

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

UNIVERSITE MENTOURI. CONSTANTINE

**FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE LA GEOGRAPHIE ET DE
L' AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

N° d'Ordre.....

N° de Série.....

**MEMOIRE DE MAGISTER
OPTION : URBANISME**

THEME

**Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et
développement urbain durable :
Cas de Constantine (entre recherche de la qualité
urbanistique et la consommation du foncier)**

Présenté par :

M^r KEHAL KAMEL

Sous la direction du :

Dr. Rouag Djamilia

Devant le jury d'examen :

Date de soutenance le:2006

Président :	Professeur	Université de Constantine
Examineur :	Maître de Conférences	Université de Constantine
Examineur :	Maître de Conférences	Université de Constantine
Rapporteur :	Maître de Conférences	Université de Constantine

Année Universitaire 2005-2006

I. Introduction :

L'habitat constitue en Algérie un sujet de **préoccupation majeure**. En effet, face à une demande sans cesse croissante, liée à **la poussée démographique** et à des mouvements de population importants, l'état algérien entend dynamiser toutes les potentialités existantes pour répondre au mieux aux besoins en logements des citoyens. Actuellement, l'Algérie possède une population urbaine de plus de 60% dont 82% vivent sur 15% au nord de l'espace national « Tebboum 2001 ».

Par ailleurs et sur une superficie totale de l'Algérie de **238 millions d'ha**, la **surface agricole utile (SAU)** n'occupe que **8 millions ha** soit **3 %** de la surface du territoire national. Outre son étroitesse, cette SAU (8 million ha) subit régulièrement plusieurs types **d'agressions dont l'urbanisation** non contrôlée qui lui fait perdre annuellement d'importantes surfaces agricoles.

D'une manière plus générale, c'est toute **la politique de développement du cadre bâti** sur tout le territoire national qu'il s'agit de gérer de la manière la plus rationnelle et la plus efficace possible .

La mise en œuvre de cette politique devra nécessairement s'appuyer sur une planification spatiale encadrée par des instruments d'urbanisme à caractère opérationnel. Cette forme d'intégration assurera une répartition équilibrée des activités économiques et **une utilisation rationnelle du sol** qui passe par la préservation des terres à vocation agricole.

Cette planification spatiale intégrée devra se traduire par l'élaboration :

§ D'un schéma national d'urbanisme devant servir de cadre de référence.

§ D'un plan d'urbanisme de wilaya appelé à être un véritable plan de référence pour la formulation de programme de développement socio-économique.

Aujourd'hui face à un processus **d'urbanisation accéléré**, souvent anarchique et à une exode rurale importante, **la** ville Algérienne vit les problèmes de maîtrise de sa croissance, de sa gestion et de la qualité de ses formes urbaines. Les raisons sont claires : les problèmes démographiques incontrôlés, les difficultés socio-économiques ainsi que l'inadéquation des instruments d'urbanisme existants sont en grande partie à l'origine de cette situation.

Les **tendances actuelles** si elles persistent encore vont condamner la plupart des grandes **métropoles algériennes** au statut de « **villes dortoirs** » entraînant un **bouleversement** des liens

existants entre **la société citadine** et **la société rurale**. Il y avait à l'évidence une rupture entre l'espace conçu et projeté de l'urbanisme et l'espace vécu.

Face à une croissance urbaine démesurée, à une insuffisance du parc du logement et à des difficultés socio-économiques, l'Algérie a optée pour le lotissement comme un vecteur d'urbanisation

II. Problématique :

Pour le cas de notre pays, **la ville de Constantine** illustre à cet effet le meilleur exemple. Cette ville est passée en un laps de temps très courts du statut d'une **cité urbaine** à celui d'une **mégapole économique industrielle et culturelle**.

Pourtant Constantine au passé historique **deux fois millénaire** a traversé toutes les époques dans la position **d'une capitale** au rayonnement régional voir continental.

Dans la Numidie, elle fut la capital de SIPHAX, MASSINISSA, MACIPSA, YUGHURTA. Durant l'occupation romaine elle fut le grenier de ROME. Ce statut, elle va l'assumer jusqu'à l'avènement de SALAH Bey puis d'Ahmed bey.

Aujourd'hui, encore et face à **la vieille ville la casbah**, sont demeurées intactes des maisons datant des 16 et 17 siècles, telles que la grande **mosquée ottomane** et **Djamaa Sidi Lakhdar**.

Il y'a moins de trois décennie, la ville de Constantine offrait encore un panorama d'une beauté unique qui rappelle certaines villes de l'andalous. Les maisons imbriquées les unes aux autres et leurs toitures coiffées de tuiles romaines donnaient l'impression de force et pérennité malgré les traces du temps et des intempéries. La médina avec ces ruelles et ses trésors architecturaux semble défier le temps.

Les bouleversements qu'a connu 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 **achevé** 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 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

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

A la faveur **d'une politique de décentralisation** qui s'est opérée au profit des autorités locales et à partir des années 80, les villes sont devenues de véritables acteurs politiques et des centres de décision. La croissance urbaine et les bouleversement économiques et sociaux qui l'ont accompagné ont créé des problèmes aigus de **consommation d'espace** et d'utilisation des ressources rares.

La ville ne paraît plus intégrée et assurer la cohésion sociale, elle ne joue plus son rôle fondamental de liens, et de lieux de rencontre et d'échange. Ce phénomène de fragmentation s'observe à tous les niveaux et caractérise la société dans son ensemble.

L'anarchie qui a marqué ce **processus d'urbanisation** a provoqué des déséquilibres très profonds et généré des tissus urbains nouveaux, fragmentaires, favorisant souvent **l'exclusion** et une forme de **ségrégation sociale**.

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 joué 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.

Face à cette **situation alarmante** et à ce constat des **plus accablants** les questions qui viennent tout naturellement à l'esprit sont les suivantes :

- **Quel a été la place et le rôle des lotissements dans l'évolution spatiale de la ville de Constantine ?**
- **Doit-on continuer à consommer ces espaces et à ce rythme sachant que L'assiette foncière fait cruellement défaut ?**
- **Pour quel type de lotissement et quelles formes de constructions doit-on évoluer ?**
- **Comment peut-on assurer à la ville de Constantine un développement urbain durable ?**

C'est à cette problématiques d'ensemble et à tous ces questionnements que nous nous proposons d'apporter des éléments de réponse et ce à travers le thème d'étude et de recherche que nous nous proposons d'entreprendre.

La réponse à ces question ne peut être que le résultat de l'analyse sur terrain et de l'enquête, peuvent affirmer ou infirmer. Dès lors, notre **hypothèse** de base se résume comme suite :

Le modèle urbain lotissement est un modèle consommateur du foncier de par ces caractéristique urbanistique (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 3ème millénaire

III. Motivation, concept et objectif de l'étude :

L'étude que l'on se propose de mener est motivée par la nécessité de procéder à une évaluation du cadre bâti de même qu'elle se veut être un essai **d'application d'un concept** qui pourrait constituer une source d'inspiration dans la perspective d'une demande plus conséquente, ce concept s'intitule « **développement urbain durable** ».

Ce développement urbain durable se veut être un processus visant à concilier les aspects **socio-économiques, les ressources naturelles et le cadre de vie**.

Se situer dans une perspective de développement urbain durable revient à élargir le **champs d'investigation** et mettre fin à l'approche **sectorielle et verticale** qui a jusque là dominé la réflexion et l'action.

Le **développement urbain durable** repose en fait sur la **mobilisation, la concertation** et la **participation** de tous les acteurs. Il permet d'associer le citoyen aux projets qui le concerne

IV. Méthodologie et structure de la thèse :

L'étude que nous nous proposons de mener se veut être **un essai d'application 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 .

Il s'agit de **fédérer** l'ensemble des secteurs concernés **autour d'un projet de lotissement résidentiel** pris dans sa globalité.

La problématique **de l'habitat** en relation avec **la consommation de l'espace**, objet de notre thème de recherche est abordé, selon une démarche articulée autour de trois parties :

A / La première partie porte sur **une étude théorique** visant d'abord à définir et clarifier un certain nombre **de concept** et **terminologie** en relation avec la notion de lotissement.

Elle se propose aussi d'établir **un état des lieux** sur toutes les connaissances, expérience et état de recherche sur le thème et ce tant **en Algérie qu'au niveau international**.

Elle vise aussi à mettre en évidence, les principaux éléments qui participent à la constitution des ces espaces collectifs et le rôle important qu'ont joué ces lotissements dans les différentes étapes du développement de l'habitat urbain.

B / Dans la deuxième partie, on abordera l'étude **des lotissements** en relation avec le problème de la **crise du logement**.

L'étude sur le lotissement sera orientée vers :

- ✓ L'aspect **quantitatif**.

✓ L'aspect **réglementaire et architectural**.

✓ La **consommation du foncier**.

L'étude de cette partie va nous permettre par ailleurs de déterminer le niveau de contribution des lotissements dans le processus d'urbanisation de la ville. La synthèse des principaux résultats d'analyse de cette problématique, nous permettra de dégager un **certain nombre de ratios** entre la constitution des lotissements **et la consommation de l'espace constructible**.

C / La troisième partie sera consacrée à l'études de certains lotissements de la ville avec :

✓ **Présentation** de tous les lotissements existants selon un **ordre chronologique**, pour passer par la suite a une étude de cas détaillée, de certains lotissements **jugés représentatifs** de la situation qui prévaut en général au niveau de Constantine.

L'étude détaillée de chacun des cas se fera selon **deux niveaux** :

Ø Le premier niveau traitera le **coté réglementaire et législatif** par la consultation de tous les décideurs, maîtres d'ouvrage et autres centres de décision ayant participés à la création de ces lotissements.

Ø Le deuxième niveau se fera à **l'échelle du lot** en question par l'étude **d'un échantillon**. L'outil d'investigation sera **l'enquête**, qui déterminera les aspects **socioprofessionnels des habitants**, **l'utilisation** de cet espace, l'évolution **de l'aspect urbain et architectural**.

A travers ce thème de recherche, nous nous proposons d'étudier :

§ les conditions de **Constitution et d'aménagement** des lotissements .

§ les pratiques générées par **l'utilisation du foncier** dans la **construction de l'habitat**

Les résultats de ces investigations aboutiront à l'élaboration **des recommandations**. Ces dernières Constitueront une modeste contribution pour une gestion plus rationnelle du foncier en relation avec la constitution des lotissements.

VI.1 Méthode d'approche :

La démarche retenue repose sur :

- *Une étude thématique théorique* pour se familiariser avec les concepts ayant trait au lotissement et à leur durabilité.
- *Un travail de terrain* qui doit se traduire par l'observation et l'analyse critique des différents plans, et ce en vue d'une évaluation par rapport aux objectifs initiaux.

- *Une étude analytique* de certains lotissements en vue d'identifier ce qui se fait dans la réalité, les formes architecturales et urbaines produites ainsi que l'espace naturel consommé.
- *Une étude analogique* des expériences étrangères dans ce domaine.
- *Une interprétation* et synthèse des résultats obtenus pour la formulation des recommandations visant à remédier aux insuffisances et carences liées au cadre bâti.
- *Une bibliographie thématique* qui servira de support au travail d'investigation sujet de notre étude.

Chapitre1 : le lotissement résidentiel, *genèse et notions conceptuelles*

1.1 Introduction :

Aussi loin que l'on puisse remonter dans l'histoire de l'humanité on relève que les efforts déployés par les hommes ont longtemps été dirigés vers la satisfaction de deux besoins fondamentaux : **se nourrir et s'abriter**

Ainsi donc immédiatement après **la nourriture** apparaît l'autre préoccupation essentielle de l'être humain :La nécessité d'avoir **un toit** pour s'y abriter ce n'est d'ailleurs pas un hasard si la déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu en 1948 le droit de chaque individu a disposer d'un logement .

1.2 Définition du lotissement :

Le lotissement 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. 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* »¹

Le lotissement à usage d'habitation prend sa place dans des actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir .Il constitue un moyen simple et rapide d'urbanisation

1.3 Genèse et historique du lotissement :

Le rôle du lotissement dans le processus d'urbanisme a été fondamental surtout pendant la première moitié du XIX Siècle. La pratique du lotissement apparaît comme une réponse à la ville industrielle et un remède aux exigences de l'hygiène urbaine .L'Angleterre a vu maître 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.

¹ Prats. Y: « le lotissement ». Dictionnaire de L'urbanisme et de l'aménagement, édition press universitaire de France. , (1988) Paris,p 384

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

Le régime des lotissements institué en 1958 et précisé dans les textes ultérieurs a apporté beaucoup d'améliorations sans résoudre tous les problèmes. C'est à partir de 1977 que les pouvoirs français ont préparé une nouvelle réforme de l'urbanisme dont l'objectif visait :

- ✓ La clarté dans les règles d'utilisation de sol
- ✓ Le souci de justice
- ✓ La protection de l'environnement

Le lotissement constitue donc un outil d'urbanisation et un moyen de morcellement des terrains par lots ayant pour effet de rationaliser l'occupation de l'espace et de créer un développement urbain équilibré.

L'organisation d'ensemble des lotissements doit tenir compte des besoins en espace à urbaniser, des terrains aptes à l'urbanisation, de la protection des richesses naturelles, de la localisation des équipements généraux nécessaires, du parcellaire tout en respectant les orientations des plans d'occupation des sols (P.O.S).

Cette organisation se traduit dans la réalité par la conception de deux types d'espaces, l'espace collectif et l'espace privatif qui doivent donner une certaine harmonie et une unité d'ensemble au lotissement.

1.4 Élément d'organisation et de conception du lotissement:

D'après ZUCHELLI-A² les éléments considérés comme nécessaires pour la détermination du schéma d'organisation et de configuration d'un lotissement sont : les formes du terrain à lotir, le site, les voiries, la superficie, et les servitudes de mitoyenneté. La conception générale du lotissement se fait en partant des données du site et de l'environnement urbain préexistant. L'étape fondamentale de la démarche consiste à définir le type de tissu souhaitable. De ce fait, le tracé de la voirie, le découpage parcellaire et les règles d'implantation seront conçus en harmonie avec le tissu choisi.

Par règle d'implantation, on entend les règles d'alignement, de marge de recul, d'arcades et de passages couverts au rez de chaussée. Elles doivent être modulées suivant la situation des lots, par exemple selon qu'ils sont situés à l'intersection de deux rues ou le long des parcours principaux.

² Zucchelli. A : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984), p86 v3

L'harmonie du lotissement est obtenue par la définition du type de construction à réaliser, des règles de leur implantation et des prescriptions architecturales, précisant les proportions et les dispositions des ouvertures, des loggias, balcons ainsi que les dispositions et règles de construction à respecter. Les constructions doivent présenter une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Malheureusement, très souvent (surtout en Algérie et dans les pays du tiers monde) ces recommandations sur le traitement des façades, la nature des murs, la nature des couleurs et de la décoration ne sont pratiquement jamais perçues comme une obligation contractuelle par les intervenants dans l'acte de lotir.

D'importantes transformations sont alors apportées lors de la réalisation et l'observation générale des lotissements dénote d'une manière générale d'une qualité architecturale médiocre. La recherche d'identification et de personnalisation, a conduit la composition de construction sur la base de styles et de modèles contradictoires, des couleurs agressives des façades surchargées résultats de rajouts successifs dénotent d'une absence d'ordonnement.

1.5 Localisation des lotissements :

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

Dés 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 .ne permettant 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 devant les recevoir 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. Et 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 le mérite de permettre l'aération des villes (voir photo n°1), (collectif au centre, individuel à la périphérie).

Localisation de maison individuelle à la périphérie



1.6 Différents types de lotissement :

D'une façon générale, (et comme déjà mentionné à la page 1) une opération qui consiste à diviser en lots une propriété foncière en vue d'une construction. L'usage de cette dernière peut donc varier selon les besoins et on distingue alors :

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

1.6.1 Lotissement à usage d'habitat ou résidentiel :

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

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 :

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

Pour les particuliers il présente les avantages suivants :

- Ø Une procédure *facile* pour *l'acquisition* d'un terrain.
- Ø un moyen *rapide* parmi d'autres procédures pour acquérir une maison.

1.7 Différents types de maison individuelle :

1.7.1 Les maisons isolées

Elles ont souvent un plan identique, et tendent à former un tout parce qu'elles sont la répétitivité 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 cas³. Sauf quand le site naturel présente des contrastes accentués. La maison isolée peut être séduisante même si elle est répétée plusieurs fois.

Leur densité d'occupation au sol varie de 5 à 15 maison à l'hectare. c'est la 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.⁴

1.7.2 Les maisons jumelées

Ce modèle est entouré sur les trois côtés par un espace libre qui leur donne presque l'illusion d'une maison isolée. (voir photo n°2)

La répétition d'un modèle unique donnera une impression d'unité. Deux maisons jumelées ont généralement de 12 à 15 mètres de façade, ce qui est un peu étroite par rapport à l'élévation, et à la longueur moyenne des jardins individuels qui est de 0 à 45 mètres.

Maisons individuelles jumelées



³ Gibberd .F, (1972) : « Les éléments de la composition urbaine » Edition Dunod ,paris ,p 259

⁴ IDEM

1.7.3 Les maisons en bande

Une bande peut être soit un ensemble complet doté d'un caractère architectural, soit un ensemble de maison toutes 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.

Ce type d'habitat très développé dans les pays anglo-saxons est un retour à la composition urbaine traditionnelle⁵ . (voir photo n°3)

Maison individuelle en bande



1.8 Règles de constitution et de contrôle des lotissement :

1.8.1 Le permis de lotir :

Depuis la promulgation de la loi d'orientation foncière, l'aménagement des lotissements à usage d'habitation est devenu du ressort soit des agences locales de gestion et de régulation foncière, soit des particuliers.

Après l'obtention du permis de lotir, le bénéficiaire concerné doit exécuter les travaux nécessaires à la viabilisation du lotissement, à savoir :

- ✓ La réalisation des réseaux de distribution d'eau.
- ✓ L'assainissement.
- ✓ L'éclairage public.

⁵ IDEM

▼ Les aires de stationnement.

La bonne exécution de tous ces travaux permettra au lotisseur d'obtenir le certificat de conformité qui est une condition requise pour la cession du lot.

1.8.1.1 Définition :

Le Permis de lotir est un acte d'urbanisme délivré par les services d'urbanisme, et exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières quelque soit la localisation.

1.8.1.2. Contenu :

Le dossier du permis de lotir est constitué essentiellement de deux parties

- **Dossier administratif** : il comprend les documents suivants

- Ø demande de permis de lotir
- Ø devis quantitatif, descriptif et estimatif
- Ø dossier de calcul d'AEP et d'assainissement.

- **Dossier graphique** : Il comprend les documents graphiques suivants:

Plans de situation et masse Ech : 1/2000 ou 1/5000, et comprenant l'orientation, les infrastructures de desserte avec indication de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain.

