de 13 siècles de culture islamo-arabe par quelques décennies de colonisation. Il est vrai que, même après la décolonisation, le modèle européen reste l'archétype d'une volonté de s'affirmer comme libérée d'une vie ancestrale qui n'est plus au goût du jour, il n'en demeure pas moins vrai qu'une partie de la population reste encore très attachée à la culture traditionnelle.

Alors les idéologies s'affrontent : il y a les pour et les contre, les parties sont tranchées et les directions irrévocables. Certains essaient de raisonner avec tiédeur ; « d'arabiser l'architecture occidentale » ou « d'occidentaliser l'architecture arabe ».

Car toute architecture ou tout urbanisme sont générés par des concepts abstraits qui font partie de notre culture et que la solution du problème ne peut se trouver dans une remise en question des formes elles mêmes ou des différentes compositions aussi astucieuses qu'elles soient, mais en essayant de définir justement ces concepts ; en les prenant en compte, on pourra alors réaliser un habitat d'avenir en accord avec sa propre culture. »¹

¹ Jean Paul Guez, Vers une entité architecturale en Afrique du nord, In Le Carré bleu. 1979.

Conclusion générale

Références :

1. **Jean Paul Guez**, Vers une entité architecturale en Afrique du nord, In Le Carré bleu. 1979.

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

A - OUVRAGES.

- BACZKO M, SACHS I, VINAVER K, ZAKREWSKI P:
Techniques douces, habitat et société.
Les cahiers de l'écologie ; Ed ; Entente, Paris 1977.
- BENEVOLO Leonardo : Histoire de l'architecture moderne.
 - 1 - La Révolution Industrielle.
Coll. Espace & architecture ; Ed. Dunod, Paris 1978.
 - 2 - Avant-garde et mouvement moderne (1890-1930).
Coll. Espace & architecture ; Ed. Dunod, Paris 1979.
 - 3 - Les conflits de l'après-guerre.
Coll. Espace & architecture ; Ed. Dunod, Paris 1980.
- BERTRAND Michel Jean : Architecture de l'habitat urbain. La Maison, le quartier, la ville. Ed. Dunod ; Paris 1980.
- BOUDON Philippe : 1 - Sur l'espace architectural.
Coll. Aspects de l'urbanisme ; Ed. DUNOD ; Paris, 1971.
 - 2 - Richelieu ville nouvelle.
Coll. Aspects de l'urbanisme ; Ed. DUNOD ; Paris, 1978.
 - 3 - Viollet-le-Duc ; le dictionnaire d'architecture.
Coll. Architecture + recherches ; Ed. Margada ; Bruxelles 1979.
- CASTEX J., DEPAUL J-Ch., PANERAI Ph.:
 - 1 - Formes urbaines : de l'îlot à la barre.
Coll. Aspects de l'urbanisme, Ed. DUNOD ; Paris 1977
- CHALINE Claude : 1 - La dynamique urbaine.
Coll. Le Géographe ; Ed. PUF, Paris 1980.
 - 2 - Les villes nouvelles dans le monde.
Coll. Que sais-je ? ; Ed. PUF, Paris 1985.
- CHAMBART de Lauwe P.H. : 1- L'espace social dans une grande cité.
Ed. PUF ; Paris 1952.
- CHOAY Françoise : L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie ;
Coll. Ed. Seuil ; Paris 1965.
- DARMAGNAC A, DESBRUYERES R, MOTTEZ M : Créer un centre ville ; Evry.
Ed. Moniteur ; Paris 1980.
- DEPAUL J-C, DEMORGAN M, PANERAI Ph, VEYRENCHE M :
"Eléments d'analyse urbaine".
Ed. Archives d'Architecture Modernes ; Bruxelles, 1980.
- DOAY P, HAYS A, HOUBEN H, MATUK S, VITOUX F: Construire en terre.
Coll. AnArchitecture ; Ed. Alternatives ; Paris, 1983.
- DONNDIEU Cet P, DIDILLON h et J-M : Habiter le désert, les maisons mozabites.
Coll. Architecture + Recherches ; Ed. Margada ; Bruxelles 1977.
- DURAND Daniel : La systémique.
Coll. Que sais-je ? Ed. PUF, Paris 1983.

