

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 De Constantine (03)
Faculté d'Architecture et d'Urbanisme

جامعة قسنطينة (03)
كلية الهندسة المعمارية و التعمير



قسم إدارة المشاريع

DEPARTEMENT MANAGEMENT DE PROJETS



Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de

MASTER II «MANAGEMENT DE PROJETS»

THEME

**L'impact des problèmes de lotissement sur l'amélioration
urbaine.**

**Cas d'étude : projet Aménagement extérieur du lotissement 631 lots a
Sedrata wilaya de Souk Ahras.**

Présenté par : M^{elle} KOUCHARI Soumia

Encadré par :

Mme SASSI BOUDEMAGH Souad.

Melle KADRI Salima.

Mme GHANOUCHE Rana Ghousoun

ANNEE UNIVERSITAIRE 2013-2014.

Sommaire

Sommaire :

Introduction générale	01
1-Problématique.....	02
2-Hypothèses de travail.....	03
3-Objectif f de l'étude.....	03
4-Méthodologie et outils	04

Première partie : Approche théorique et conceptuelle

Introduction de la première partie	05
--	----

Chapitre I : les Conditions d'existence et processus d'élaboration des lotissements en Algérie

Introduction	06
I. Le lotissement	06
I.1 Définition du lotissement	06
I.2 Historique des lotissements	06
I.3 Différents types de lotissement	08
II- Les conditions d'existence des lotissements en Algérie.....	09
II -1- Le cadre foncier	09
II -1-1 La gestion foncière en Algérie historique et objectifs	09
II -1-2 Les organismes de la gestion et de la régulation foncière urbaine.....	13
II -2 Le cadre contractuel	16
II -2-1 Le maître de l'ouvrage	16
II -2-2 Le maître de l'œuvre.....	18
II-3 Le cadre administratif, normatif.....	19
II-3-1 Le cadre administratif	19
II -3-2 Le cadre normatif	23
III processus d'élaboration et de réalisation des lotissements en Algérie.....	25
III-1 Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements.....	25
III-1-1 Cadre juridique régissant la réglementation des lotissements pendant la période Coloniale.....	25
III-1-1 Cadre juridique régissant la réglementation des lotissements pendant la période Coloniale.....	25

Sommaire

III-1-2 Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements après l'indépendance.....	27
III-2 Méthodologie d'élaboration des lotissements	29
III-2-1 Etudes préalables.....	29
III-2-2 Conception	30
III-3 Les éléments d'organisation d'un lotissement	32
III-4 Orientations pour la conception des lotissements.....	35
Conclusion.....	43

Chapitre II : L'amélioration urbaine

Introduction.....	44
I Le cadre de vie urbain	44
I-1 Définitions.....	44
I-2 Les éléments du cadre de vie urbain	44
II L'amélioration urbaine.....	45
II-1 Définition	45
II -2 Les modes d'interventions urbaines.....	45
II- 3 Les axes d'intervention.....	46
II- 4 La démarche de l'amélioration urbaine.....	47
II- 5 Objectif général de l'amélioration urbain.....	48
II- 6 La politique algérienne de l'amélioration urbaine	48
II- 6-1 Le cadre réglementaire de l'amélioration urbaine.....	48
II -6-2 Les acteurs de l'amélioration urbaine en Algérie.....	49
II -6-3 Quelles actions pour une amélioration urbaine?.....	50
III Développement durable.....	51
III-1 Définition.....	51
III-2 Le Rapport Amélioration urbaine/ développement durable.....	51
III-3 Du développement durable au développement urbain durable.....	53
Conclusion.....	54

Sommaire

Chapitre III: Le Management de projet

Introduction.....	55
I - Le Projet	56
I-1 Définition du concept du projet.....	56
I-2 Caractéristiques d'un projet.....	56
I-3 Vie d'un projet.....	56
II Le management de projet	58
II-1 Définition du management de projet.....	58
II-2 Les domaines de management de projet.....	60
Conclusion.....	66
Conclusion de la première partie.....	67

Deuxième partie : Approche analytique

Introduction de la deuxième partie	68
--	----

Chapitre I : Genèse et présentation du projet Aménagement extérieur de lotissement 631 lots a sedrata

Introduction.....	69
1- La naissance du lotissement631 lots	69
2-présentation du projet.....	70
3- Fiche technique du projet	71
4- Genèse de projet aménagement extérieur de lotissement 631 lots.....	72
5- Conclusion de tableau synoptique	74
Conclusion	75

Chapitre II: l'étude du lotissement.

I-1 Présentation de wilaya de souk ahras	76
I-2 Présentation de L'agglomération de sedrata	77
II - Présentation de site.....	79
II-1 Situation	79
II-2Les Limites de lotissement 631 lots	79

Sommaire

II-3 Topographie du terrain	80
II-4 Morcellement de lotissement	80
III -1- Taille des lots et viabilisation du lotissement	82
III -2 Equipements	86
III -3 L'espace public	86
III -4-Mobilier urbain	86
III-5 Analyse architecturale	88
III-5-1 Implantation des constructions	88
III-5-2 Hauteurs des constructions	88
III-5-3 Aspect des façades	90
Conclusion	92
Conclusion de la deuxième partie	93
Conclusion Générale.....	94
Bibliographie.....	96
Annexe.....	99
Résumé	

RESUME :

Traiter le lotissement comme un fait urbain consiste à le mettre en contact avec les réalités, l'Etat, Le maître de l'œuvre, et l'utilisateur, et de comprendre les stratégies techniques et les modes de gestion urbaine. Un tel contact nous permet de mieux lire ces réalités dans leurs diversités et leurs complexités.

L'étude du lotissement 631 lots a SEDRATA wilaya de souk AHRAS a démontré un grand nombre d'irrégularités des réalisations construites contraire à la réglementation : cahier de charge et plan réglementaire du lotissement, la comparaison entre espace conçu pour la réalisation d'un lotissement à usage résidentiel et celui réellement réalisé et vécu, vise à une plus grande prise en considération du facteur procédural en matière de pratique qui est devenue une force majeure dépassant de loin tout ce qui est cahiers des charges, lois Et textes réglementaires.

Notre étude nous a fait montrer l'impact direct des problèmes du lotissement (anarchie) sur la démarche du projet d'amélioration urbaine du lotissement 631 lots, et ainsi l'absence de démarche managériale (management de communication, management de qualité, management de délai, management de programme).

Mots clés : lotissement, fait urbain, irrégularités des réalisations, espace urbain, démarche managériale