Plans topographiques et d'implantation, Ech: 1/200 ou 1/500 comprenant les indications suivantes :

- Ø Les limites du terrain et sa superficie.
- Ø les courbes de niveau et la superficie de nivellement, avec leurs caractéristiques techniques principales et les points de raccordement des voies et réseaux divers.
- Ø Plans parcellaires, réglementaires et de cotation.
- Ø Plans d'exécution de la voirie, A.E.P et assainissement comportant la délimitation des lots proposés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées,

Ainsi que tous les réseaux de distribution de gaz, d'électricité, de téléphone et d'éclairage public, la localisation des aires de stationnement, des espaces libres.

L'implantation, la nature, la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs une notice précisant les dispositifs relatifs ; au traitement destiné à débarrasser les eaux des résidus industriels de toute substance liquide, solide ou gazeuse

préjudiciable à l'agriculture ou à l'environnement, à la limitation du niveau de bruit, pour les lotissements à usage industriel.

Un cahier des charges est établi conformément au modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme, qui fixe les servitudes fonctionnelles et les obligations d'intérêt général, imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées.

Contenu:

Dossier administratif:

- Acte de propriété enregistré et publié ou équivalent.
- Demande de permis de lotir
- Devis quantitatif, descriptif et estimatif.
- Notice de calcul d'AEP et d'assainissement
- Cahier des charges

Documents graphiques

- Plan de masse et de situation
- Plan topographique et d'implantation
- Plan parcellaire, de cotation et réglementaire.
- Plan d'exécution de la voirie, AEP et assainissement.

1.8.2 Le permis de construire :

La loi relative à l'aménagement et l'urbanisme a introduit de nouvelles dispositions sur la forme et les conditions de la délivrance du permis. Ainsi il est exigé que :

▼ Le demandeur de permis de construire doit obligatoirement fournir une copie de l'acte authentique de propriété du terrain concerné. Cet acte de propriété a été par la suite remplacé par l'acte administratif délivré par la commune concernée, notamment pour les constructions édifiées dans les lotissements des réserves foncières des communes.

▼ Tous les projets de construction et les constructions individuelles à usage d'habitation doivent être réalisées par un architecte agréé.

Le permis de construire ne sera accordé, que si la construction est en conformité avec les prescriptions du permis de lotir.

1.8.3 Contrôle, infraction et sanction :

La loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui se voulait une avancée par rapport au dispositif antérieur en matière de répression des infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme, n'a pu mettre en place les instruments efficaces du règlement de ce problème.

Cette lacune a été comblée par le décret législatif du 18 Mai 1994, qui consacre la création d'une police d'urbanisme.

Un corps d'inspecteurs d'urbanisme assermentés est désormais habilité à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme et mettre en œuvre les procédures d'urgence.

Le constat d'infraction est sanctionné par des procès verbaux sur lesquels sont consignés la date, le lieu et la nature de l'infraction. Des sanctions pécuniaires sont appliquées à l'encontre contrevenant.

En cas de refus de mise en conformité de la construction dans les délais précis, l'agent dresse un procès verbal d'injonction d'arrêt des travaux et en informe le président de L'A.P.C.

En cas de poursuite des travaux, en violation de l'injonction d'arrêt des travaux, le président de L'A.P.C est désormais habilité à faire procéder aux frais du contrevenant à la démolition de la partie des travaux se rapportant à la partie objet de l'injonction de suspension des travaux sans recourir à la justice.

Chapitre 2: le lotissement résidentiel et sa relation avec l'étalement urbain

2.1 Introduction :

L'étalement urbain, que l'on observe sur tous les continents, n'est pas un phénomène nouveau. Avec des modalités qui varient en fonction des facteurs géographiques, sociaux et sociétaux, cette forme de la croissance des villes présente cependant quelques aspects qui semblent universels.

L'étalement urbain n'est que la dénomination actuelle, à connotation négative, comme la «tache urbaine » qui l'accompagne, de ce que l'on appelait autrefois *l'expansion urbaine*, et de ce qui s'appelle aux Etats-Unis l'*urban sprawl*.

L'étalement urbain existe donc dans tous les pays. Ses causes sont nombreuses et bien souvent, on évoque conjointement croissance urbaine et constructions lointaines dans les villes pour expliquer le phénomène.

La terminologie elle-même est variée, ce qui souligne la complexité des processus de croissance périphérique des agglomérations et donc la difficulté à aboutir à une qualification de ce phénomène. On parle de :

Ø *Péri urbanisation* : urbanisation continue aux franges des agglomérations.

Ø *Urbanisation périphérique*.

Ø *Rurbanisation* : processus d'urbanisation rampante de l'espace rural, d'imbrication des espaces ruraux et des zones urbanisées périphériques, qui s'organise autour des noyaux de l'habitat rural, sans créer un nouveau tissu continu.

Ø *de suburbanisation* : développement continu de l'espace autour des villes, de faubourg, de banlieue.

Cependant les formes classiques de cette urbanisation sont *le pavillon* et *le lotissement*. Ces derniers s'étalent dans les périphéries des villes consommant des espaces et des terrains autrefois réservés à l'agriculture et avec de nouvelles formes urbaines, soulevant de plus en plus la question d'*urbanité* des espaces résidentiels périphériques produits.

2.2. Les facteurs de l'étalement urbain :

2.2.1 Le rôle du transport dans l'étalement urbain :

Dans toutes les situations d'étalement urbain évoquées, le phénomène a été permis par le développement des transports modernes. Il est reconnu aujourd'hui que la mobilité a joué un rôle central dans l'évolution urbaine contemporaine. En particulier, les formes d'organisation sont différentes entre la ville traditionnelle à mobilité restreinte et la ville contemporaine à mobilité facilitée.

En France par exemple, le développement de la maison individuelle peut être analysé comme la mise en congruence de deux phénomènes ¹:

- § l'émergence d'une classe moyenne induite par la période de croissance des « trente glorieuses » d'une part et l'abondance foncière produite par la généralisation de l'automobile d'autre part.
- § La mobilité facilitée a ouvert un vaste territoire à l'urbanisation en permettant de rester lié à la ville agglomérée sans y habiter. Avant la diffusion de l'automobile, le marché foncier était beaucoup plus structuré par l'accessibilité aux emplois en fonction du temps d'accès (à pied ou par les transports en commun).

Cette structuration a engendré la banlieue. Le mode automobile engendre aujourd'hui, autour du phénomène résidentiel, la ville périurbaine.

Cet étalement urbain, lié à la mobilité facilitée, a d'abord entraîné un affaiblissement de la contrainte foncière : les prix des terrains, au lieu d'être très chers en bordure, sont devenus un peu moins chers sur une aire plus vaste. Ensuite, cette ouverture du marché foncier a également rendu moins systématique le réemploi des territoires délaissés, le recyclage des friches par réhabilitation ou rénovation, et fortement ralenti le renouvellement de la ville sur elle-même. Ce phénomène a donc provoqué une forte consommation du foncier.

2.2.2 L'influence de l'habitat individuel sur l'étalement urbain :

2.2.2.1 Les facteurs sociologiques et leurs relations avec l'étalement urbain :

Au niveau sociologique, on peut s'intéresser aux motivations des ménages qui quittent les centres-villes ou qui s'en éloignent encore un peu plus. L'installation des ménages en périphérie des villes s'explique au départ par les disponibilités foncières qu'on y trouve. En effet, l'une des

¹ Xavier Malverti et Aleth Picard, La fabrication des villes, EDHachette, Paris, 1995, P : 138.

logiques implacables de l'étalement urbain, c'est la recherche toujours plus loin d'un foncier moins cher.

Ce facteur, combiné à une volonté forte d'accéder à la propriété, à une offre faible de quartiers denses et d'habitat collectif, ainsi qu'au rôle du logement comme fait de représentation sociale et à la représentation favorable de la maison individuelle au niveau de nos sociétés, influe fortement sur les «désirs » des ménages en ce qui concerne le type d'habitation.

La première attente du citoyen est en effet traditionnellement appelée «*la volonté de l'habitat individuel* ».

En France, par exemple, 56 % des résidences principales sont des maisons individuelles. Après une forte augmentation entre 1982 et 1990, *l'habitat individuel* a peu progressé dans les années quatre-vingt dix, mais il représente néanmoins 58 % des logements occupés construits depuis 1990. Au niveau français, les différences de proportions de maisons individuelles entre les agglomérations s'expliquent pour une petite part par les différences de revenus des ménages.

Ce facteur est cependant largement dominé par un autre à fondement clairement culturel. Avant le déclenchement du processus de périurbanisation, dans les années soixante, les agglomérations avaient au départ une structure d'habitat très différente selon les régions mais fort semblable avec celle des pays européens limitrophes. Sauf là où les contraintes du site ont contribué à contenir la périurbanisation, la maison individuelle s'est également diffusée dans les agglomérations où elle n'était pas particulièrement la tradition.

Cette volonté de *l'habitat individuel* révèle aussi une exigence accrue en matière de confort. Le calme, la tranquillité, l'intimité dans le logement sont des raisons invoquées lors du départ de l'habitat collectif, de même que le besoin d'espace et de nature. L'espace est en effet devenu un véritable élément de confort et les logements deviennent, en générale, plus grands.

Ainsi en France, "Le nombre moyen de pièces par résidence principale est en effet passé de 3.08 en 1962 à 3.86 en 1999, alors que le nombre de personnes par ménage diminuait conjointement, passant de 3.1 personnes à 2.4."²

2.2.2.2 Les nouveaux espaces "rurbains"

Une autre tendance pourrait s'appeler le désir de vivre à la fois à la ville et à la campagne. L'espace rural est de plus en plus considéré comme un paysage et un cadre de vie, pour le cadre qu'il offre plus que par ce que l'on y fait. Il exerce donc une attraction croissante pour les

² idem

populations urbaines. Par ailleurs, le développement de la périurbanisation a favorisé l'émergence d'une conception assez extensive de l'espace rural.

Il faut aussi porter une attention particulière à une nouvelle forme d'habitat que sont les ensembles résidentiels fermés. Les *gated communities*, tout d'abord ghettos dorés pour américains, se diversifient dans leur pays d'origine, mais ce phénomène prend une ampleur importante dans les autres pays du monde.

Des *gated communities* de Johannesburg aux condominiums du Caire, en passant par les nouvelles résidences sécurisées françaises. Les *conjuntos cerrados*, *cousins* latino-américains des *gated communities*, produites comme telles ou issues de la fermeture d'îlots de maisons individuelles préexistants, prennent une place grandissante dans des métropoles telles que Bogota ou Sao Paulo.

En effet, c'est tout d'abord l'argument sécuritaire qui a prévalu pour le développement de ces quartiers, tendance qui semble universelle (par exemple, au Royaume-Uni, 15 % des foyers sont multi-sécurisés).

A cela s'ajoute aujourd'hui la possibilité de se retrouver entre gens et catégories sociales qui partagent les mêmes valeurs, qui ont les mêmes aspirations, et qui entendent se protéger mutuellement. Le besoin de sécurité s'articule maintenant avec celui de communautarisme, et cela permet même de vendre des appartements dans ces résidences, et non plus uniquement des maisons individuelles. En France, le phénomène est émergent, mais on compte déjà plus de 20 résidences de ce type au niveau de l'agglomération toulousaine, ainsi que quelques-unes à Tours, à Avignon, à Nantes, à Montpellier, à Lyon, à Marseille, à Bordeaux, etc.

Ainsi, avec une place croissante en terme d'espace occupé ou de proportion de population habitant ce type de logement, c'est un modèle de référence qui tend à se généraliser, et bien au-delà des classes aisées qui l'ont d'abord adopté. Il s'agit bien d'un nouveau modèle d'habiter, valorisé et reproduit dans les couches moyennes. La fonction sécuritaire évidente ne cache cependant pas une fonction sociale : le statut attaché à ce type de résidence est manifeste.

2.3. Le développement urbain, une différence de mécanismes :

Lorsque l'on s'intéresse à la nature du développement urbain, il faut tout d'abord faire une distinction radicale entre *les pays développés* et *les pays en développement*.

2.3.1 Le processus d'étalement urbain dans les pays développés :

Dans les pays développés, on observe un développement urbain quantitatif modeste, mais un développement urbain qualitatif réel et important.

Un *développement quantitatif* modeste car la croissance du nombre de personnes s'installant en ville est nulle. Une situation qui provient du tarissement des deux sources d'accroissement de la population urbaine : la croissance générale de la population d'une part ; et les migrations des campagnes vers les villes d'autre part. Quatre-vingts pour cent de la population vivant déjà en ville, les campagnes ne sont plus un réservoir de population. Il faut à ce niveau remarquer que l'immigration peut, dans certains pays, être un phénomène quantitativement important.

Les villes connaissent cependant un développement qualitatif important, et changent selon trois grandes tendances.

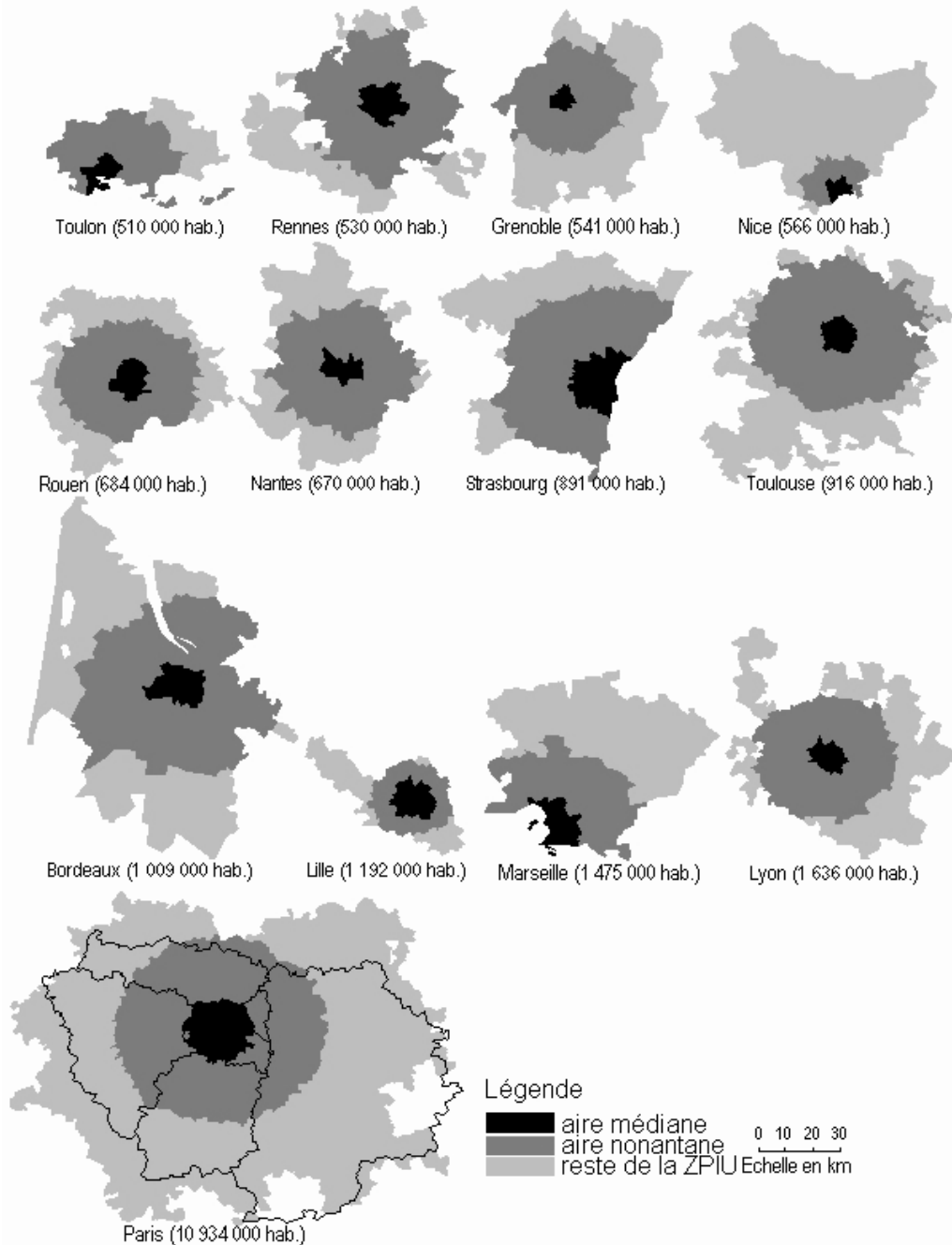
Tout d'abord on observe une augmentation du nombre de mètres carrés nécessaires à chaque habitant, travailleur ou résident. Ensuite il y a un renouvellement des infrastructures imposé par leur obsolescence. La simple observation des stocks ne suffit donc pas à donner une bonne interprétation des flux. Enfin on observe de plus en plus de déplacements entre agglomérations, ou à l'intérieur de chaque agglomération.

Cependant, on a tendance, en raison de l'augmentation de cette mobilité, à exagérer l'ampleur de l'étalement urbain (ou *sprawl*).

Dans de nombreuses villes françaises par exemple "on constate que le niveau de revenus au centre est inférieur à celui de la périphérie (à l'exception notable de Paris), donc un appauvrissement relatif des centres"³.

³ www.Nancy.archi.FR/consultation/bibliogr/confexo/mardis/Europan.html. Daniel François et Anne Sissstel, Occupation de l'espace périurbain, impact des renseignements et usage du parcellaire, 2001.

AIRE MÉDIANE, AIRE NONANTANE ET POPULATION DANS LES ZPIU DE PLUS DE 500 000 HABITANTS, 1990



Note : l'aire médiane rassemble, autour du centre, la moitié de la population de la ZPIU ; l'aire nonantane en rassemble 90 %.

Source : Nicot, B.H., "Une mesure de l'étalement urbain en France, 1982-90", *Revue d'Economie Régionale et Urbaine (RERU)*, 1996 n°1, pp.71-98.

2.3.2 Le processus d'étalement urbain dans les pays en développement :

La situation est différente. On constate une diminution très nette des revenus des centres, et on a alors de véritables crises des centres urbains. Surtout, la population des villes augmente rapidement. Aujourd'hui, *“les analyses démographiques effectuées par la plupart des organisations internationales, indiquent que le nombre de nouveaux urbains est de 70 millions par an, dont une très forte proportion dans les pays en développement”*⁴.

Actuellement, le cap de la moitié de la population mondiale vivant en ville a été dépassé, et les prévisions estiment à deux tiers la part de la population qui vivra en ville en 2025. A ce niveau, il faut faire des observations sur la croissance des villes dans les pays en développement.

Ainsi, il faut prendre conscience que l'urbanisation rapide des pays en développement est un phénomène transitoire et non exponentiel. La courbe d'urbanisation a nécessairement une allure logistique, avec une période de croissance urbaine rapide qui varie entre 10 et 30 ans.

Enfin, on observe que dorénavant, ce ne sont plus les très grandes villes qui se développent le plus rapidement. L'essentiel de la croissance urbaine se fait aujourd'hui dans les villes de 100 000 à un million d'habitants.