BIBLIOGRAPHIE

- DUPUY Gabriel, KNAEBEL Georges : Assainir la ville hier et aujourd'hui.
Coll. Les pratiques de l'espace.
Ed. Dunod ; Paris 1982.
- FATHI Hassan : Construire avec le peuple.
Ed. Sindbad ; Paris, 1977.
- HALL Edward T : La dimension cachée.
Ed. Seuil ; Paris, 1972.

- HOWARD Ebenezer : Les cités jardins de demain.
Coll. Aspects de l'urbanisme ; Ed. DUNOD ;
Paris, 1969.
- LE CORBUSIER : - Manière de penser l'urbanisme ; soigner la ville malade.
Bibliothèque médiation ; Ed. Denoël-Gonthier ; Paris 1982.
- Le modulator, contre la pollution visuelle.
Coll. Médiations N° 108. Ed. Denoël-Gonthier ; Paris 1977.
- La charte d'Athènes.
Coll. Point N°25. Ed. Minuit ; Paris 1957.

- LEFEBVRE Henri : 1 - Le droit à la ville, suivi de espace et politiques.
Ed. Anthropos ; Paris, 1968.
- .La révolution urbaine. Coll. Idées; Ed. Gallimard ; Paris, 1968.

- 2- La production de l'espace. Ed. Anthropos ; Paris, 1981.
- 3 - Qu'est-ce que penser ? Ed. Publisud ; Paris, 1985.
- LYNCH Kevin : 1 - L'image de la cité.
Coll. Aspects de l'urbanisme ; Ed. Dunod, Paris, 1968.
- 2 - Voir et planifier ;
Coll. Aspects de l'urbanisme ; Ed. Dunod ; Paris, 1982.
- MAOUIA Saïdoun : Eléments d'introduction à l'urbanisme.
Histoire, méthodologie, réglementation.
Ed. Casbah ; Alger, 2000.
- PAUL-LEVY F, SEGAUD M : Anthropologie de l'espace.
Coll. Alors ; Ed. Centre Georges POMPIDOU ; Paris, 1983.
- PIAGET Jean : Le structuralisme.
Coll. Que sais-je ? Ed. PUF, Paris 1995.
- RAPOPORT AMOS : Pour une anthropologie de la maison.
Coll. Aspects de l'urbanisme ; Ed. DUNOD ; Paris, 1972.
- TAFURI Manfredo: 1 - Architecture et humanisme ; de la renaissance aux réformes.
Coll. Espace & architecture ; Ed. Dunod, Paris 1981.
- 2 – Projet et utopie.
Coll. Espace & architecture ; Ed. Dunod, Paris 1979.

B - THÈSES - TRAVAUX - MÉMOIRES - COLLOQUES.

- DEPAULE Jean-Charles : Pratique e l'espace et projet d'architecture.

BIBLIOGRAPHIE

- Conférence donnée à l'IAUC ; Constantine 1978.
- FOURA née BOUCHAIR Yasmina : Typification, Standardisation et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation : l'impact sur les permanences, les modèles culturels et d'habiter.
Thèse de Doctorat d'Etat ; Constantine 2007.
 - HAFIANE Abderrahim : Dynamique urbaine et planification, L'habitat illicite dans l'évolution de Constantine. Thèse de Doctorat 3ème cycle ; Grenoble, 1983.
 - MEGHRAOUI-CHOUGUIAT Nacira : Quel habitat pour l'Algérie ?
Thèse de Doctorat d'Etat.
Institut d'Architecture et d'Urbanisme de Constantine ;
Constantine, Avril 2004.
 - ZERDOUMI SERGHINE Yamina : L'appropriation des espaces publics de proximité dans les Grands Ensembles à Constantine ; la gestion en question.
Mémoire de Magister en urbanisme. IAUC, Constantine décembre 1996.
 - Ali khodja Adraa , (1999), « Aménagement et conception des espaces verts à Constantine ». Mémoire de magistère, université de Constantine.
 - Kehal Kamel, (2006) « Lotissement résidentiel enjeux urbanistique et développement urbain durable cas de Constantine entre recherche la qualité urbanistique et la consommation du foncier», Mémoire de magistère, université de Constantine.
 - Bensakhria karima (2003) « De l'espace dans les lotissements et le phénomène des villas – immeubles Cas de la ville de Constantine ». Mémoire de magister, université de Biskra.
 - Bendaace Nacira(2004) « le lotissement dans le processus d'urbanisation a chelghoum laid Réglementation, pratique et tendance », Mémoire de magister, université de Constantine.
 - Azeddine Lecheheb (2007) « La problématique des lotissements En tant que fait urbain Entre le dispositif réglementaire et la réalité ». Mémoire de magistère, université de Constantine.
 - Nedjar Fateh (2006) « l'urbanisation et ses formes de production et consommation du sol « cas de Constantine », thèse de magistère, université Mentouri de Constantine.
 - SEMMOUD Noria : « Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger » .Thèse de Doctorat. I U P ; Paris 1995.
 - ZERDOUMI SERGHINE Yamina : « L'appropriation des espaces publics de proximité dans les Grands Ensembles à Constantine ; la gestion en question ». Mémoire de Magister en urbanisme. IAUC, Constantine décembre 1996.
 - BENSAXHRIA Karima, l'appropriation de l'espace dans les lotissements et le phénomène des villas –immeubles, cas de Constantine, thèse de magister, 2003.
 - KABAB A, l'habitat privé populaire, cas de souk Ahras, thèse de magister 1985