2.4. Exemple de développement de villes dans le monde :

Sur tous les continents, on observe une baisse relative des taux de croissance urbaine moyens depuis 20 ou 30 ans, comparés à ceux des décennies précédentes. Cette tendance à la baisse de la croissance démographique devient plus flagrante lorsque l'on raisonne à périmètre constant, car partout se manifeste un processus général d'expansion spatiale. L'avancée de la tâche urbaine le long des axes de communication précède souvent le modèle d'étalement en tâche d'huile par remplissage des espaces vides.

Au delà de ces formes globales de l'étalement urbain, les modes d'expansion périphérique s'avèrent très divers en termes de type d'habitat, de mode de peuplement, de processus de protection du bâti, de type de construction, de catégories sociales concernées.

En dépit de contextes géographiques, socioculturels et politiques très contrastés d'une métropole à l'autre, on retrouve cependant des processus d'expansion urbaine similaires.

Dans les métropoles des *pays en développement*, *l'urbanisation informelle* des périphéries est une pratique populaire classique, soit sous forme de *lotissements clandestins* ne respectant pas les règlements d'urbanisme, soit sous forme d'occupations illégales de terrains

⁴ idem

sans le consentement des propriétaires, avec auto-construction d'habitations plus ou moins précaires. Si ces occupations illégales (*invasiones* en Amérique latine, *squats* ou *squatter settlements* en Asie, *campements* en Afrique) se développent de manière préférentielle sur des terrains disponibles en périphérie, souvent non propres à l'habitation, elles peuvent également se loger dans les interstices de l'espace urbain, y compris dans des zones centrales ou péri-centrales.

La périurbanisation peut également résulter d'un développement planifié, comme en témoignent les *lotissements pavillonnaires* et autres programmes résidentiels produits par le *secteur capitaliste* ou encadrés par le secteur public. Certains projets peuvent être de très grande envergure : nouveaux quartiers correspondant à des quasi villes satellites à Delhi, méga projets métropolitains à Bangkok, *edge-cities* au Caire, etc.

Cependant, la dynamique centrifuge est loin d'affecter uniquement les pauvres et les classes modestes repoussées vers des localisations toujours plus excentrées. Un mouvement de déconcentration des classes aisées en périphérie lointaine est également à l'œuvre, facilité bien sûr par l'essor de la voiture individuelle, y compris dans Les condominiums luxueux et très excentrés au Caire, la construction de vastes ensembles résidentiels de haut standing à *densité très basse* à Sao Paulo, *les quartiers résidentiels de haut standing* dans les franges rurales de Delhi en sont des illustrations.

Le mouvement de déconcentration des citadins est dans certains cas animé par la recherche d'un meilleur cadre de vie et se traduit par un processus de rurbanisation illustré par la prolifération des datchas dans les campagnes et forêts aux alentours de Moscou, la conversion des *farm houses* au sud de Delhi, ou encore les *conjuntos cerrados* (ensembles résidentiels fermés) qui se multiplient autour des noyaux villageois de la Sabana au Nord de Bogota.

Dans les grandes métropoles des pays industrialisés, des phénomènes d'extension urbaine éloignée et discontinue liée à la diffusion de l'usage de l'automobile et au développement de l'habitat individuel ont été aussi couramment observés, les métropoles américaines conduisant ce phénomène à son paroxysme.

On rapporte ici quelques exemples de métropoles qui permettent d'illustrer le propos tenu précédemment.

2.4.1 Exemple du développement urbain de la ville de Moscou, et sa relation avec l'habitat individuel :

Moscou intra-muros se caractérise par une domination absolue de l'habitat collectif. Dans les dernières décennies de la période soviétique, la production de logement moscovite fut à peu près exclusivement réalisée en collectifs verticaux de grande série. Cependant, ce nouveau mode

d'habitat fut salué et vécu comme une promotion, et aujourd'hui encore, il demeure positivement associé au statut de citoyen.

Le territoire est délimité par une ceinture autoroutière à environ 20 km de distance du Kremlin, et au-delà de cet anneau autoroutier commence ce qu'on appelait la zone des loisirs ou zone verte. Avec le développement du marché immobilier s'y développe une importante activité foncière, entièrement adonnée à des formules *d'habitat individuel* ou *lotissement*. Ce sont les traditionnelles *datchas* qui deviennent aujourd'hui cottages.

La tradition de *la datcha* (résidence d'été) est ancienne, mais celle-ci n'a cessé d'être élitiste que dans la dernière période de l'ère communiste. C'est dans le cadre des «coopératives de jardinage», qui permettaient aux moscovites de compléter leurs ressources, que ce concept se popularisa. Puis l'auto-construction mua les cabanons de jardin en datchas lorsqu'il fut permis d'y construire durablement.

Depuis les années 90, la libéralisation économique et la naissance d'un marché foncier ont multiplié les offres autour des villages ou sur des sites nouveaux. Le concept de cottage, c'est à dire d'une maison en dur, avec un confort moderne, s'est superposé à celui de datcha, en bois, tandis que les datchas elles-mêmes s'équipaient pour des séjours d'hiver. La perspective d'une installation définitive est donc de plus en plus envisageable.

Au total, le phénomène atteint une ampleur considérable, puisque les deux tiers de la population moscovite ont directement, ou par parenté, accès à une datcha. Le monde des datchas est cependant encore loin d'être équipé pour un quotidien citoyen, et le statut d'urbain reste encore historiquement et mentalement lié à l'appartement, mais les routes d'accès s'améliorent et les mentalités évoluent. On ne peut donc exclure l'hypothèse d'un dédoublement de Moscou : à la ville collectiviste répondrait, à terme, *un Moscou individualiste*.

On peut aussi noter un autre phénomène, relativement marginal dans Moscou intra-muros, mais extraordinairement actif dans l'agglomération, l'apparition *de quartiers pavillonnaires* ou d'immeubles résidentiels de standing. Immeubles collectifs de standing ou *pavillons luxueux*, ces opérations ont en commun un souci sécuritaire calqué sur leurs homologues américains : barrières électriques, garde permanente, parkings souterrains, services communs pour les résidents. Ce *nouvel urbanisme pavillonnaire* en résidences protégées est en train de se développer intensément dans tous les secteurs périphériques de l'agglomération en dehors des limites administratives de la ville.

2.4.2 Exemple du développement du Caire :

Deux tendances opposées peuvent être observées au Caire .D 'une part, la verticalisation de la vieille ville, ayant pour objectif de rentabiliser un sol cher, prélevé sur le précieux delta, et d'autre part une extension périphérique de la ville sous forme de nouveaux quartiers.

En effet, on voit se développer de plus en plus de logements résidentiels hauts de gamme d'un nouveau type le long des routes des déserts, à proximité d'un accès autoroutier. Ce sont des sortes de *edge cities*⁵, ***privées, fermées et gardées***.

Le grand attrait de ces colonies résidentielles, outre l'aspect sécuritaire et un environnement moins pollué, tient à la présence de discothèques, de clubs, de parcs à thème et d'attractions touristiques.

Cette nouvelle tendance du marché provient en fait de la demande des classes aisées déçues par l'urbanisme des villes nouvelles et désireuses de fuir une métropole devenue trop tumultueuse.

2.4.3 Développement urbain a Delhi: les nouvelles contraintes

A Delhi, c'est la prolifération des ***lotissements illégaux*** qui a contribué de manière décisive au développement des périphéries. Essentiellement, il s'agissait à l'origine de terres agricoles non urbanisables, achetées par des promoteurs peu scrupuleux aux fermiers des villages alentours maintenant rattrapés par la ville, et revendues à des particuliers après division en lots.

Ces lotissements ayant été ***développés hors de tout règlement d'urbanisme***, ils ne sont pas reconnus par la municipalité et sont considérés comme illégaux.

Depuis le milieu des années 90, la progression de la consolidation des habitations de nombreux bidonvilles s'accompagne d'ajouts fréquents d'étages, pour accueillir une famille qui s'agrandit ou pour louer une pièce et profiter ainsi d'un revenu complémentaire. On assiste ainsi à un processus de densification résidentielle parfois considérable, dans des quartiers déjà congestionnés aux ruelles toujours aussi étroites.

On observe par ailleurs une déconcentration des classes aisées ***vers les périphéries rurales***, qui se traduit par une compétition pour l'usage du sol dans la ceinture agricole autour de la ville, et plus spécifiquement pour ses *farm houses* (***les maisons fermes***).

Ces propriétés étaient à l'origine de véritables fermes au sein d'exploitations agricoles, et régies à ce titre par des ***règlements d'urbanisme spécifiques*** destinés à ***limiter l'expansion des***

⁵ en référence aux villes américaines qui se sont développées au niveau des nœuds autoroutiers

surfaces construites par rapport aux *espaces naturels* ou *cultivés*. Aujourd'hui la vocation agricole de tels domaines est souvent détournée, et ce ne sont plus que villas luxueuses et spacieuses, entourées de vastes parcs paysagers protégés par des enceintes murées. Elles se sont développées pour une population à hauts revenus, qui dispose ainsi de véritables havres de paix et de verdure aux portes d'une capitale parmi les plus polluées du monde.

Mises devant le fait accompli, les autorités ont maintenant tendance à changer les documents d'urbanisme et à permettre la division de propriétés en vue de réalisation *de lotissements résidentiels*.

Cependant, en l'absence d'un réseau de transport public efficace desservant l'aire métropolitaine, c'est encore l'augmentation spectaculaire des moyens de transport individuels qui a rendu possible l'établissement de quartiers résidentiels de moyen et haut standing dans les franges rurales, pour ceux qui peuvent supporter financièrement le coût de longues navettes quotidiennes en voiture.

2.4.4 Exemple de l'étalement des villes américaines :

C'est autour des plus *grands foyers de peuplement*, le processus *d'étalement est amorcé* dès la première moitié du XIXe siècle. C'est toutefois *après 1850* que l'étalement s'intensifie sous l'effet d'une croissance plus soutenue des populations de ses grandes villes, à mesure aussi que sont déployés des moyens de transport collectif (tramways, trains) permettant aux développeurs immobiliers de proposer de nouveaux espaces résidentiels cherchant à satisfaire les besoins de classes moyennes en développement.

Ce processus est d'abord une construction sociale : *la dispersion résidentielle* obéit à des *logiques de différenciation et d'éloignement* vis-à-vis des milieux populaires, enserrés dans les quartiers anciens constituant alors, par la continuité de l'immigration, autant d'enclaves ethniques.

Avec la fin du *XIXe siècle*, le développement des services contribuant à élargir l'assise des classes moyennes et l'intégration économique d'immigrants arrivés avant 1870 autorisent une nouvelle impulsion de l'étalement, même si la production foncière et immobilière procède d'ensembles encore souvent modestes, le long d'axes desservis par les tramways ou en îlots autour des gares.

En effet, *la limite de l'étalement tient encore aux moyens de transport*. L'ère de l'automobile, dont la production en grande série débute réellement durant *les années 1920*, permettra assurément un véritable *'boom immobilier suburbain'*.

Les programmes d'infrastructures routières et autoroutières convergent pour **intensifier la suburbanisation** qui ne se limite désormais plus aux abords immédiats des grandes villes. En même temps, la construction sociale de la suburbanisation se modifie, car **la standardisation et la production en grandes séries** des modèles de logements, la nature des terrains utilisés, la taille des parcelles, autorisent désormais des coûts d'acquisition plus faibles et ouvrent ainsi l'accès aux suburbs ou banlieues à des ménages beaucoup plus nombreux.

Durant les **quatre dernières décennies**, l'étalement s'est poursuivi mais en changeant de nature. En effet, la suburbanisation résidentielle a pris d'autres tournures et surtout, ne constitue plus le seul moteur de l'étalement.

Ce n'est plus seulement la fonction résidentielle qui se déconcentre et se disperse, mais **toutes les fonctions**, ce qui concourt à donner un **visage beaucoup plus hétérogène** aux banlieues. Ceci explique que même dans des agglomérations connaissant une croissance démographique très modeste, se traduisant par une demande modérée en nouveaux habitats, on puisse encore constater d'importantes **augmentations des surfaces urbanisées**.

Finalement, **le modèle de la maison individuelle** entourée de son jardin, desservie par des infrastructures routières développées, s'est ainsi imposé comme le **modèle de référence** de l'habitat pour les familles américaines.

Depuis **une dizaine d'années** environ, le **"New Urbanism"** se présente sur la scène architecturale et urbanistique américaine comme une alternative à l'étalement urbain. Il propose **la réalisation de lotissements** où **le principe de la maison individuelle cohabite** avec celui de la **maison de ville**, où la figure du piéton est réhabilitée, et où, de ce fait, **la densité de construction** est **largement supérieure** aux banlieues et périphéries traditionnelles.

Ce courant se propose aussi de donner une **identité au lotissement**, susceptible de véhiculer un sens de la communauté.

Par ailleurs, **une nouvelle forme d'habitat** prend aujourd'hui une ampleur de plus en plus importante. Ce sont les **"gated community"**, dont la première, construite **en 1854** par un businessman, a été conçue comme un lieu de retraite à distance raisonnable de Manhattan.

Aujourd'hui, il ne s'agit plus uniquement de ghettos dorés, mais de produits de consommation destinés aux classes moyennes et moyennes supérieures, différenciées socialement et ethniquement.

Il s'agit donc d'une **forme résidentielle** extrêmement diverse dans sa nature, dont il est difficile de ne retenir que l'archétype du ghetto doré sécuritaire.

Alors que l'on en dénombrait déjà 2 500 dans les années 50, on compte aujourd'hui environ 20 000 communautés de ce type aux USA. Certaines pouvant accueillir jusqu'à près de 20 000 personnes, il est estimé qu'elles regroupent 8.4 millions de personnes.

1.5. Conclusion :

A travers l'étude de ce chapitre on peut donc conclure que le phénomène d'étalement urbain est une nouvelle réalité de l'urbanisation mondiale, encouragé essentiellement par l'augmentation de la population urbaine mondiale et par les nouvelles formes de mobilité urbaine.

La constance à chaque fois, est la relation étroite entre l'étalement urbain et la prolifération de l'habitat individuelle sous diverses formes de lotissements résidentiels. En effet on constate une variété de lotissements périphériques

Chapitre3 : Le lotissement et la densification foncière à travers quelques expériences étrangères.

3.1. L'expérience française :

3.2. Introduction :

Le lotissement est un mode d'aménagement très utilisé par l'ensemble des professionnels de l'immobilier en France : urbanistes, aménageurs, architectes, géomètres et experts... Avec la loi SRU, l'« outils » lotissement français est amené à évoluer dans le sens de la densification.

Dans ce sens le nouveau concept de « *lotissement dense* » va être utilisé comme réponse aux défis de protection foncière et étalement urbain.

Aussi et avant de présenter *le lotissement dense* en France, ses caractéristiques et s'il peut répondre à l'objectif de densification de la loi SRU, intéressons-nous au contexte urbain qui a précédé a sa genèse, mais également expliquer en quoi le **lotissement** est le « mal-aimé » de l'urbanisme français.

Ensuite il convient de présenter les caractéristiques générales du lotissement en France pour réfléchir ensuite sur le possible retour du lotissement dense en France.

En fin et à travers quelques expériences concrètes de lotissements denses, nous essaierons d'approfondir nos connaissances sur ce nouveau modèle, mais également de mettre l'accent sur la possibilité d'utilisation de ce nouveau concept pour une gestion foncière plus économe et plus durable.

3.3. Le lotissement français : caractéristiques générales :

3.3.1. Images du lotissement en France:

“Le lotissement reste un outil de fabrication hybride de la ville. Ni tout à fait public, ni tout à fait privé, ni tout à fait urbain, ni tout à fait rural”¹

Le lotissement en France colle essentiellement à l'image d'un habitat individuel spécifique : le **pavillonnaire** - le pavillonnaire des banlieues des grandes villes de l'après première guerre mondiale, tout comme celui des extensions en quartier des petites villes et autres bourgs ruraux, voire même des villes nouvelles à 30 km de Paris.

¹ Karima anouche, pour une réforme de l'outil urbain et la construction d'une démarche de projet, séminaire international, Alger, avril 2001, P :386.

Tous ces lieux ont en commun en France la juxtaposition de maisons individuelles ni tout à fait identiques, ni tout à fait dissemblables.

Tous ces lieux témoignent du rêve de 74 % des français de *posséder une maison individuelle* et d'en devenir propriétaire.²

3.3.1.1 Le mal-aimé de l'urbanisme français :

Le lotissement d'habitat individuel, c'est-à-dire le résultat de l'urbanisation d'un terrain découpé en parcelles vendues puis construites indépendamment, une par une, a été et demeure le mode dominant de la croissance des agglomérations françaises.

Le lotissement représente, en dehors du cas particulier des villes nouvelles, *la part dominante de l'urbanisation française contemporaine à base d'habitat individuel* .

Ce dernier représente un peu plus de la moitié du total des logements neufs soit, en 1998, environ 200 000 unités. Sur ces 200 000 maisons, la moitié est construite en lotissement³.

Il a été, et reste, fort critiqué pour la pauvreté de conception urbanistique et architecturale d'une grande partie de sa production. Parmi les nombreuses accusations proférées à l'égard du lotissement courant de maisons individuelles, nous en retiendrons deux, celles qui concernent le plus la question devenue cruciale du *développement durable* :

- Trop de lotissements sont **isolés**, placés à l'écart des services quotidiens à la population ;
- Leur **faible densité** conduit à un *gaspillage du sol* et des réseaux d'infrastructure. De fait elle est, en moyenne, très inférieure à celle des ensembles groupés (10 maisons/ha contre 25) et quatre fois moindre que celle de la plupart des tissus urbains à base d'habitat individuel antérieurs aux années 30.

Or, le respect des exigences d'un développement durable impose, entre autres, de recentrer une partie plus importante de l'urbanisation autour *des pôles de services* et *d'économiser la terre agricole*, ressource non renouvelable. Cette nécessité rencontre aujourd'hui :

- Une volonté politique de l'Etat français (constituer des ensembles de communes pour un développement urbain plus soucieux du long terme) et *réduire les dépenses liées à l'étalement*.
- Une offre foncière potentielle constituée de dizaines de milliers d'hectares de friches urbaines.

² www.Crad.ulaval.ca/seminaire-conférence.asp, html, étalement urbain, université d lausanne, 1997.

³ Idem.

3.3.2 Vers des lotissements denses :

Afin de comprendre le concept de lotissement dense, il faut évoquer les caractéristiques des lotissements en France à travers quelques exemples.

En effet la maison individuelle, spécificité de la métropole lilloise, constitue 60% de son parc de logements contre le quart à Lyon et moins du quart à Marseille. Elle reste encore aujourd'hui très attractive et a marqué profondément l'urbanisation des villes françaises.

Pourtant elle est mise en cause *par la consommation d'espace* qu'elle génère. De plus, elle est critiquée pour « son architecture banale ainsi que l'urbanisme qu'elle engendre ».