ANNEXES

Annexes

ANNEXE 01

Université Mentouri de Constantine
Département d'architecture et d'urbanisme
Etude qualitative à travers les lotissements de Constantine

QUESTIONNAIRE

I-LOCALISATION

Commune: Constantine

Lotissement:.....

Lot N°.....

II-PROPRIETAIRE

01-Origine géographique

Depuis quand habitez vous Constantine ? /...../

02-niveau d'instruction

Primaire	Moyen	Secondaire	Universitaire	Néant

03-fonction

Salarié	Libérale	Commerce

04-lieu de travail

A domicile	Sous sol	RDC	Etage	Ailleurs

05-type d'activité

Aviez-vous un certificat de conformité d'activité ?	Aviez-vous un registre de commerce ?

Vente	Dépôt	Gros	Détail	Nuisible	Non nuisible

06- Revenu mensuel

Annexes

≤ 10 000 DA	Entre 10 000 et 20 000 DA	Entre 20 000 et 50 000 DA	≥ 50 000 DA

07- source de financement de réalisation du logement

Apport personnel	Crédits	Aide de l'état	Autre

III-DOMICILE

1. Consistance foncière

Surface foncière (m2)	Surface bâtie (m2)	Nombre d'étage

2. Travaux de construction

Date début des travaux de construction	Date d'achèvement	Date d'occupation de la construction

3. Travaux de construction restants :

achèvement de la façade extérieure			
Achèvement d'un étage			
Achèvement de la terrasse			
Autre			
Matériaux de construction utilisés	parpaing	brique rouge	autres
Revêtement intérieur :	dalle de sol carrelage	peinture faïence	faux plafond
Taux de finition de la construction :	intérieure:.....%		extérieure:.....%
Causes du retard d'achèvement	problèmes financiers	manque de matériaux de constructions	manque de main d'œuvre qualifiée
Avez-vous un jardin ?	oui	Non	surface

4. Mode d'occupation du logement

propriétaire	Dans l'indivision	locataire

03- Ménage

Nombre de ménage: /...../

Répartition spatiale des ménages

Niveau	Grands parents	Parents	Enfants
Sous sol			
RDC			
Etage			
Buanderie			

IV-LES ACTES D'URBANISME

	Oui	non
01-Avez-vous un modèle de logement de référence ?		
02- Avez-vous un type idéal ?		
Lequel ?		
03-La conception de votre logement est elle stéréotypée ou concertée?	Stéréotypée	Concertée
04-avez-vous un permis de construire?		
05-avez-vous un certificat de conformité?		
Lequel ?		
06-la conformité est elle?	Partielle	totale

Quels sont, pour vous, les critères déterminants pour votre implantation? (Classez par ordre d'importance vos 3 premiers choix)

1. Prix
2. Présence d'équipements
3. Présence de transports (collectif, réseaux routiers à proximité)
4. Présence de services (santé, enfance, proximité)
5. Proximité du lieu de travail
6. Cadre de vie

7. Qualité énergétique du logement

V-TRANSFORMATION DU LOGEMENT

01- type de transformation

Réaménagement et affectation du sous sol	
Dépassement de l'emprise au sol (CES)	
Empiètement sur la ZNA	
Non respect de vis à vis	
Création de commerce ou activité	
Surélévation du 3ème étage	
Extension de la buanderie	
Modification de façades	