Dans ce contexte, des interrogations se sont levées sur le concept lotissement dense en France, et la possibilité de son retour ?

3.3.2.1 Un lotissement dense : qu'est-ce que c'est ?

C'est une opération juridique de lotissement où chaque parcelle créée sera cédée individuellement à un acquéreur, fera l'objet d'un permis de construire distinct, et dans lequel la règle du libre choix du constructeur devra être respectée.

La loi SRU prévoit, d'une certaine façon, une limitation de l'urbanisation aux secteurs déjà desservis. Aménageurs et géomètres experts doivent travailler plus à l'intérieur des villes. Ils doivent densifier leurs opérations.

Ce qui nous amène à imaginer « *le lotissement dense* ». Le lotissement dense peut être fait de parcelles de terrain *entre 200 et 300 m²*, avec une *façade de 6 à 8 m*, un peu ce qu'on voit dans la banlieue parisienne en première couronne, c'est-à-dire *des maisons individuelles qui se touchent, avec une architecture différente les unes des autres*. Il peut aussi être constitué de grandes maisons, comprenant 4 à 5 logements. En général, on parle de lotissement dense dès lors que l'opération avoisine *30 à 40 maisons à l'hectare*.

3.3.2.2 Le lotissement dense : contexte de sa genèse en France :

Pour résumer très rapidement, on pourrait répondre simplement, que sa genèse est liée aux mesures de conservation.

En effet, alors que des quartiers entiers se sont construits en France sous cette forme jusque dans les années 1950, les aménageurs ont depuis presque complètement abandonné le lotissement dense. Mais le foncier devenant une denrée de plus en plus rare, nous allons assister dans les prochaines années à une *densification de l'habitat*, particulièrement de l'habitat individuel.

3.3.2.3 Avantages du lotissement dense sur les opérations groupées

Le lotissement dense offre plusieurs avantages sur les opérations groupées dont :

- du fait de la diversité des constructions qui s'y édifient, il offre un paysage *moins répétitif* que les opérations de promotion, généralement composées seulement de trois ou quatre modèles différents. Il permet donc de créer des paysages urbains beaucoup plus intéressants - parce que diversifiés - que les maisons groupées.
- D'autre part, et dans le souci de l'intégration sociale des futurs habitants dans le tissu démographique existant. le lotissement dense leur offre sur ce sujet beaucoup plus de garanties que les opérations groupées. En effet, dans celles-ci, les occupants appartiennent la plupart du temps à la même classe sociale, voire à la même catégorie socioprofessionnelle, on comprend aisément qu'ils aient tendance à se regrouper plutôt que se fondre dans la population préexistante ! Dans un lotissement au contraire, même si des liens se créent entre eux, ils ont eu des constructeurs différents, des interlocuteurs commerciaux différents, ils ont des maisons différentes. Ils gardent donc leur *individualité* et restent ainsi plus ouverts vers l'extérieur.

3.2.4.3.Le lotissement dense : Quel produit ? Pour quelle clientèle ?

Les études réalisées par l'équipe de M. BAUER ont permis de distinguer deux types de lotissement dense :

1 - Le lotissement dense qui sera réalisé dans ou à *proximité du centre d'une agglomération* assez importante, dans laquelle l'habitat individuel est presque un luxe, l'habitat collectif étant le plus répandu. Celui-ci s'adressera à une clientèle plutôt aisée, de capital intellectuel relativement élevé, qui privilégie la proximité d'un centre urbain et de ses commodités (commerces, transports...) à l'espace privatif.

2 - Le lotissement qui sera réalisé *en zone périurbaine*, voire rurale, et dont au moins une partie sera densifiée parce que son intégration dans le bâti existant le nécessite. Celui-ci s'adressera plutôt à une clientèle à budget réduit qui souhaite quitter un habitat collectif et avoir un jardin. Il s'agit en général de jeunes couples primo accédants, avec un ou deux enfants.

3.3.3 Amélioration de la procédure de lotissement

3.3.3.1 Un volet paysager

Les professionnels de l'urbain en France travaillent à la manière de prendre en compte le paysage dès la conception du lotissement.

Ainsi, s'inspirant du volet paysager du permis de construire, un futur décret pourrait venir imposer un *volet paysager* à l'ensemble du lotissement. Seraient visés notamment les *espaces collectifs* des lotissements qui pour l'heure échappent à l'obligation de qualité paysagère et la capacité globale d'insertion de l'opération.

Il importe que l'état réfléchit globalement au cadre de vie communal pour arrêter la localisation des zones de développement au mieux d'une cohérence d'ensemble.

Les lotissements pourront à leur niveau y prendre leur part et répercuter des *exigences de mixités urbaines* (logements locatifs, activités, équipements publics).

3.3.3.2 Faire entrer les professionnels dans le travail du lotissement

Aujourd'hui, un lotissement peut se réaliser sans que le plan de composition ou encore le règlement se voient vus confiés à des **professionnels** de l'aménagement. Cette situation porte préjudice certain à la qualité de l'environnement.

Pour faire naître des lotissements fiables et clairement réalisés, il faut donner de l'importance pour un travail de partenariat réunissant aménageurs lotisseurs, maire, bureau d'études, Géomètres Experts...

3.3.4 Procédure de réalisation d'un lotissement dense en France :

3.3.4.1 Dans l'attente de textes nouveaux des chartes se mettent en place :

De l'idée qui germe dans l'esprit de l'élus à la vie quotidienne des habitants du lotissement, des **propositions simples** peuvent être émises et fédérer par engagement volontaire, les différents acteurs intervenant dans la création du lotissement.

Six grandes étapes peuvent ainsi être dégagées :

a) Anticipation

Le site où sera implanté le lotissement futur doit être choisi après une **analyse fine et prospective**.

Cette évaluation commence à mesurer **l'impact et les retombées du projet** sur le moyen et le long terme. La réflexion globale à l'échelle communale voire intercommunale est un garant de qualité en terme d'armature urbaine et de grand paysage.

b) Programmation

Le programme répond à deux types d'intérêts, celui de la collectivité locale et celui du lotisseur.

Une bonne programmation doit croiser les impératifs présents avec ceux du développement futur. Elle offre au lotissement une **possibilité d'évolution** en proposant des **constructions suffisamment variées** pour accueillir à moyen terme une **population diversifiée**.

c) Conception

Cette étape fondamentale intègre *le plan de composition des espaces collectifs et privés*. Elle permet de visualiser la composition d'ensemble du lotissement dont chaque parcelle doit contribuer à la création du quartier futur cohérent et homogène.

d) Réalisation

Pour le maire, le lotisseur, les concepteurs, c'est le **passage à l'acte : le projet affronte l'épreuve du terrain**, le partenariat s'élargit aux entreprises et aux gestionnaires des réseaux publics.

e) Commercialisation

Le futur habitant entre en scène dans la vie du lotissement, souvent par l'intermédiaire du réseau des constructeurs de maisons individuelles. En découvrant le profil des futurs habitants, élus et lotisseurs vont vérifier la pertinence de leur projet commun, avec un test : la rapidité de sa commercialisation.

f) Gestion

Un rythme de croisière va s'installer, les parcelles se construisent, les nouveaux habitants marquent les lieux, interrogent la gestion des espaces collectifs, expriment des besoins nouveaux. Ils annoncent une **évolution du lotissement** qui doit finir par se fondre dans l'agglomération.

3.3.5 Evolution du concept du « lotissement dense » en France à travers le temps :

3.3.5.1 Analyse des lotissements denses des années 1860-1960 ? :

Il semblerait que dans de grandes villes de province (Bordeaux, Lille, Rennes, Tours et l'agglomération parisienne) **les lotissements apparaissent dès la limite de l'hyper-centre historique** et ont colonisé sa périphérie sur une profondeur d'un kilomètre (Rennes) à trois kilomètres (Bordeaux). Quoique différents de lieux, d'époques et de tailles, les lotissements étudiés présentent entre eux davantage de **ressemblances** que de différences :

. Des **îlots de forme géométrique à 4 côtés** (rectangle chaque fois que possible, parallélogramme ou trapèze quand des contraintes préexistantes imposent une déformation), **de**

50 à 60 mètres de large contenant deux bandes de parcelles sur une **longueur de 70 à 90 mètres** ;

- La profondeur des lots (40 à 70 mètres) est toujours très supérieure à la largeur (6 à 12 mètres) ;
- L'irrégularité de la largeur des parcelles au sein d'un îlot est systématique ;
- La **surface moyenne** des 1 100 parcelles enquêtées est très proche de **250 m²** et, pour 80 % des îlots, la **densité brute moyenne** est d'à peu près **30 maisons par hectare**.
- **L'aménagement urbain est succinct** : rues de 10 ou 12 mètres sans arbres ;
- Il a été relevé **6 types différents d'occupation de la parcelle par le bâti** dans les lots étroits, les plus courants (autour de 8 mètres de façade), 3 dans les lots un peu plus larges (autour de 12 mètres) et 4 dans les lots sensiblement carrés (15 m x 15 m environ). Cette diversité est très supérieure à celle que l'on observe dans les lotissements pavillonnaires actuels.

3.3.5.2 Que sont devenus les lotissements de maisons denses anciens ? Demeurent-ils adaptés à la vie contemporaine ?

Une analyse sociologique fournit des renseignements plus précis. Ce qu'on note simplement en les voyant de la rue, c'est que toutes les maisons sont en bon état, bien entretenues, habitées par des gens nullement démunis ; qu'on y voit beaucoup de **gens âgés** qui semblent résider là depuis longtemps ; Que les quelques parcelles rendues vacantes sont rapidement reprises et reconstruites.

a) Existe-t-il des lotissements denses datant de moins de 40 ans ?

En France, on trouve très peu de lotissements denses depuis moins de 40 ans. Par contre, il en existe en *Belgique*, tout particulièrement dans la petite ville de *Louvain-la-Neuve* où plus de 750 lots de 250 m² environ ont été mis en vente depuis 1972.

3.3.5.3 Qui habite aujourd'hui dans des lotissements de maisons denses ?

Les lotissements en centre-ville ou à proximité des centres, sont des quartiers qui connaissent un profond renouvellement de population. Les personnes âgées sont remplacées peu à peu par des ménages plus jeunes. **L'habitat y est côté**, ce qui se traduit par une augmentation récente de la valeur immobilière (Bourg-la-Reine, Bordeaux, Tours). De ce fait, la population qui investit actuellement ce type de quartier est **une population en majorité issue de la classe moyenne, voire supérieure**. Ce sont majoritairement des ménages disposant d'un certain niveau

de revenus, employés ou cadres. De la population « d'origine » restent les artisans, des retraités, quelques ouvriers.

L'appartenance au milieu urbain semble constituer un critère déterminant dans le choix du lotissement dense. La proximité du centre-ville et de l'ensemble des services urbains est une priorité pour un grand nombre d'habitants. Pour ces personnes, l'alternative se situe entre l'habitat en ville ou la maison à la campagne. Partant de là, avoir un **jardin en ville** constitue l'accomplissement total de ce projet.

3.3.5.3. Jamais la densité n'est évoquée comme une contrainte :

Au contraire, la présence très proche des voisins confère un sentiment de sécurité. L'on vit dans un ensemble collectif sans en percevoir de désavantage, sans en subir de contrainte, comme cela peut l'être en immeuble. **La proximité horizontale n'est pas ressentie de la même manière que celle verticale. Elle n'est jamais critiquée, elle est tacitement acceptée, voire reconnue comme une valeur ajoutée.** Une certaine homogénéité sociale est exprimée de manière latente dans l'ensemble des discours relatifs au voisinage. Soit il est fait référence aux statuts sociaux, aux professions des voisins, soit on met l'accent sur les comportements. Cet « entre-soi » se révèle dans l'expression du respect des uns envers les autres et dans les pratiques de modération dont on fait preuve ou que l'on révèle. Ces pratiques de modération tendent à **assurer la paix et la tranquillité d'un ensemble de voisinage**. Fortement normatives, elles révèlent un milieu social homogène partageant des consignes comportementales très précises.

D'après l'aménageur lotisseur français, et M. ROCHE, directeur général de Loticis ses réactions à ce sujet sont les suivantes :

a) La demande d'habitat individuel dense est parfaitement reconnue et expliquée

Entre collectif et pavillonnaire lâche en grande périphérie, il y a un manque. **Une partie des ménages souhaite s'installer en individuel mais accepte la parcelle de taille réduite** soit parce qu'elle manque de moyens pour acquérir davantage de surface, soit parce qu'elle tient à habiter à proximité de services urbains et d'axes de transport en commun.

On commence à sentir dans une partie de la clientèle de l'habitat individuel un début de **rejet du pavillonnaire contemporain banal**, une envie de revenir à des cadres de vie plus citadins.

Le sentiment montant d'**insécurité** incite à se rapprocher des autres, à valoriser la présence de voisins proches.

La densification favoriserait l'habitat individuel en accession sociale.

La nouvelle loi sur le renouvellement urbain risquant de contraindre le « produit » lotissement actuel à devenir plus compact, mieux vaut s'y préparer.

3.3.5.4 Avantage et inconvénient du lotissement dense :

- la procédure et l'achèvement de l'opération sont plus rapides (délai d'instruction) ;
- les **maisons sur catalogue** sont des **produits industriels à prix et délais de construction garantis**, conçus comme non dépendants de leur site d'assiette, à 4 façades libres, et non pour s'adapter à des largeurs de parcelles forcément différentes d'une opération à l'autre,
- la marge totale dégagée sur une opération dense en groupement est plus élevée qu'en lotissement,
- le **lotissement dense** exige un règlement d'architecture assez rigoureux, qu'on peut avoir du mal à faire respecter.

Par l'autre moitié des interlocuteurs a été donnée toute **une série d'arguments en faveur du lotissement dense :**

- l'**investissement** pour l'acheteur est **moindre**
- il réinstalle un **parcellaire** et demeure de ce fait **plus évolutif**
- l'individuel groupé ne se vend bien que si les façades sont différenciées, individualisées. Le lotissement produit spontanément de la **variété**, un paysage de rue plus stimulant,
- les acheteurs ont une bien plus grande impression de **liberté** et d'appropriation lorsqu'ils achètent un lot puis la maison qu'ils ont choisie eux-mêmes que lorsqu'ils achètent un produit fini et perçu, faute de différenciation suffisante, comme répétitif.

3.3.6 Que faudrait-il faire pour stimuler une renaissance du lotissement dense ?

Il faudrait :

- Que la nouvelle loi sur l'urbanisme (loi SRU) rende réellement plus difficile l'urbanisation lâche en grande périphérie ; Il en résulterait une augmentation des charges foncières qui pousseraient à densifier ;
- Que les ensembles d'habitat individuel ne soient **pas tous homogènes** comme aujourd'hui, qu'ils offrent au contraire un **choix de parcelles de tailles très différentes** ;
- **Oui au jumelage** (accolement de deux maisons), **non à la double mitoyenneté** : un passage direct d'au moins 1,50 m de largeur entre la rue et le jardin est jugé indispensable. Certains accepteraient néanmoins qu'il s'opère à travers le garage ;
- Des **murs séparatifs** de très bonne qualité phonique entre les maisons.
- Des **matériaux plus « nobles »** que dans le pavillonnaire pour compenser l'impression de baisse de standing que pourrait provoquer la densité ;
- L'invention de nouvelles typologies, tant urbaines qu'architecturales ; avec, en particulier, des **espaces communs publics** d'autant plus généreux que la densité est élevée ;
- La majorité des interlocuteurs s'est montrée consciente que **le lotissement dense exige un travail de conception significativement plus élaboré que le lotissement pavillonnaire classique**. Il faut un architecte et/ou un paysagiste coordinateurs, là-dessus tous sont d'accord. Et un architecte par maison, sinon ça ne pourra pas marcher, ajoutent certains. Bien entendu les constructeurs ne sont pas d'accord avec cette exigence-là mais, on l'a vu, ils ne semblent guère croire, pour le moment, au lotissement dense et pensent plutôt opération groupée ;
- **Enfin**, plusieurs interlocuteurs pensent qu'un **moyen efficace de relance** serait la **réalisation de quelques opérations expérimentales** (mais nécessairement avec architectes et entreprises, en s'« émancipant » des constructeurs sur catalogue, ajoutent un architecte, un lotisseur et un élu) et les populariser largement.

3.3.7 La clientèle pour le lotissement dense :

La demande proviendrait soit de jeunes ménages cherchant à acquérir une maison moins chère que le pavillon classique soit, à l'opposé, de jeunes ménages de niveau culturel élevé

souhaitant à la fois une maison et la ville, soit encore de ménages âgés souhaitant échanger (pour des raisons de sécurité) un pavillon suburbain contre une maison en ville ;

3.3.8 Loi SRU et naissance du P.L.U. :

3.3.8.1 Disparition du blocage fonctionnel lié au P.O.S.

Les POS étaient unanimement cités comme un important facteur de blocage mais ce problème fonctionnel disparaît avec les nouvelles dispositions de la loi SRU qui suppriment la règle de superficie minimale des parcelles et l'obligation de COS.

A la question de savoir si le coût des terrains proches des centres-villes ou des grands axes de transport en commun paraît trop élevé pour ce type d'habitat, quatre interlocuteurs ont répondu de manière convergente : trois pensent qu'avec un C.O.S. de 0,3 à 0,6 il ne devrait pas y avoir de difficultés, la quatrième préfère parler de 40 maisons par hectare.

3.3.9 De quels dispositifs particuliers la maison sur parcelle de moins de 350 m² requiert-elle pour « compenser » la densité ?

a) Les dispositifs à mettre en place :

Les maisons « de ville » doivent être mieux construites que les pavillons, ceci à la fois pour rassurer les voisins sur le niveau social de leurs futurs voisins et pour l'image commerciale de l'opération.

- Il faudrait disposer des **clôtures hautes**, livrées par l'aménageur, sur toutes les limites privatives du jardin.
- Les **plans de masse** doivent assurer **un parcellaire et des espaces publics variés** (le principe du lotissement assure de lui-même la diversité des maisons et, notamment, des façades) ;
- Les **parcelles** doivent être **profondes** afin d'assurer une distance suffisante entre les façades arrière qui se regardent ; Aux yeux du client, la largeur de façade de la parcelle compte bien davantage que sa surface;
- Enfin, il faut élaborer un **règlement strict**. Cela ne constitue pas un obstacle commercial, affirme l'un des lotisseurs, si c'est bien expliqué à temps.

3.3.10 Conclusion

Le lotissement de maisons dense, comme mode d'urbanisation, a disparu en France. Aujourd'hui il est remplacé par le **lotissement pavillonnaire** trois fois moins dense. Mais cette étude confirme qu'il a été extrêmement vivace et répandu dans un large éventail social jusqu'aux années 50. Si l'habitat individuel dense subsiste – en petite quantité – c'est presque entièrement sous forme de locatif social réalisé en groupements (c'est-à-dire un seul permis de construire pour l'ensemble). C'est pour cela que souvent aujourd'hui, en France, s'attache à l'habitat individuel dense une image de logement de « bas de gamme »

L'idée de **ressusciter le lotissement dense**, non évidemment pour se substituer à son tour au pavillonnaire, ce qui serait impensable, mais comme un complément mieux adapté à certaines situations ou à certains publics, a refait surface depuis peu. Pour **trois raisons principales**, en ce qui concerne la **demande** et l'**offre** :

- Certaines personnes préfèrent résider en ville mais rejettent l'appartement en immeuble et souhaitent, **dans un cadre urbain, un logement individuel**.
- Les pouvoirs publics nationaux et locaux affichent une volonté de plus en plus marquée de **freiner l'éclatement urbain**, de promouvoir et même, si besoin, d'imposer une **urbanisation plus compacte**. Ce n'est pas un caprice national : on constate une même volonté, encore plus marquée, chez nos voisins britanniques, néerlandais, allemands, danois, suisses, etc.

Voir à ce propos les exemples de lotissements denses danois étudiés ci-après.

- Se fait jour un stock tout à fait considérable de **friches urbaines** ferroviaires, militaires, industrielles, commerciales, etc. Il est tellement important qu'il ne pourra, même à long terme, être réutilisé que très partiellement par des bureaux et des immeubles d'appartements. On peut penser à **combler cet espace avec des lotissements denses**, après une éventuelle dépollution du terrain (voir à ce sujet le mémoire de Erwann VARILLON). Il serait cependant illogique, lorsque le site en friche est très proche de centres urbains équipés, ce qui est fréquent, de l'abandonner aux densités pavillonnaires courantes.

Ceci dit, est-il possible aujourd'hui de vendre des maisons « de ville » neuves en lotissement ? oui. On doit cependant demeurer prudent sur ses conclusions : faute de l'existence de lotissements résidentiels denses récents, elle ne permet guère que d'extrapoler à partir de

constatations relevées sur des ensembles certes conformes à la définition retenue mais ayant plus de cinquante ans d'âge.

Il semble néanmoins plausible qu'on puisse retrouver en France le succès qu'a connu le lotissement dense pendant près d'un siècle. Ce type d'habitat est massivement répandu dans les pays voisins, essentiellement à cause d'une densité de population supérieure, donc d'une politique de développement urbain plus rigoureuse.

L'Europe du Nord, l'Angleterre fournissent de très bons exemples de réalisation de maisons individuelles dans un contexte dense. En Grande-Bretagne, l'essentiel de l'accession à la propriété neuve se fait sur des opérations de maisons « de ville » très compactes.

Il s'agit de groupements et non de lotissements mais le succès commercial exige à présent un parcellaire et une architecture si diversifiés qu'ils tendent à ressembler très sensiblement à des lotissements. Ainsi, le lotissement dense « à l'anglaise » devient un sujet de réflexion pour les aménageurs français.. De plus, le fonctionnement est en cohérence avec la **loi SRU** qui, non seulement oblige à s'identifier, mais s'accompagne aussi **d'un volet architectural et paysager pour la construction des lotissements.** »

Les aménageurs, constructeurs, architectes paraissent approuver théoriquement l'idée du retour vers le lotissement dense mais ceux qui sont prêts à se lancer sont encore certainement très peu nombreux. On pourrait presque parler d'un retard de l'offre sur la demande.

Plusieurs moyens sont mobilisables pour sensibiliser les professionnels et les élus et chercher à surmonter leurs réticences. On pourrait notamment exposer, à travers une plaquette synthétique concise, les **avantages écologiques d'un resserrement de l'urbanisation, sa compatibilité avec un développement de l'habitat individuel, également les avantages potentiels du lotissement sur l'opération groupée** – à savoir : portage financier allégé, coût global moindre, absence de structure intermédiaire entre le propriétaire et la municipalité, satisfaction du souhait de personnalisation et d'appropriation psychologique de son habitation, paysage urbain spontanément plus diversifié, plus grande capacité d'évolution à terme. Des voyages à l'étranger peuvent permettre de visiter des lotissements denses récents, comme au Danemark.

Enfin, il serait souhaitable d'engager une réflexion sur un cahier des charges urbanistiques et architecturales adapté à ce type d'opération. Cette réflexion peut s'appuyer sur les lotissements denses anciens qui sont pleins d'enseignements : diversité du parcellaire, des types architecturaux, parcelles étroites mais profondes, bonne résistance aux évolutions sociales, etc.

Mais bien entendu la demande s'est sophistiquée depuis, au moins sur trois points : elle réclame des rues plus verdoyantes, au tracé moins systématique ; davantage d'espaces verts

collectifs ou publics de proximité ; Du stationnement. Pour satisfaire à ces exigences, on peut aussi s'aider des plans et règlements d'exemples de lotissements denses récents

Il y a dans cette esquisse de programme d'action un chantier possible de recherche, d'expérimentation et de suivi pour plusieurs années avec, en perspective, **un nouveau marché pour les concepteurs comme pour les producteurs de lotissements et une ville plus agréable à vivre.**

3.4. Lotissements denses à l'étranger :

3.4.1 L'expérience paysagère danoise

3.4.1.1 Introduction :

Pour compléter les précédentes réflexions sur les lotissements denses français, il paraît intéressant de faire escale au Danemark, où l'on trouve des exemples réussis de ce type d'aménagement.

Conçus dans les années 70, les lotissements denses du Danemark présentent des caractéristiques bien spécifiques : la nature y est traitée en espace public, la maison en unité habitable et la voiture en élément indésirable !

Ces lotissements, créés dans le **respect de la nature**, sont étonnants. Ils diffèrent des lotissements français en général, autant d'un point de vue paysager et architectural que d'un point de vue social (Il semblerait que les Danois sont fortement attachés aux notions d'écologie et de « communauté »).

Aussi méritent-ils qu'on s'y intéresse de plus près afin d'en déceler les aspects qui en font leur attrait et d'en tirer ainsi profit pour les expériences à venir de lotissements denses en France.

3.4.1.2 Présentation du Danemark : population, géographie, histoire... et naissance des lotissements denses

Lorsqu'on est un petit pays très peu peuplé, il est bien plus facile de gérer l'étalement urbain. Avec 5 millions d'habitants pour 43 000 km², le Danemark s'avère huit fois moins dense que l'Ile-de-France. Par ailleurs, cet Etat scandinave voue un culte à la **protection de l'environnement**. Au pays des Vikings, ce n'est pas l'urbanisation qui ronge les zones rurales périphériques, mais la nature qui « mite » les zones urbaines. Ainsi, l'espace public est d'abord un espace qui vient rythmer le paysage urbain. Qu'il soit naturel ou artificiel, **l'espace vert structure l'implantation du bâti et les circulations**. C'est le cas des lotissements de logements individuels.

Conçus à partir des années 70, ces ensembles pavillonnaires correspondent aujourd'hui à ce qu'on nomme « **lotissements denses** » ; des logements individuels disposés en bande continue sur des parcelles de moins de 500 m².

Plébiscité par les Danois depuis une trentaine d'années, ce type de logement intéresse les aménageurs français qui, avec la loi SRU et la lutte contre l'étalement urbain, doivent désormais s'orienter sur ce type de produit.

3.4.2 Présentation de trois lotissements denses danois :

En mars dernier, le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL) est allé découvrir quelques lotissements denses danois, sous la conduite éclairée de l'architecte Hugues Lavenant, spécialiste de l'habitat individuel scandinave.

Ils nous donnent un aperçu de l'expérience paysagère danoise à travers trois lotissements.

3.4.2.1 Exemple du lotissement de Gassenhaven, se fondre dans une réserve naturelle .

a) Présentation du lotissement :

§ caractéristiques paysagères et architecturales :

L'absence de clôtures, la faible hauteur du bâti et le choix des matériaux permettent de fondre le lotissement dans un paysage classé.

Dans la banlieue de Copenhague, la commune de Søllerød dispose d'un grand parc classé réserve naturelle. Au début des années 70, la ville décide de lancer une **opération d'habitat individuel groupé** sur la frange constructible du parc : « Gassenhaven » (jardin aux oies). Un seul impératif : les constructions doivent consommer le moins possible d'espace naturel. Ce **souci d'économie du foncier** a naturellement conduit à la conception d'un **lotissement dense**. Dans le plan-masse de Gassenhaven, l'architecte Paul Suenson a réduit la taille des parcelles à **300 m²** et a introduit **des espaces paysagers entre chaque bande de maisons**. Ainsi, les **jardins étriqués et clôturés** sont prolongés par de **vastes étendues libres situées au centre et au pourtour de l'opération**. Bien sûr **l'espace naturel** se prête à un **usage public** : promenade, jeux pour enfants, terrain de sport...

Les constructions obéissent également à un **cahier des charges assez strict**. Les 110 maisons à R+2 sont construites en **brique claire** et pourvues d'un **jardin d'hiver entièrement vitré avec mezzanine**. Cette « véranda » peut être utilisée en bureau, atelier ou chambre supplémentaire. En façade, chaque maison dispose d'un **petit jardin avant**, d'un **garage sans porte** donnant sur la rue et d'une **remise** côté jardin. Ces éléments sont tous traités comme les clôtures ajourées en **bois noir**.

Cette configuration occulte les façades avant et arrière des logements.

Côté rue, l'étroitesse des parcelles (10 à 12 m) crée un véritable « front bâti de garages », qui jouent un rôle tampon entre espace public et espace privé.

Côté jardin, **la hauteur de clôtures préserve l'intimité des habitations**. Résultat : la présence des maisons dans le paysage est réduite à une simple ligne de toitures entrecoupées de pentes vitrées des jardins d'hiver. Mais cette **discrétion** n'empêche pas les occupants de profiter pleinement d'**angles de vue sur les espaces naturels ainsi préservés**.

Opération de qualité, Gassenhaven reste avant tout un **lotissement résidentiel de luxe** qui ne propose que des **grands logements de 142 à 156 m²** à partir de 533 500 euros. Rappelons que le niveau de vie danois se situe nettement au-dessus du nôtre. (15)

§ Caractéristiques techniques.

Quelques caractéristiques sur la conception du lotissement :

- Maître d'ouvrage : commune de Sollerod
- Architecte : PALLE SUENSON
- Date de réalisation : 1973-1974
- Site : 4,2 hectares
- Composition : **110 lots** (COS de 0,30)
- Parcelles : **300 m²**
- Habitations : 142 à 156 m² en R+1 ou R+2

Comparons ces données à celles que l'on obtiendrait dans le cas de la conception d'un lotissement en France sur un site de même superficie (4,2 ha), en tenant compte de la superficie à déduire pour la voirie (en moyenne 20 %) et de la superficie moyenne des lots qui avoisine 700 m² dans les zones périurbaines :

On obtient **48 lots** seulement, contre **110** dans le cas du lotissement danois ! Il apparaît donc clairement que la densification n'est pas possible avec les critères retenus ci-dessus ; il faudrait, pour aboutir à un lotissement dense, diminuer la taille des parcelles ainsi que la superficie prévue pour la voirie.

b) Conclusion

Le **lotissement de Gassenhaven** est conçu pour une clientèle très ciblée (puisque seules les personnes aisées peuvent y accéder) mais il constitue néanmoins une **opération réussie**, autant du point de vue paysager que du point de vue architectural et paysager. C'est aussi une **réussite en terme de densification**. C'est un bon exemple de lotissement dense étranger.

3.4.2.2 Le lotissement de « Saettedammen » à Hillerod : la coopérative écologique

a) Présentation du lotissement :

§ caractéristiques paysagères et architecturales

La vague alternative qui a saisi l'Europe dans le sillage de **mai 1968** s'est traduite au Danemark par la **constitution de coopératives d'habitat**. En réaction au lotissement traditionnel, des groupes de familles danoises ont acheté en commun des terrains pour y faire construire des **quartiers d'habitat assez dense** en étroite collaboration avec des **architectes**. Livré en **1974**, le **lotissement de « Saettedammen »** à Hillerod, au Nord-Ouest de Copenhague, est l'une des premières opérations de ce type.

Dès l'entrée, un parking couvert oblige les habitants à abandonner leur véhicule ! La sortie du parking correspond au cœur du lotissement et donne accès à la trentaine de logements individuels en bandes, ainsi qu'à la « maison communautaire » qui permet aux habitants d'exercer des activités en commun : restauration, nettoyage, bricolage, jeux, sauna... Les jardins sont dépourvus de clôture. Et les espaces publics sont voués à un usage commun sous la surveillance de tous.

Sollicités par la coopérative de Saettedammen, les architectes Theo Bjerg et Palle Dyreborg ont proposé une **architecture modulaire** pour organiser les logements. Chaque unité habitable s'inscrit dans un système de poutres porteuses. **Des panneaux standardisés incluant portes et fenêtres permettent de faire évoluer la taille des pièces et des logements en fonction des besoins**. Construites sur deux niveaux, **ces habitations sont divisibles à volonté en largeur ou en hauteur**. Ainsi, par divisions successives, le nombre de logements est passé de 27 à 33.

Cette **modularité** reflète certains parcours résidentiels. En cas de divorce, le logement peut, lui aussi, se séparer en deux ! Après le départ des enfants, les parents peuvent redistribuer les chambres libérées et mettre en location un nouveau logement.

Destinés à favoriser l'épanouissement des enfants, les lotissements communautaires sont empreints d'un militantisme économique. Saettedammen dispose de sa propre ferme, dont le poulailler a même été dessiné par un architecte, de son système d'épuration d'eau, et de ses panneaux solaires installés sur les toitures terrasses. Ainsi, **écologique et autarcique**, la coopérative de Saettedammen a inspiré environ 300 autres lotissements denses au Danemark.

§ Caractéristiques techniques

Quelques caractéristiques sur la conception du lotissement :

- Maître d'ouvrage : coopérative privée composée d'une trentaine de familles

- Architectes : THEA BJERG et PALLE DYREBORG
- Date de réalisation : 1972-1974
- Site : 3 hectares
- Composition : **27 lots** (COS de 0,30)
- Parcelles : **250 à 400 m²**
- Habitations : 140 m² en R ou R+1

b) Conclusion

Avec **9 lots/ha** contre plus de 26 lots/ha (cas du lotissement de Gassenhaven), **ce lotissement communautaire est bien moins dense** mais il offre, avec son **architecture modulaire**, l'étonnante faculté de pouvoir s'adapter aux besoins de tous en donnant la possibilité d'agrandir une pièce ou d'au contraire la diviser. Ainsi, le logement danois évolue et s'adapte à la vie de l'habitant.

De plus, le lotissement de Saettedammen donne aux propriétaires la possibilité de jouir d'une relative autonomie d'un point de vue économique et technique (ferme, panneaux solaires...).

Cette coopérative, qui diffère du lotissement traditionnel et présente un attrait essentiellement social, peut aussi inspirer les architectes français dans la réalisation de lotissements denses en France.

3.4.2.3 Le lotissement de Sjolundparken : entre l'étang et la mer .

a) Présentation du lotissement :

§ caractéristiques paysagères et architecturales

Au Nord de Copenhague, le lotissement de Sjolundparken est implanté en retrait de la côte de l'Oresund sur une petite colline qui domine d'un côté la mer et de l'autre un étang bordé par un bois.

Réalisé par un promoteur danois de logements sociaux, ce lotissement regroupe 74 maisons individuelles, développées à partir de 28 typologies différentes selon une large gamme d'unités habitables (du T1 au T5). Auteurs du plan-masse, les architectes Bente Aude et Boje Lundgaard ont privilégié les vues soit vers la mer, soit vers l'étang.

Pour préserver le caractère boisé du site, les architectes ont même numéroté les arbres. Ainsi, l'implantation du bâti s'insère discrètement entre le bois conservé dans son intégralité et l'étang traité en espace public central. Les maisons sont volontairement basses (R+1) pour épouser le relief et leur implantation suit des courbes pour mieux réduire le nombre de vis-à-vis.

L'esprit paysager du lotissement s'appuie aussi sur un cahier des charges particulièrement rigoureux. D'abord, il proscrit toute circulation automobile : les parkings sont implantés tout autour du périmètre de l'opération ; les liaisons internes sont exclusivement piétonnes ou cyclables. Cependant, certaines maisons se trouvent assez éloignées des parkings.

Ensuite, le **règlement du lotissement** impose aux constructions un matériau unique : le **bois** peint en noir et assemblé en clins. Uniformisant les façades, le bois noir sert aussi à séparer les lots. Les clôtures sont montées en doubles parois pourvues d'un bac de terre, dont la **végétation rampante** vient adoucir l'encadrement très sombre des venelles.

Les doubles parois des clôtures accueillent aussi les bacs à déchets, les boîtiers électriques et les boîtes aux lettres. Réalisé entre 1973 et 1976, Sjolundparken a ainsi relancé l'utilisation traditionnelle de la couleur noire dans l'architecture de bois danoise. (15)

§ Caractéristiques techniques

Quelques caractéristiques sur la conception du lotissement :

- Maître d'ouvrage : société privée de construction de logements d'utilité publique
- Architectes : BENTE AUDE et BOJE LUNDGAARD
- Date de réalisation : 1973-1976
- Site : 5,5 hectares
- Composition : **74 lots** (COS de 0,30)
- Parcelles : **300 m²**
- Habitations : 28 modèles différents de 116 m² à 166 m²

b) Conclusion

Le lotissement de Sjolundparken est **assez dense** (plus de 13 lots/ha). Entre mer, étang et bois, il offre un cadre agréable et reposant. Le **bois**, matériau unique, crée une homogénéité, délicatement estompée par la diversité des logements. La couleur bois noir des façades est égayée par des clôtures végétalisées.

Les aménageurs danois ont su parfaitement concilier les demandes simultanées de forte densité et de maison individuelle s'insérant parfaitement dans le paysage.

3.5 CONCLUSION

La maison individuelle reste encore aujourd'hui très attractive et a marqué profondément l'urbanisation de nos villes. Pourtant elle est mise en cause pour la consommation d'espace qu'elle génère et est critiquée pour son architecture banale. Mais la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, qui permet la création de lotissements denses de qualité, tend à renverser cette situation.

Grâce à la levée des obstacles à la densification, grâce notamment au contenu du PLU et à la suppression de l'obligation de surface minimale pour construire, la loi SRU rend possible l'implantation de lotissements denses en secteur urbain. Reste alors à réfléchir sur les moyens permettant de rendre ce type d'aménagement séduisant et de qualité : intervention sur le parcellaire, volet paysager et architectural du lotissement, règlement du lotissement avec prescriptions architecturales... On peut penser également à améliorer le cadre de vie du lotissement par de meilleures prestations au niveau des équipements communs, et en prévoyant une mixité habitat individuel privé / logement collectif.

Les aménageurs doivent réfléchir à des solutions permettant de faire coïncider le désir des habitants de disposer d'une maison et celui des collectivités locales de maîtriser le développement des villes et d'accélérer le renouvellement urbain.

Il faut cesser de créer des lotissements péri-urbains où chacun édifie sa maison où il l'entend, en hauteur au milieu de la parcelle par exemple, et retrouver des formes plus citadines d'aménagement et moins consommatrices d'espace.