02-Motifs des transformations

a- Exigences sociales

Séparer les ménages	Effectuer un partage équitable	Avoir un logement de luxe	Autre

b- Exigences économiques

Créer un commerce ou activité		
Créer de l'emploi pour les enfants chômeurs		
Revaloriser le logement pour le revendre		
Avez-vous consulté un architecte ou les services d'urbanisme avant d'effectuer les transformations?	OUI	NON
Êtes-vous satisfaits des résultats des transformations?	OUI	NON
Êtes-vous sanctionnés par les agents de contrôle?	OUI	NON

Quel type de sanction?

PV	Amendes	Poursuite judiciaire	Emprisonnement	Mises-en conformité	Démolition

Annexes

VI-CONDITIONS DE VIE

01-Mode d'approvisionnement

Journalier	Hebdomadaire	Occasionnel

02-lieu d'approvisionnement

Locaux du quartier	marché du quartier	souk	Autre

03-lieu de rencontre

logement	mosquée	marché	Café /salles de jeux	cybercafé	Jardin public

Situation environnementale :

Ou jetez-vous vos ordures ménagères ?	devant la maison	conteneur	aléatoire
S'il y a lieu un conteneur, est-il proche de votre domicile	oui	non	distance
Est-ce qu'il y a un camion de collecte des déchets ?	oui		non
Y a-t-il des opérations de boisement dans votre quartier ?	oui		non
Si oui ; participez-vous à ces opérations ?	oui		non
Est-ce qu'il y a des nuisances dans votre quartier ?	oui non		Lesquelles ?
Etes-vous satisfaits de l'image et la qualité de vie dans votre quartier ?			
Avez-vous une commission de quartier ?	oui		non
est ce qu'elle est active ?	oui		non
Quels sont les problèmes et les carences que connaît votre quartier ?			
Quelles solutions suggérez-vous pour améliorer l'image et la qualité de vie de votre quartier ?			

04-mode transport

Véhicule personnel	transport en commun

05-motifs de déplacement

Travail	approvisionnement	recréation

ANNEXE 02 :
COMMUNE DE CONSTANTINE
PLAN D'ACTION
DUC 2011-2014

N°	Dénomination du site	Surface en ha	Nbe de lots	Population
1	LOTTISSEMENT ERİYAD	27	272	2700
2	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - lotissement 1ere TRANCHE	22.5	229	1603
3	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - Lotissement El Bey	3.5	56	340
4	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - lotissement 2éme TRANCHE +69 CHALET	23.5	310	1603
5	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - Lotissements les AMANDIERS 1 et 2	2.50	52	312
6	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - Lotissements les AMANDIERS 2	3.5	62	372
7	CITE AIN EL BEY 1ET 2 -LES CERISIERS	1,5	27	150
8	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - BAB DJDID 1	11.50	105	630
9	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - BAB DJDID 2	4	61	336

Annexes

10	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - AL ISLAH	9	162	792
11	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - ABBANE RAMDHANE	2.7	54	324
12	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - LOTISSEMENT LES CYPRES	4.5	54	324
13	CITE AIN EL BEY 1ET 2 - LOTISSEMENT BANNAMOUN	12	108	650
14	CITE 1ER NOVEMBRE ROUTE EL MERIDJ	23	609	4263
15	LOTISSEMENT EL DJBES	20	510	1500
16	CITE DES MEDECINS	4,9	49	400
17	LOTISSEMENT EL BIR ZONE 1	5	400	1800
18	LOTISSEMENT EL BIR ZONE 2	75	7680	28 800
19	LOTISSEMENT BEN ABDELMALEK RAMDHANE	27	731	4369
20	LOTISSEMENT GERIC	20	265	1590
21	LOTISSEMENT BELLI DJEBEL EL OUAHCH	14	300	2100
22	LOTISSEMENT HADDAD BOUSSOUF	25	312	3927
23	LOTTISSEMNT SARKINA 1, 2, 3,4 ET 5 CONSTANTINE	72	1144	20 448