La Participation pour Voirie Nouvelle et Réseaux (PVNR) permet de libérer du foncier, mais ce n'est pas suffisant. « Les collectivités locales doivent réutiliser des friches, recycler des terrains industriels, ce qui ne peut se faire qu'avec le concours et le financement du public, en partenariat avec des opérateurs privés qui garantissent un certain dynamisme commercial. C'est l'un des défis lancés par la loi SRU. » (Dominique de Lavenère, président du Snal).

Chapitre 4 : Méthodologie d'élaboration et de réalisation des lotissements en Algérie

4.1 Introduction :

Aussi loin que l'on puisse remonter dans l'histoire de l'humanité, on relève que les efforts déployés par les hommes ont longtemps été dirigés vers la satisfaction de deux besoins essentiels à savoir : « *Se Nourrir et S'Abriter* »

Ce n'est donc pas par hasard si la déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu en 1948, le droit à chaque individu de disposer d'un logement décent .

Si l'énoncé de ce droit est simple, sa mise en application ne l'est pas du tout et nécessite des efforts importants des gouvernants afin d'aboutir à une adéquation aussi correcte que possible entre l'offre, la demande en logement, l'appropriation et l'utilisation de l'espace foncier.

Le concept de l'appropriation de l'espace, met en relation, *l'ESPACE, l'HOMME , l'HABITAT* et les règles d'adaptation.

Pour l'architecte, *“cette appropriation de l'espace est perçue comme l'action de l'utilisation de cet espace, de sa modification ou sa transformation dans les limites de l'usage auquel il est destiné”* (ZERDOUNI-1996)¹.

4.2 Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements :

Le cadre juridique régissant la réglementation des lotissements en Algérie est marqué par plusieurs étapes. Ces dernières se manifestent essentiellement à travers deux périodes : la première pendant la période coloniale et la seconde après l'indépendance.

4.2.1 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.

¹ Zerdouni Y l'appropriation des espaces publics de proximités dans les grands ensembles à constantine thèse de magister 1996

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

4.2.1.1 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.

4.2.1.2 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.

4.2.1.3 Le décret du 18 Août 1935 :

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

4.2.1.4 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.

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.

4.2.2 Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements après l'indépendance :

4.2.2.1 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.

4.2.2.2 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'urbanisations »

La création de lotissement par les particuliers est proscrite, ainsi que toutes les transactions foncières entre particuliers.

4.2.2.3 Loi du 6 Février 1982 relative au permis de construire et de lotir :

Cette loi est relative au *PERMIS* de *CONSTRUIRE* et au *PERMIS* de *LOTIR* . La loi du 6 Février a élargi le champ d'application du permis de construire.

Celui-ci est exigé pour toutes les constructions ou travaux d'aménagement localisés dans le périmètre d'urbanisation et les zones d'extensions, c'est à dire chef lieu de commune, les centres urbains, les agglomérations de plus de 2500 habitants ainsi que celles de moins 2500 habitants mais susceptibles d'extension.

Ce n'est qu'en 1985, que le permis de construire sera exigé pour toutes les constructions quel qu'en soit le lieu, la nature et l'usage à l'exception des constructions relevant du ministère de la défense nationale.

Ces mesures visent particulièrement à protéger les terres agricoles. Autre mesure importante prise en 1982, celle qui consiste à élargir la compétence en matière de viabilisation des lotissements à tous les opérateurs économiques du secteur de l'état et non plus à la seule municipalité.

Le désengagement de l'état survenu en 1989, a conduit à la promulgation de nouvelles lois sur le foncier, l'urbanisme et la réglementation de la construction.

4.2.2.4 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.

4.2.2.5 La loi 90-29 de 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme :

Cette loi a introduit une distinction entre deux catégories de plan d'urbanisme : le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le premier a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.

Le deuxième, fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U.

4-3 Evolution de la législation foncière

C'est lors des grands moments d'investissement que le besoin en matière de terrains foncier s'est fait sentir, l'état a réagi par la mise en place d'une série de lois, ordonnances et décrets définissant une politique urbaine en matière du foncier.

La maîtrise du foncier, élément principal à toute planification urbaine, a nécessité une série de lois permettant ainsi la constitution des réserves foncières des collectivités locales, il s'agit notamment de :

1. Ordonnance 74/24 du 20 février 1974 relative à la constitution des réserves foncières au profit des communes.
2. Décret N° 75/103 du 27 août 1975 portant application de l'ordonnance N° 74/62.
3. Circulaire N° 01427 P.U 2/74 du décembre 1974 portant application de l'ordonnance N° 74/26 relative à la délimitation provisoire des périmètres d'urbanisation provisoire (P.U.P).
4. Circulaire N° 34 DGCL du 31 août 1976 portant réserves foncières communales rétrocession des terrains à bâtir.
5. Circulaire interministérielle N° 228/DGRRAAG/GI/BGFS relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Après le virage politique de 1989 et une gestion non innocente des réserves foncières communales, le dispositif réglementaire régissant le foncier est devenu non conforme à la visée politique du pays, des changements ont été portés sur ces textes législatifs et leur refonte a été dictée par :

- § La loi N° 92-25 du 18/11/1991 portant sur l'orientation foncière.
- § Le décret exécutif N° 175/91 du 28/05/1995 fixant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction.
- § Le décret exécutif N° 176/91 du 28/05/1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de conformité et du permis de démolir.
- § Le décret législatif N° 94-07 du 18/05/1994 relatif aux conditions de production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.
- § Le décret N° 95-318 du 14/10/1995 fixant les conditions de désignation des agents fonctionnaires habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière de l'architecture et de l'urbanisme.

§ Le décret exécutif N° 177-91 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

§ Le décret exécutif N° 178/...du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation du sol et le contenu des documents y afférents.

4.3.1 La gestion foncière

Avant 1971 et les lois de la révolution agraire relative à la propriété privé, notamment celles des terrains ruraux, le régime foncier en Algérie se basait essentiellement sur les lois et les structures laissées par l'administration coloniale, et notamment les lois foncières du Senatus Consulte (1863), et la loi Warnier, de 1873.

L'application des lois relatives à la révolution agraire a été appliquée, elle a bouleversé en premier les structures foncières dans le monde rural.

Les terrains urbains privés ont également été victimes des nationalisations au profit la commune. L'ordonnance du 20 février 1974 tenait à satisfaire les besoins fonciers de la commune, et à constituer une réserve potentielle considérable de terrains pour les programmes internes, dans le but de faciliter son développement.

Cette loi était d'un grand intérêt pour la gestion foncière qui est une composante clef de la production du cadre bâti, et de la législation de l'urbanisme.

La décision d'habiliter les assemblées populaires communales à être les principaux agents opérateurs en matière de transactions foncières traduisait les soucis suivants :

§ Mise en place d'un cadre juridique nouveau.

§ Mise en œuvre d'une planification de l'espace urbain dotée alors d'un plan directeur d'urbanisme (P.U.D) ou à défaut d'un périmètre d'urbanisme provisoire (P.U.P)

L'article 2 de la dite ordonnance stipule que les réserves foncières communales sont constituées par les terrains de toute nature, propriété de l'état, des collectivités locales ou des particuliers.

Ces terrains doivent être inclus dans un <<périmètre d'urbanisation>>, en raison des difficultés que les collectivités rencontraient, faute de disponibilités de terrains, des difficultés considérables pour la réalisation des équipements et investissements publics inscrits dans les programmes locaux ; les mesures juridiques de la loi 74/26 étaient dans ce sens justifiées.

Dans une certaine mesure, les communes de Constantine et de toute la Wilaya ont bénéficié d'outils de développement et de gestion des réserves foncières, qui leur ont permis de réaliser des projets de grande envergure. Mais les objectifs à atteindre étaient aussi de

rationaliser l'occupation de l'espace, d'homogénéiser la projection de la planification et la maîtrise de l'économie de l'espace.

Cependant, à Constantine l'effet inverse s'est produit, étant donné la spécificité du site et l'irrationalité dans l'acte d'action des parcelles, notamment celles des bâtiments administratifs, des équipements publics, des sièges de sociétés etc.....qui ont contribué dans certains cas à la désarticulation spatiale du tissu urbain. L'octroi des terrains dépassant largement les besoins réels, à des prix très bas, était une pratique courante

4.3.2 Le changement juridique du foncier :

La loi 90-25 sur la régulation foncière, et l'instruction ministérielle 405-90 déterminant les modalités de création des agences foncières par commune, ainsi que leur statut procédant au niveau des réserves foncières à l'organisation des potentialités communales et au maintien d'un équilibre spatial, ont bouleversé les pratiques foncières qui avaient cours jusque-là.

Ces dispositions permettaient à la commune l'approbation de terrains au bénéfice de son patrimoine foncier, ainsi que le droit de préemption, le monopole de la dynamique foncière et la responsabilité de la planification urbaine. En même temps, elle détenait la promotion immobilière du seul fait que la programmation des ZHUN ou des lotissements lui revenait à elle seule, administrativement et juridiquement. Son contrôle devenait dominant, et la création de lotissement par des particuliers était considérée comme illégale.

4.4 Dispositions générales :

L'autorisation de lotir porte principalement sur la conformité du projet de lotissement avec les dispositions du plan d'occupation des sols, pour les communes qui ne sont pas dotées de celui-ci.

L'autorisation du permis de lotir porte également sur les conséquences qui peuvent découler de la réalisation du lotissement en ce qui concerne le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, la protection des espaces naturels ou urbains ainsi que l'impact sur les servitudes et les services d'intérêt général.

Le permis de lotir est un instrument d'urbanisme de contrôle il s'impose lors :

- § De l'affectation des terrains et sites destinés à la réalisation d'équipements à caractère public.
- § des constructions à usage commercial ou artisanal,

§ de l'installation des locaux généralement à usage professionnel dans les lotissements à usage d'habitation à condition que celles-ci n'incommodent pas l'habitation. Le service technique chargé de l'instruction du dossier du permis de lotir peut proposer à l'autorité compétente de prescrire une enquête publique.

4.5 Approbation et délivrance :

Dans tous les cas de figure, le permis de lotir est délivrée par le wali territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme, selon les différents cas et ceci sous forme d'arrêté.

Cet arrêté portant permis de lotir ne peut prévaloir de droit, si les travaux d'aménagement dont il fait l'objet ne sont pas entrepris dans un délai réglementaire de trois (03) années à partir de la date de notification de l'arrêter au demandeur.

Le dossier technique est déposé au niveau des services techniques de l'assemblée populaire communale contre un accuse de réception, après étude et avis technique le dossier est transmis aux services techniques de la direction de l'urbanisme de la wilaya compétente.

L'instruction de la demande porte essentiellement sur la conformité du projet de lotissement avec toutes les dispositions du plan d'occupation des sols (POS). Lorsque celui ci n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et/ ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur. Elle porte également sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement concernant les règles d'hygiène et de salubrité ou l'intérêt du voisinage immédiat.

Le service compétent chargé de l'instruction du dossier du permis de lotir doit obligatoirement transmettre le dossier pour recueillir les avis et accords en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les personnes publiques et les services consultés qui n'auront pas fait connaître leurs avis et accords dans un délai raisonnable de un (01) mois, à partir de la date de réception du dossier sont réputés avoir une émis suite favorable. Les services concernés sont les suivant :

- Direction de la santé.
- Direction de la protection civile.
- Direction des travaux publics.
- Direction de l'hydraulique.
- Direction de l'agriculture.

- Autres directions suivant l'intérêt du projet.

La décision portant accord du permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans un délai n'excédant pas une durée de trois (03) mois, après le dépôt du dossier, lorsque celui-ci dépend de la compétence du président de l'assemblée populaire communale en tant que représentant de la commune et un délai de quatre (04) mois pour tous les autres cas.

Ce délai ne peut plus valoir de droit tant que le dossier de la demande de lotir est à compléter ou si le dossier est soumis à la prescription d'une enquête publique.

Le permis de lotir s'impose s'il y a lieu :

- D'affectation de certains emplacements destinés à la construction d'équipement publics, aux constructions à usage commercial ou artisanal et à l'installation de locaux professionnels, voir d'activités dans les lotissements à usage d'habitation lorsqu'elles n'incommodent pas l'habitation
- De contribution du demandeur aux dépenses d'exécution de certains équipements collectifs rendus nécessaires par le lotissement projeté.
- La modification ou l'annulation pure et simple des dispositions du cahier de charges contraire au caractère du lotissement.

Le cahier de charges d'un lotissement autorisé antérieurement à l'approbation d'un plan d'occupation des sols (POS) peut être modifier par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et une enquête publique, pour permettre la réalisation d'opérations de construction en conformité avec les dispositions du dit plan.

L'arrêté modifiant le cahier de charges doit être publié au niveau du bureau de la conservation foncière de la wilaya concernée, conformément à la législation en vigueur relative à l'information foncière.

L'arrêté portant permis de lotir est automatiquement publié au bureau de la conservation foncière par l'autorité ayant approuvé le lotissement dans le mois qui suit sa notification.

4.6 Etudes préalables :

3.6.1 Analyses :

A ce stade de l'opération, il s'agit de répondre aux attentes de l'utilisateur relatives aux type *D'HABITAT*, au coût et à la qualité du cadre bâti, autant qu'à la nécessité de maîtriser les coûts de l'opération avant tout lancement d'études d'aménagement. Il est indispensable de saisir et d'analyser les données pertinentes de l'environnement, du marché foncier, du logement et les besoins essentiels. (Sol, climat, servitudes, paysage, usages du sol, bâti existant).

Ces informations vont servir comme base de travail pour entamer l'opération de conception. Et elles demandent à être retranscrites d'une façon simple et comprise de tous.

En conséquence, l'aménageur procédera à la vérification des hypothèses, à la définition des critères de choix, et à la vérification de la faisabilité financière et technique de la réalisation.

4.6.2 Schema d'aménagement

L'option d'un schéma par rapport à l'autre est capital dans le sens qu'elle engage le devenir même du lotissement. Les répercussions sont multiples et peuvent se situer sur les terrains de la gestion du cadre de vie, de l'environnement....etc.

Les critères d'analyse permettent d'évaluer les schémas et de faire un choix. Chaque critère peut concerner un ou plusieurs domaines d'intervention (assainissement, Paysage) qui seront mis en relation entre eux. Le but est de rechercher les compatibilités des fonctions sur site, d'identifier les éventuelles incompatibilités, de favoriser la polyvalence de certains éléments de programme, et d'évaluer la validité des réponses techniques. Le concepteur explore et compare les solutions possibles en matière de densité : rapport espace public, espace privé, solutions techniques et éléments de règlement.

4.6.3 Modalité d'adaptation

A ce stade les élus ou les maîtres d'ouvrage peuvent se décider quant au choix du site, d'un projet d'aménagement sur la procédure de réalisation et de la gestion au futur.

Le rôle du concepteur est de donner aux concernés les moyens de choisir en toute connaissance de cause et de se prononcer sur le schéma qui répond le plus à leurs aspirations.

4.7 Les éléments d'organisation d'un lotissement :

D'après Zucchi A², les éléments considérés comme nécessaires pour la détermination du schéma d'organisation et de configuration d'un lotissement sont les suivants:

4.7.1 La forme du terrain loti :

La projection d'un lotissement est conditionnée par les caractéristiques géométriques du terrain. si celui ci a été déjà démembré, une opération de remembrement doit être entreprise afin de régulariser sa forme

^{2 2} Zucchelli. A (1984) : « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger,p86 v3

4.7.2 Le site :

Considéré, soit comme paysage naturel et milieu végétal ou comme paysage créé et environnement construit, le site est à la fois facteur de conditionnement et de stimulation dans la recherche des solutions d'aménagement du terrain et dans la définition de la conception de l'ensemble. Il intervient en force quand l'opération de lotissement devra être édiflée sur un terrain, situé dans la zone d'urbanisme nouvelle. Un terrain en forte pente ou vallonné pose le problème du choix des lots en vue des nécessités de circulation des véhicules, de la séparation éventuelle des chemins piéton et tient compte des solutions techniques et du coût des ouvrages que les différentes options peuvent comporter"³.

4.7.3 La voirie existante :

Principale ou secondaire, la voirie existant est classée selon la position de son tracé par rapport au terrain loti. Différentes situations découlent de ce classement et sont les suivantes:

- Ø Une voie tangentielle au terrain sur un coté
- Ø Une voie traversant le terrain
- Ø Deux voies longeant le terrain sur deux cotés et ayant un même sommet.
- Ø Deux voies à l'axe majeur du terrain
- Ø Trois voies longeant trois cotés du terrain
- Ø Quatre voies délimitant le terrain (carte N).

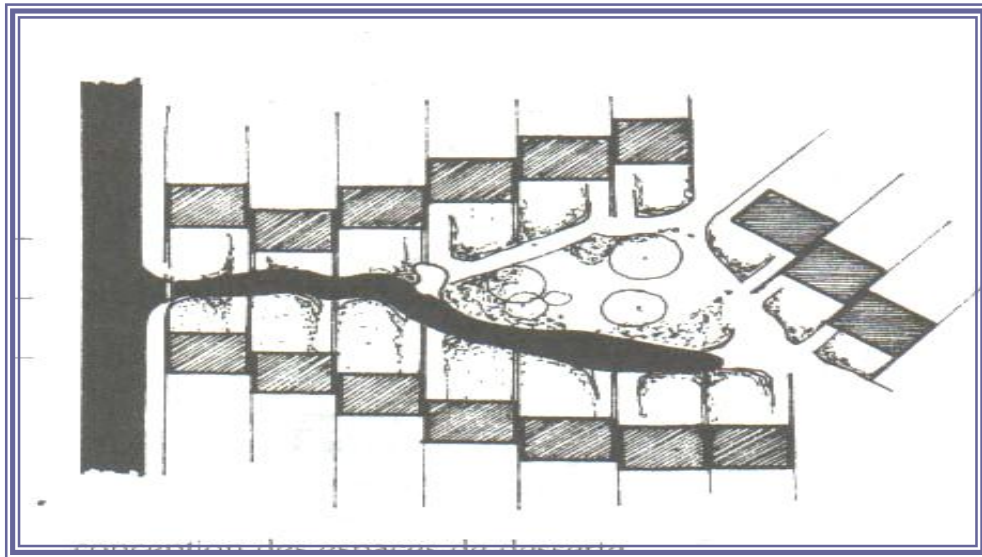
Chaque situation a des implications sur la détermination des points de jonction avec la voirie existante et sur le traçage de la desserte routière qui est à son tour, fonction du modèle d'organisation du lotissement.

4.7.4 Le découpage parcellaire :

Le parcellaire désigne généralement tout partage du sol et l'ensemble des lots qui le constituent, quelque soit leurs dimensions ou leurs formes. La formation d'un parcellaire d'urbanisation, peut être le résultat soit du regroupement de plusieurs parcelles voisines, soit à la contrainte de la division d'une parcelle en plusieurs lots. Et tant que trame foncière, le parcellaire forme le cadre obligé de toute opération d'urbanisation.