Annexes

24	SIDI M'CID	24	419	3667
25	LOTISSEMENT AIN EL BEY V	10.5	210	1260
26	LOTISSEMENT EL BARDA	74	1118	7826
27	LOTISSEMENT BEN ABDELKADER ET NAKHIL +SMARA ET BOUMAZA	40	950	5600
28	LOTISSEMENT EL GHAZI 1	7	98	689
29	LOTISSEMENT MORDJENE	2	40	280
30	LOTISSMENT BELLIL DJEBEL OUAHCHE	14	75	525
31	LOTTISSEMENT EL HADHABA	95	750	4600

ANNEXE 03

04

COMPRENDRE

PARIS / ILE-DE-FRANCE

Vendredi 29 juin 2007 N°96

matinPLUS

Le Monde
pour **matinPLUS**

Urbanisme. Limeil-Brevannes, ville du Val-de-Marne, investit dans la création d'un quartier doté d'un volet environnemental ambitieux. La banlieue montre la voie d'une gestion responsable de l'eau et de l'énergie.



Le futur quartier écologique de Limeil-Brevannes, par l'architecte Roland Castro.

Les Batignolles (17°), entre vert et bleu

► Un quartier construit en bois ou avec des matériaux de recyclés, des immeubles chauffés au bio-gaz et à l'énergie solaire, des habitants qui se déplacent à vélo ou en voiture électrique... Il ne s'agit pas là du dernier plan de la composante verte du conseil de Paris, mais d'un projet UMP pour le quartier des Batignolles. A quelques mois des élections municipales, Françoise de Panafieu, tête de liste UMP et maire du 17^e arrondissement, souhaite «faire entrer Paris dans le réseau international des villes écologiques». «Françoise de Panafieu recopie le projet de ZAC Clichy-Batignolles lancé par la Mairie de Paris en 2002» répond-on à l'Hôtel de Ville en précisant que «la première pierre de la ZAC sera posée mi-2008». Le chantier doit durer six ans. Les Bleus parisiens passeraient-ils au vert? «Cela prouve que, sur certains points, nous pouvons nous rapprocher», estime Jérôme Dubus, adjoint au maire du 17^e chargé du Logement, de l'Urbanisme et des Grands projets.

Le Quartier des temps durables, une idée pour le futur

La ville de Limeil-Brevannes (Val-de-Marne) va construire un des plus importants quartiers écologiques d'Europe. Celui-ci comprendra 1 000 logements (70 000 m²) et 7 000 m² de commerces. Situé au nord ouest de la commune, dans la zone de la Ballastière actuellement en friche, il portera fort logiquement le nom de Quartier des temps durables. Il aurait pu s'appeler aussi Quartier des temps futurs, tant il préfigure la ville de demain.

Imaginé dans leurs grandes masses par le cabinet de l'architecte-urbaniste Roland Castro, les 9,5 hectares du prochain quartier ont été partagés en huit îlots attribués chacun à un promoteur qui a son propre architecte. Ceux-ci doivent respecter un cahier des charges bardé de contraintes inédites en France.

Tous les immeubles seront isolés de l'extérieur, bénéficiant ainsi d'un coefficient de très haute isolation. Il ne sera fait appel qu'aux énergies durables. Les toits seront chapeautés de panneaux photovoltaïques qui couvriront une surface de 10 000 m² pour l'eau chaude sanitaire

et l'électricité. Le chauffage sera fourni soit par une usine de biomasse, soit par une unité de géothermie. L'objectif affiché est d'avoir des bâtiments à énergie 0, autrement dit consommant autant d'énergie qu'ils en produisent.

« Nous n'avons rien reçu de l'Etat en matière de subventions »

Joseph Rossignol, maire de Limeil-Brevannes

Être pionnier a un coût. «Mais il est possible de faire se croiser contraintes écologiques et économiques», explique le maire, Joseph Rossignol (divers gauche). Les frais d'études, de dépollution, la réalisation des fondations ont coûté 27 millions d'euros. Le coût total de la création du quartier n'est pas encore connu. Les promoteurs mis en concurrence n'ont pas encore remis leurs copies», précise l'édile.

Les voitures seront bannies du quartier et garées en sous-sol, sans y pénétrer. Une agence de la mobilité donnera des informations sur les transports en commun et, surtout, elle organisera les moyens alternatifs de déplacement comme l'auto-partage ou le covoiturage. Elle s'occupera de la location de vélos, les seuls moyens de locomotion autorisés avec des cybercars. Il s'agit de petits véhicules électriques, automatisés, guidés par GPS. Pour se rendre à Paris, les habitants

pourront peut-être emprunter un téléphérique. Un projet visant à relier le quartier au futur terminus de la ligne de métro n° 8, en cours de prolongement, est actuellement à l'étude.