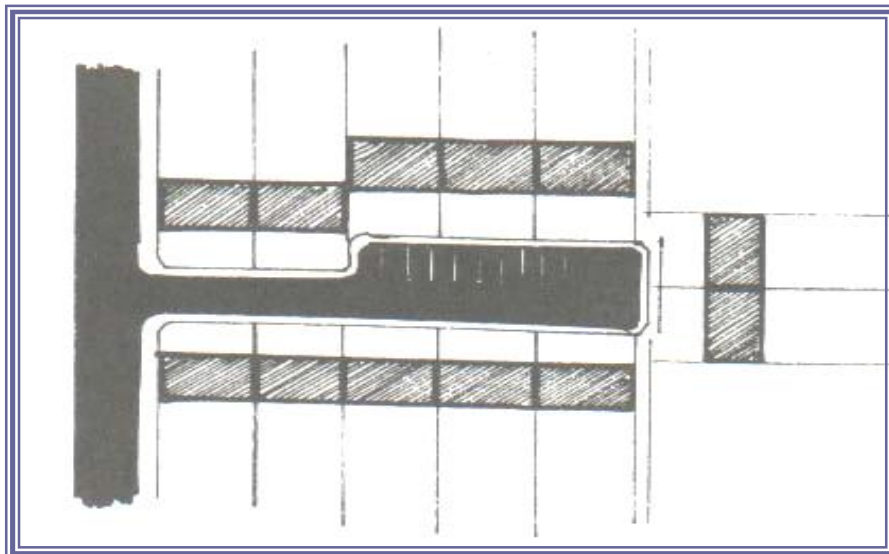
³ Charte d'alger (1964),p79

Figure n°01 : Découpage parcellaire à partir d'un vécu quotidien



Dans le lotissement le découpage en lot, ne se limite pas à une simple division de la propriété foncière, en vue de la vente des parcelles, mais au contraire, l'acte de partage du terrain en lots se fait dans le but de réalisation un habitat individuel bien aménagé et bien équipé.

Figure n°02 : Exemple d'un découpage parcellaire uniforme



L'unité d'habitation individuelle peut être obtenue soit par la réalisation du lotissement selon un objet urbanistique et architectural global et unitaire, la vente aura alors pour objet la maison et la parcelle, ou par un ensemble de normes imposées aux futurs propriétaires consignées sur un cahier des charges qui constitue alors une obligation pour les acheteurs au moment de la construction de leurs maisons.

4.7.5 L'aménagement :

Le type d'aménagement est tributaire de plusieurs paramètres, telle que la taille, la part de l'espace collectif et l'espace privatif, la forme urbaine, la composition de l'espace visible et la densité de logements du lotissement.

Ceci est dû à la spécificité de ce dernier par rapport aux autres processus d'urbanisation, le caractère progressif de sa réalisation, trop étalée dans le temps, le degré d'indétermination des constructions qui seront réalisées par leurs propriétaires.

4.8 Orientations pour la conception des lotissements :

Concevoir des ensembles où puissent être satisfaite l'ensemble des besoins quotidiens

4.8.1 Programmation :

- ✓ En fixant la taille de l'opération qui ne soit pas trop petite de façon à entreprendre des équipements en grand nombre, et pas trop grand pour ne pas créer le sentiment d'anonymat.
- ✓ En favorisant les petits et moyens équipements plus proche des habitants
- ✓ Meilleure combinaison des moyens de déplacement et des transports

4.8.2 Intégration dans la ville :

Sur un plan physique, l'intégration de l'ensemble résidentiel dépendra de sa localisation de sa Taille et de ses liaisons avec la ville

4.8.3 Localisation :

La distance qui sépare le nouveau quartier de la ville favorise l'apparition du phénomène d'isolement De même que la nature des espaces qui séparent ces entités

4.8.4 Les liaisons :

Cette question est justement liée a celle de la localisation de ces liaisons et demandent un traitement particulier pour l'amélioration des transports pas seulement automobile mais surtout pour le transport collectif, le tracé des lignes , l'emplacement des stations , la fréquence de desserte , le confort du lieu d'attente.

4.8.5 Espace public et voirie :

4.8.5.1. Usages et pratiques de l'espace collectif :

Ce point traite des espaces qui ont un usage collectif, Indépendamment de leur statut juridique. On notera que dans la plupart des lotissements, l'espace collectif est conçu exclusivement pour les usages dits fonctionnels et techniques tels que l'accès aux logements et l'alimentation en eau, en gaz, alors que ses fonctions sont plus importantes et variées que les traitements habituellement effectués ne le laissent penser.

En effet, l'espace collectif constitue le support de la vie du quartier et il n'est pas inutile de rappeler que la conception et le traitement de ces espaces *sont* déterminants pour la qualité du cadre bâti créé, ainsi que pour le développement de la fréquentation et la diversité des activités qui s'y dérouleront (circulation, stationnement, aire de jeux, de rencontre, etc.) Cependant, dans la plupart des opérations d'habitat individuel, on constate de manière évidente l'inadaptation de la voirie et des espaces libres, quand ils existent, à leur utilisation: stationnement sur le *trottoir*, enfant jouant sur une chaussée conçue pour une circulation rapide, et dégradé.

4.8.5.2 voiries :

Le rôle de la voirie a évolué au cours des siècles bien qu'elle ait toujours assuré un ensemble complexe de fonctions. La voirie participe à la définition du cadre de vie et du paysage urbain, assure une fonction sociale du fait qu'elle constitue un lieu privilégié de rencontres et d'échanges entre les différents types d'usage de l'espace urbain. C'est un espace de représentation, de jeux des enfants dans le cas de voirie locale.

La voirie concourt à l'identification de la ville et du quartier qu'elle traverse. Elle sert de point de repère, facilite la reconnaissance et l'usage de la ville ou du quartier, marque le site modèle l'aménagement de l'emprise publique.

a). Jonction à la voirie existante ou future :

Point de passage obligé, la jonction est souvent considérée comme un lieu de conflit entre deux ou plusieurs opérations, il semble nécessaire d'en réduire le nombre ainsi que de définir la localisation des points de raccordement avec le tissu déjà existant. La raison de ce choix consiste à diminuer la possibilité de transit, à amener les conducteurs à réduire la vitesse de leur véhicule, à faciliter l'accès et le repérage.

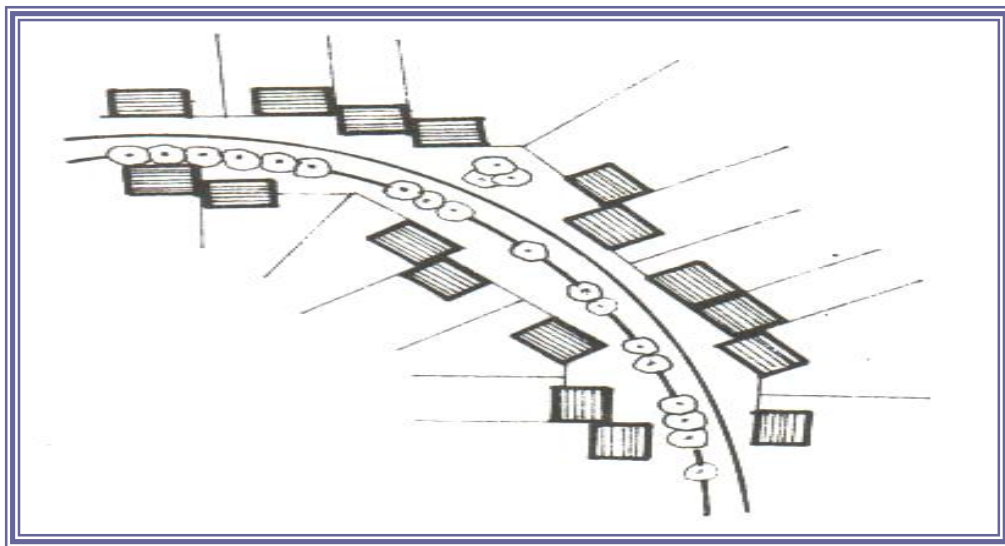
○ **Objectifs :**

Il est indispensable' de formuler un principe de hiérarchisation, d'aménagement et de traitement qui contribue à modeler l'espace urbain et à assurer la sécurité, notamment par des caractéristiques lui permettant d'écouler un trafic cohérent avec la voirie avoisinante et 'assurer la continuité du débit et de garantir l'attrait de son traitement.

b).Voirie de distribution : les rues

La hiérarchisation des rues basées sur les critères techniques et fonctionnels a provoqué une modification complète tant dans la forme que dans les usages qui en est fait. La prise en compte des seuls critères techniques a engendré de nombreux excès ressentis par les I usagers notamment en habitat individuel. (voir figure n°03)

Figure n°03 : Voie de distribution une rue courbe



Objectifs :

La voirie de distribution a pour rôle de relier les éléments de desserte. C'est un élément structurant du quartier. Elle doit aussi faciliter la cohabitation des piétons et des voitures pouvant rouler dans le lotissement, ceci grâce à une hiérarchisation qui doit conduire à un aménagement des voies correspondant aux besoins réels des habitants. Le choix de la localisation et le tracé des voies doit mettre en évidence et marquer le site dans lequel on implante l'opération en tenant

compte de tous les éléments qui le composent (paysage environnant. plantation. site, etc.).

c). Voirie de desserte : les ruelles

La voirie de desserte est un espace collectif ouvert à proximité du logement. La voirie de desserte a pour rôle essentiel de permettre d'accéder aux habitations; c'est un lieu privilégié de rencontres et de jeux.

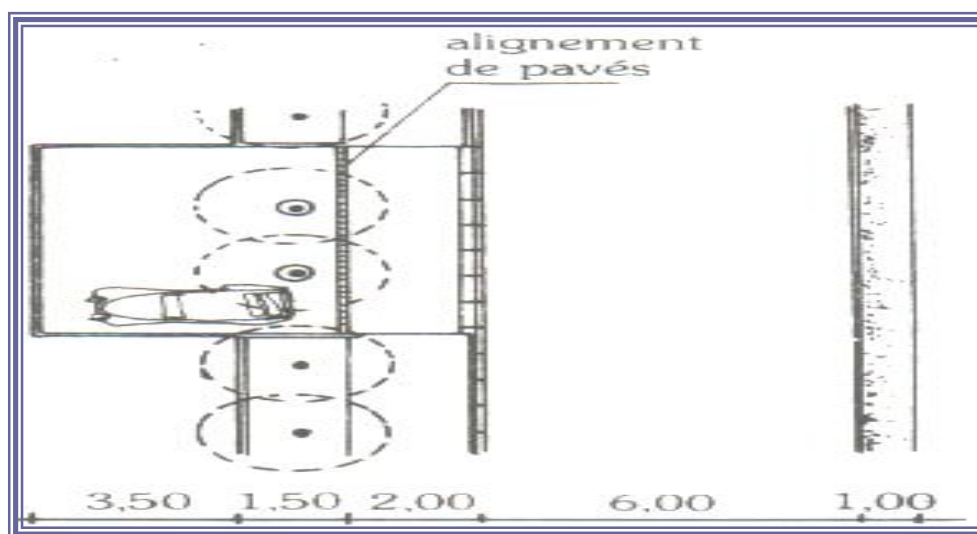
Objectifs: repérage, sécurité, confort des habitants

De nombreuses solutions peuvent être proposées pour l'aménagement des voies de desserte. A priori, elles doivent exprimer clairement que le piéton y occupe une place privilégiée, par rapport aux véhicules. Elle n'est pas astreinte aux mêmes contraintes que la voie de distribution et ses caractéristiques (largeur, profil, tracé et traitement) ne sont pas déterminées par les exigences de la circulation automobile. On ne doit pas parler de profil en travers d'élément de la voie de desserte mais plutôt de forme.

d). Stationnement :

La nécessité d'organiser la circulation conduit à la création d'aires de stationnement pour la sécurité de la circulation de façon à gêner le moins possible les riverains. Les besoins spécifiques des activités et des pratiques dans l'unité de voisinage déterminent ces besoins en matière de stationnement. (voir figure n°04)

Figure n°04 : Aire de stationnement



Objectif : faciliter le stationnement dans le respect des autres usages

Afin d'éviter le stationnement abusif sur la chaussée, les solutions sont innombrables. Il s'agit d'éviter la confusion et de préserver la qualité d'usage de ces espaces par un aménagement adapté.

e). Services urbains : collecte des ordures ménagères :

La conception doit tenir compte de ce service et se référer aux prescriptions techniques.

Figure n°05 : Un conteneur

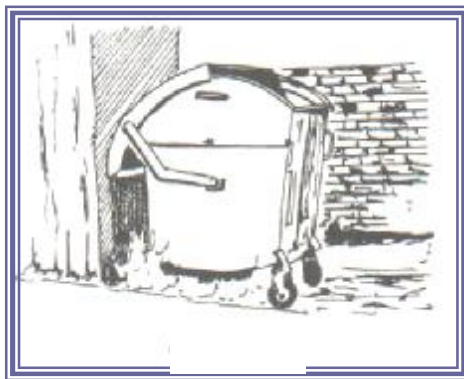
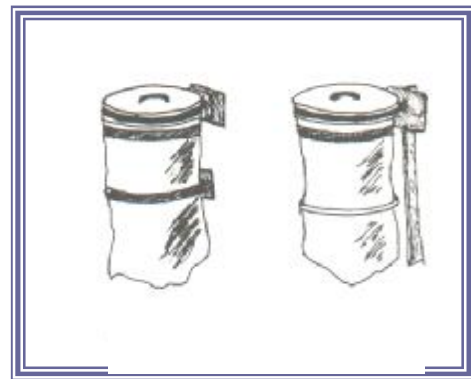


Figure n°06 : Corbeille collet au mure



Objectifs :

Les ordures ménagères sont susceptibles d'apporter de nombreuses nuisances qui disparaissent si la collecte est bien organisée avec une bonne discipline des usagers. Dans la réalisation on constate souvent des insuffisances concernant la façon dont la collecte est faite. Par la faute de mauvais emplacements, d'installations insuffisantes et mal conçues, de locaux peu accessibles.

Il convient de diminuer les parcours et de faciliter l'accessibilité aux bennes de collecte et la circulation sur la voirie intérieure grâce à un bon tracé. Les systèmes retenus doivent être commodes à la fois pour la ménagère et le personnel municipal de collecte. On s'efforcera de corriger les imperfections concernant la conception technique, d'éviter que les déchets soit nocifs et gênants et ne deviennent source d'insalubrité, de faciliter la gestion et d'éviter un coût élevé à la collecte.

f). Cheminements piétons :

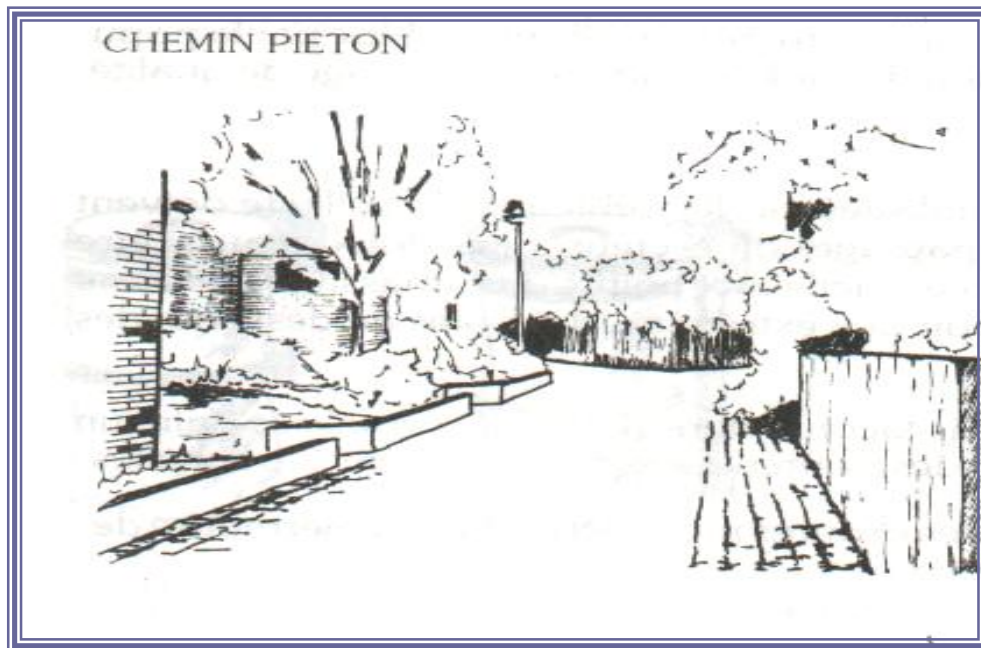
Dans toutes les opérations, on constate que le réseau de circulation des piétons est essentiellement composé du réseau de desserte classique qui peut être valablement complété en tant que de besoin par des chemins spécialement réservés aux piétons.

Ces chemins indépendants peuvent se révéler utiles en dehors de la fonction de liaison entre habitations et équipements, sachant qu'ils contribuent au désenclavement de certains espaces tels que les placettes, les impasses, etc.

Il est inutile de vouloir systématiquement séparer les différentes circulations (circulations mécaniques, chemins piétons, etc.). (voir figure n°07) .

Puisque un aménagement adapté peut permettre une utilisation diversifiée des espaces de proximité.

Figure n°07 : exemple d'un cheminement piéton



Objectifs:

L'aménagement des chemins piétons doit prendre en compte les objectifs suivants :

Confort : cet espace doit être visible et accessible à tous, facile à entretenir et à gérer, il doit assurer la distribution vis-à-vis des autres espaces tout en préservant sa propre qualité d'usage.

4.9.5.3. Les réseaux divers

La conception des réseaux dans les secteurs d'habitat individuel peut apparaître comme un sujet sans grand intérêt Il semble poser peu de problèmes difficiles à résoudre, du fait que les solutions et les mêmes techniques sont adoptées systématiquement dans presque toutes les opérations.

Les réseaux divers classiques sont de plus en plus coûteux, souvent ils ne peuvent être réalisés qu'au détriment d'autres prestations, dites qualitatives. Il serait donc souhaitable de réaliser des réseaux divers plus économiques et plus esthétiques. L'évolution des techniques en matière de réseaux (caniveaux techniques, bordures gaines...) peut être très importante pour la qualité des espaces.

Conclusion :

La conception générale du lotissement doit se faire en partant des données du site (lignes de paysage, parcellaire existant, points particuliers, boisement,...etc.) et de l'environnement urbain (trame viaire des tissus mitoyens, desserte, contraintes urbaines diverses,etc.). Les parcours principaux doivent être rendus lisibles en les dotant de caractères spécifiques (alignement d'arbres aménagement différent) et de repères (aménagement particulier de façade) . Les articulation entre trame d'orientation différentes, à l'intérieure du lotissement ou entre lotissement et le tissu existant peuvent être l'occasion d'aménagement particuliers

La variété recherchée entre différent lotissement doit être obtenue principalement en s'appuyant sur les caractéristiques du contexte physique local (site, climat, situation, etc.)