Enfin le quartier a également été conçu comme une ville-jardin. En plus des espaces verts publics, tous les appartements devraient avoir de vastes terrasses plantées qui formeront des jardins superposés. Les eaux de pluie seront utilisées pour les WC, le nettoyage des locaux, de la voirie et l'arrosage des espaces verts.

Le conseil municipal doit voter la réalisation du projet fin septembre. Les premiers habitants de ce quartier futuriste devraient arriver début 2009 et les derniers devraient emménager en 2011. «Nous n'avons rien reçu de l'Etat en matière de subventions. Nous n'avons jamais compté dessus», conclut Joseph Rossignol.

François Gouge

CET APRÈS-MIDI DANS **Le Monde**
Roissy-Charles-de-Gaulle
au bord de la congestion

Résumé

Résumé

On ne le répétera jamais assez que le problème des lotissements et de leur forme urbaine est fatalement un problème de conception, ce qui nous renvoie fondamentalement à reconsidérer et faire valoir le principe intangible de la conception polaire où tout est introverti.

Pour tous les cas étudiés on a tout le temps constaté la façade s'engageant sur la rue, par de grandes ouvertures (porte-fenêtre et balcon) qui ne sont malheureusement jamais utilisées par souci d'intimité et de « *Horma* ». Chose qui nous confirme que la conception même des maisons et la manière de vivre des habitants ne sont pas en quadrature.

Certes la notion de modernisme, de développement durable et des qualités architecturales et urbaines nouvelles s'imposent en étant des idées conceptuelles nécessaires.

Mais le retour aux sources est absolument vital, pour que l'habitant puisse profiter largement des espaces qui lui sont proposés tout en respectant sa manière de vivre.

Mots clés : habitat individuel, lotissement, qualité architecturale, qualité urbaine, forme urbaine

Abstract

Abstract:

The problem of subdivisions and urban form is related to a design problem, which leads to reconsider the principle of polar design where everything is introverted.

For all cases studied we found the facade engaging on the street, by large openings (balcony) that are never utilized because of the intimacy and "Horma". Thing that confirms that the houses design and the way of living of the people are not in quadrature.

Admittedly the notion of modernism of sustainable development and new architectural and urban qualities may prove as conceptual ideas necessary. But the return to the sources is absolutely vital, so that the inhabitants can enjoy widely spaces proposed to it while respecting its way of life.

Keywords:

Individual habitat, subdivision, architectural quality, urban quality, urban form

ملخص:

تعاني أغلب تخصيصات المدن في الفترة الأخيرة من عدة مشاكل من بينها مشكل التصميم، فلأسباب الرئيسية التي تعاني منها هاته التخصيصات هي عدم التلاؤم مع ثقافات و تقاليد مجتمعنا، إذ يجب إعادة نظر جذرية من أجل إيجاد تكامل يتطابق مع المبادئ و النظم التي تسير عليها هاته المجتمعات.

بينت هذه الأطروحة التي تمت دراستها على مستوى التخصيصات، أن جميع واجهات المنازل و المظلة على الشارع متكونة من شرفات كبيرة، و التي للأسف الشديد تعتبر فضاءات مهدرة و غير مستعملة، و ذلك قصد الحفاظ على خصوصيات و حرمان المنازل، و هذا الأمر يؤكد لنا أن تصاميم المنازل غير مطابقة و طريقة العيش و الثقافات التي تتمتع بها هذه المجتمعات.

من جهة أخرى، فإن المفهوم المعاصر للتنمية المستدامة و المظاهر المعمارية الحديثة تعد أمرا ضروريا في زماننا هذا من أجل مواكبة العصرية و التطور، و لكن الاستغناء عن أصالتنا و ثقافتنا و تقاليدنا تعد أمرا مستحيلا، إذ فلا بد للعودة إليها و احترام طريقة الحياة فيها مع الحفاظ، في آن واحد، على الاستغلال الأمثل لهذه الفضاءات المهدرة و الغير مستغلة.

الكلمات الرئيسية: المساكن الفردية، التخصيص، الجودة المعمارية، الجودة الحضرية والشكل الحضري