Chapitre5 : Situation de l'habitat en Algérie et le rôle du lotissement.

5.1 Introduction :

L'Algérie avait hérité en 1962, d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement déjà alarmante ne pouvait être une préoccupation prioritaire pour les dirigeants de l'époque confrontés à la recherche d'une stabilité politique.

En 1962, la population évaluée à 10 millions d'habitants, disposait d'un parc immobilier de près de 1.950.000 logements et le Taux d'Occupation par Logement (T.O.L) était de 5,6 personnes par logement. Ce parc existant, en grande partie abandonné par les français était jugé suffisant, ce qui au départ a constitué un obstacle au développement de la construction de logement.

Ce n'est que vers les années 70 que les décideurs du pays se sont aperçus qu'ils avaient entretenu un mythe et que l'écart entre la disponibilité du logement et la demande exprimée s'est fortement creusé. Ceci a fait passer le Taux d'Occupation par Logement de 6,1 P/L en 1977 à 7,7 P/L à la fin des années 80 et un taux d'occupation des pièces d'habitation de 2 à 2,49 P/P. A titre de comparaison le T.O.P était de 1,01 en France, 0,84 au Pays Bas, 1,38 pour la Pologne.

Malgré les efforts importants déployés en matière de production de logement, le secteur de l'habitat reste en terme de résultat loin du rôle qui est attendu de lui avec un Taux d'Occupation de 7,1 personnes par logement (R.G.P.H 1998).

Afin de mettre fin au monopole des communes en matière d'élaboration et de cession des lots de terrains à bâtir, l'état a promulgué en 1990, la loi d'orientation foncière visant d'une manière générale à harmoniser la législation foncière avec les nouvelles dispositions de construction de 1989 qui garantissent le droit de propriété et l'indemnisation juste et équitable à toute expropriation pour cause d'utilité publique.

En vertu de l'ensemble de ces nouvelles dispositions, la construction de l'habitat dans le cadre des lotissements publics ou privés a commencé à prendre une place importante dans le processus d'urbanisation des villes Algériennes, l'exemple de la ville de Constantine est à cet égard un cas édifiant.

5.2 Situation de l'habitat en Algérie au lendemain de l'indépendance du pays :

En 1962, le parc immobilier était évalué à 1950000 logements avec une population estimée à environ 10 millions d'habitants soit un taux d'occupation, par logement (T.O.L) de 5.6p/logement.

Ces conditions de logement étaient considérées comme satisfaisantes, néanmoins, il est important de préciser que :

- Plus de 25% des logements étaient constitués de baraques, de bidonvilles et autre construction en non dur.
- Le tiers seulement du parc dispose de commodités indispensables.
- Prés de la moitié des logements ont plus de 30 ans d'age.
- Plus de 80% des logements ont trois pièces ou moins, ce qui explique le surpeuplement en égard à la taille de la famille Algérienne.
- Pour illustrer la situation actuelle de l'habitat, nous avons opté pour des années de référence (1977,1987, 1998) au cours desquelles il y a en un recensement général de la population et de l'habitat.

Tableau n°01 : Pourcentage des logements selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	Nombre de logements	En pourcentage
1 pièce	685080	34,6
2 pièces	677.160	34,2
3 pièces	358.380	18,1
4 pièces	168.300	8,5
5 pièces	49.500	2,5
6 pièces	23.760	1,2
7 pièces	7.920	0,4
8 pièces	5.940	0,3
9 pièces	3.960	0,2
total	1980.000	100

Source : BENMATI .N

5.2.1 Période 1966-1977 :

La population du pays a atteint 16.948.000 habitants au recensement de 1977. Une croissance démographique sans précédent de plus de 3.48% par an, en moyenne.

Alors que le taux de croissance de la population s'est considérablement accru, celui du logement n'a pas dépassé 1.5% puisque le parc immobilier a été estimé en 1977 à 2.208.712 logements. Ceci a fait passer le taux d'occupation des logements de 6.1 à 7.7 et celui des pièces d'habitation (TOP) de 2 à 2.49p/p.

A titre de comparaison, le TOP était en 1970 de 1.01 en France, 0.84 au pays bas et de 1.38 en Pologne. Les moyennes nationales traduisent un entassement dans les habitations et un surpeuplement généralisé¹ et impliquent une crise du logement très aigue.

Malgré cette détérioration, en terme quantitatif, la situation s'est relativement améliorée par rapport à 1966 dans le domaine des commodités², toutefois il importe de préciser que :

- Le nombre de logements ayant plus de cinquante ans d'âge et se trouvant dans un état avancé de délabrement porte sur 443.000 logs d'où un taux de vieillissement du parc de 21,1%³.
- La distribution des logements par rapport au nombre de pièces, comptait de plus en plus de distorsion par rapport à la taille des Ménages.
- Au niveau de la conception, l'habitation administrée est de type « *extraverti* » les facteurs socio-culturels n'ont pas été pris en compte. Entraînant des mutations mal ressenties⁴

Il est à noter également que cette période décennale a été couverte par trois plans nationaux, où le logement a occupé une place secondaire dans leur stratégie de développement. Les objectifs étaient donc largement au-dessous des besoins d'autant plus que les réalisations par rapport aux prévisions ont été très faibles (voir tableau n°02)

¹Ben amrane D (1980), "crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie" SNED, Alger, p 27

² IDEM

³RGPH 1977

⁴"Rapport du logement moderne", (1977) EPAU, Alger ⁴

Tableau n°02 : PREVISIONS ET REALISATIONS DES LOGEMENTS 1966-1977

Plans nationaux de développement	prévision	Réalisation				Reste à réaliser
		1963/1969	1970/1973	1974/1977	total	
Plan triennal 1967/1969	20.548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1^{er} plan quadriennal 1970/1973	41.115	-	2.127	18.318	20.445	20.670
2^{ème} plan quadriennal 1974/1977	156.681	-	-	4.208	4.208	152.473
total	218.334	9.775	9.267	28.159	45.201	173.143

Source : Benmatti.N.A

En pensant rattraper les retards accumulés, les responsables du secteur ont introduit à partir du premier plan quadriennal de nouvelles technologies jugées « *tout azimuth* »⁵ et sans aucune cohérence avec les objectifs arrêtés, réduisant ainsi sérieusement l'offre des logements.

En outre et pour assurer la meilleure satisfaction de ce besoin essentiel qui est le logement, les initiatives par des *programmes de lotissement* et *viabilisation des terrains* à bâtir, ont été encouragés. La commune est la seule habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des coopératives ou des particuliers pour la construction de logements.

Heurtées à des obstacles d'ordres réglementaires et financiers⁶, les dispositions permettant l'acquisition des terrains par les communes, n'ont été effectivement mise en œuvre que plusieurs années après, entraînant des retards d'application.

⁵SID Boubakeur, (1986), l'habitat en Algérie, stratégie et logique industrielles OPU Alger P 167⁵

⁶ Benmatti N. A (1982), OP CIT P 155

5.2.2 Période 1977-1987 :

Après l'explosion démographique spectaculaire qui a caractérisé la période précédente, la croissance de la population algérienne a donné depuis la fin des années 70 des signes de ralentissement.⁷

Les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1987 sont venus confirmer cette tendance. L'estimation dans le cadre de ce recensement de la population résidente à 22.971.558 personnes indique en effet une légère décélération de la croissance démographique qui descend à un taux annuel moyen de 3.06%.

Cette période décennale a été couverte après les années 1978 et 1979, par le premier plan quinquennal (1980-1984), et une partie du second plan quinquennal (1985-1989).

Pour les deux premières années, qui ont été sans plan, le taux de réalisation des programmes de l'habitat urbain a atteint seulement 25% entraînant un déficit évalué à 900.000 logements à la fin de l'année 1979 et un taux d'occupation moyen par logement de 7.95 p. ces indications permettront à Bouhaba Mohamed d'affirmer que la crise du logement a atteint son paroxysme à la veille du premier plan quinquennal⁸.

Ce dernier a prévu la livraison de 700.000 logements, mais sur le plan des réalisations seulement 407.000 ont été achevés, soit 60% du volume prévu.

Le bilan des réalisations de cette période a souligné que malgré les faiblesses permanentes des capacités de réalisation, d'importants programmes ont été réalisés entre 1982 et 1987, grâce à l'effort entrepris par l'Etat pour la construction publique de logement, ainsi qu'aux mesures de libération de la *construction individuelle privée*⁹. De ce fait le taux d'occupation moyen par logement est ramené à 7.5 par contre le TOP a atteint 2.69 p/p d'après le recensement de 1987, qui a estimé le parc à 3.037.900 logements.

Bien que les logements de quatre pièces et plus ont augmenté depuis 1977 de 17% ils passent à 28% en 1987, et le niveau de commodité en nette amélioration, il reste à préciser que¹⁰ :

- La moitié de ce parc de logement a été achevé avant l'indépendance
- 44% de ce parc est constitué de 1 et 2 pièces.
- $\frac{3}{4}$ des logements connaissent un surpeuplement.

⁷ 7 Demain l'Algérie (1995), Ministère de l'équipement, OPU Alger

⁸ 8 Bouhaba, M, (1988) (le logement et la construction dans la stratégie algérienne) CNRS Paris P 52

⁹ RGPH, (1987)⁹

¹⁰ IDEM¹⁰

- 17 millions de personnes vivent un entassement intolérable.

L'ensemble de ces indications atteste d'une détérioration certaine des conditions d'habitabilité à la fin des années 1980.

5.2.3 Période 1987-1998 :

Dans l'incapacité de prendre en charge l'intégralité des besoins en logements l'Etat a opéré, à la fin des années 80, à des changements dans sa politique de l'habitat par les mesures arrêtées tels que : le faible pourcentage attribué à la réalisation du logement social et le pressant appel lancé à l'initiative privée, traduisant un recul appréciable de sa part dans ce domaine.

En matière de lancement et livraison de logement, bien qu'ils soient en légère hausse, les résultats enregistrés ne semblent pas traduire dans les faits les volontés affichées de relance de ce secteur.¹¹

Ces performances réduites sont liées « aux problèmes constants auxquels le secteur est resté constamment confronté . En effet si l'on se réfère uniquement à la décennie 90, les divers changements dans l'approche notamment en matière de logement social (suppression du logement social, puis le logement social aidé...) n'ont pas permis la mise en place des institutions qui puissent fonctionner sur une démarche stable et en constante amélioration »¹²

En matière de moyens de réalisation, les entreprises publiques, qui ont contribué à la réalisation de l'ensemble des programmes de logements, voient depuis 1995 leur nombre se réduire considérablement suite aux nombreuses liquidations.

Dès lors l'accent est mis sur les moyens privés de réalisation, qui sont constitués essentiellement de micro entreprises, dont la participation active n'a cessé d'augmenter.

¹¹ A titre d'exemple. L'année 1997, qui devait constituer une année marquante en terme de réduction des restes et de lancement de nouveaux programmes, n'a vu qu'un taux de progression de 6.4% par rapport à l'année précédente.

¹² Rapport de la conjoncture socio-économique CNES.1997

5.3 Résultat du R.G.P.H de 1998 :

Le parc de logement qui était en 1987 estimé à 3.037.900 habitations a atteint lors du R.G.H de 1998, 5.224.537 logements, dont 4.102.100 sont habités. Ainsi au cours de cette période l'Algérie a construit plus de logements que les décennies précédentes.

Quant à la population recensée, elle a atteint 29.272.343 personnes. Alors qu'au recensement de 1987 elle était de 22.971.558. Ainsi le taux annuel moyen d'accroissement qui a été de 2.28%, il vient donc confirmer que la population est en pleine transition démographique¹³.

Par rapport à l'ensemble de ces données, on observe une relative diminution du TOL.celui ci est passé de 7.5 en 1987 à 7.1 en 1998, de même que la taille moyenne des ménages, est passée de 7.09 à 6.58, pour la première fois depuis l'indépendance, on constate une baisse importante de ces deux ratios, même s'il demeurent toujours relativement élevés.

Au niveau des commodités, le tableau n°02 indique clairement une nette amélioration. Cependant, des efforts restent à faire en matière de rattachement au réseau de gaz naturel et l'existence d'une salle de bain dans le logement.

¹³ RGPH 1998

Tableau n°03 : Tableau récapitulatif de 1996 à 1998

	1966	1977	1987	1998
Parc des logements habités (en milliers).	1982.1	2290.6	3037.9	4102.1
Le logement selon le type de construction :				
- Immeuble				
-Maison individuelle ou traditionnelle	7.8	8.3	14.87	16.38
- Habitat précaire	81.9	82.4		76.37
	10.3	9.3	8.12	6.95
Taux d'occupation par logement	6.1	7.7	7.5	7.1
Taille moyenne des ménages ordinaires	5.91	6.65	7.09	6.58
Commodité				
- Cuisine	47.5	-	74.12	78.15
- Salle de bain	12	-	30.43	45.02
- Toilette	20.9	39.9	68.9	81.42
rattachement aux réseaux				
- Eau	37.1	45.8	53.83	70.78
- Electricité	30.6	49.2	73.24	84.58
- Gaz naturel	10.4	13.0	22.93	30.23
- Egout	23.1	39.9	51.73	66.34
Ménages selon le statut d'occupation du logt				
- propriétaire ou copropriétaire				
- Locataire	-	56.7	64.1	67.2
- Logé gratuitement.	-	29.4	22.1	13.8
	-	13.8	12.9	15.5

Source : R.G.P.H 1998

5.4 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 de Constantine 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 à Constantine 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.

5.4.1 Emergence du phénomène « lotissement illégal » :

On a considéré que la croissance démographique des villes Algériennes, à laquelle Constantine n'échappe pas, 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 de Constantine .

5.5 Role de la maison individuelle dans l'absorption de la crise de logement

5.5.1 Introduction:

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 seule ménage* », 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
- § 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.

5.5.2 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).

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.

5.5.3 Développement de la maison individuelle au cours du XXème 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 » (C.Chaline 1972)¹⁴.

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.

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.

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.

¹⁴Haris.C (1978) , groupement de maisan individuelles en grand bretagne revue Urbanisme n° 164 P 88

5.5.4 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°04)

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.

Tableau N°04 : 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

5.5.5 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 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

5.5.6 Libéralisation de la construction privée (légale) :

Pour endiguer 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 :

Ø *D'assouplir* la réglementation relative *au permis de construire et de lotir*.

Ø *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 » .

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.

5.6 CONCLUSION :

A l'indépendance, l'Algérie avait opté pour un système politique social volontariste qui malheureusement se révéla très vite défaillant. Des dysfonctionnements apparaissent dans tous les secteurs et notamment celui 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.

Les réalisations dans le cadre des particuliers, par opposition à la production étatique, a revêtu en réalité deux aspects, selon qu'elle se fasse dans la clandestinité (lotissement illégale) ou qu'elle s'inscrive dans le cadre d'opérations planifiées (lotissement légale).

Contrairement a ce qu'aurait pu laisser supposer le système de promotion et de contrôle établi dans la logique du « tout état », la production du cadre loti en milieu urbain n'a jamais été du ressort exclusif de l'état, paradoxalement, cette production est même due en grande partie à l'initiative privée.

L'enjeu était de taille, mais les moyens mis en œuvre ne l'étaient pas moins. Ils étaient en tous cas à la mesure et dans la logique de la « lutte » engagée par l'état dans sa reconquête du sol urbain. C'est dans cet esprit qu'il fut procédé dans les années 70 à un remaniements en profondeur de la législation foncière et urbanistique.

Cette révision avait du reste favorisée la constitution d'importantes réserves foncières communales qui furent pratiquement toutes aménagées en lotissements.

Toutes ces mesures avaient été envisagées dans le but d'encourager les citoyens à recourir à l'auto construction « légale » et plus généralement celui de promouvoir une certaine « politique nationale de lotissement ».

En vertu de l'ensemble de ces dispositions, 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, l'exemple de Constantine est à cet égard édifiant.

Chapitre 6 : Evolution spatiale de la ville de Constantine, **consommation du foncier et occupation des sols.**

6.1 Introduction :

« La ville a toujours été essentiellement caractérisée par la résidence. On peut dire qu'il n'y a pas et n'y a jamais eu de ville ou l'aspect résidentiel ne soit présent »

Aldo Rossi –L'architecture de la ville -

Le problème de logements et les solutions techniques et typologiques pour le résoudre ont toujours contribué à façonner la ville et à l'étendre parce que le premier besoin d'une population est d'abord celui de disposer d'un gîte.

Cette réalité est plus intense encore à Constantine ou on remarque que chaque étape de l'évolution de la ville est caractérisée par un type d'habitat et marqué par les conditions politiques, économiques, sociales ainsi que par les tendances architecturales de chaque époque

6.2 Histoire et extension urbaine :

La Ville de Constantine dans sa localisation actuelle existait déjà aux époques anciennes. Le choix de son site répondait à des objectifs stratégiques déterminés à savoir :

- ✓ Qualité défensive du site
- ✓ présence d'eau
- ✓ position charnière entre le Sahara et le Tel faisant d'elle un lieu d'échange et de transaction commerciales entre les deux grandes zones .

Située sur un rocher, elle est entourée d'un côté par L'oued du Rhumel et de l'autre côté par Boumerzoug , elle culmine à une altitude moyenne de 640 m et occupait une superficie de 30 ha.

Constantine s'est développée selon trois grandes époques historiques d'où elle a subi influence culturelle :

- ✓ Epoque Arabo-Turque

- ✓ Epoque de la colonisation Française
- ✓ Epoque de l'indépendance

6.2.1 Période avant 1837

A l'époque précoloniale, Constantine se limitait au rocher (site défensif) qui constitue le noyau central.

6.2.2 Période après 1837

Après la prise de Constantine par la colonisation en 1837 , les premières extensions de la ville se sont faites sur des terrains facilement urbanisables à savoir : Saint Jean, Sidi Mabrouk et El-Kantara constituaient ses principaux faubourgs

- § De 1930-à 1940, l'extension de la ville s'est faite vers le rocher du Koudiat
- § Entre 1950-et 1958 réalisation des premiers quartiers résidentiels

6.2.3 Période après 1962

L'objectif de l'époque visaient à éliminer les bidonville nés de l'exode rurale, phénomène vécu par les paysans Algériens durant la guerre de libération nationale . La prise en charge de la crise de logement aggravée par ailleurs par une explosion démographique s'est traduite par la création des premiers ZHUN à la périphérie de la ville , le lancement des premiers projets de logements collectifs promotionnel et des premiers lotissements pour logements individuels

6.3 Phase d'urbanisation et facteur contraignant la croissance

6.3.1. Intervalle Temporel (1840-1900)

a. Localisation :

- Nord-Ouest du rocher (1845-1900)
- Faubourg St .Jean
- Faubourg St.Antoine
- El-Kantara

b) Condition historiques de son apparition :

Au début du siècle dernier, la medina était devenue un espace trop restreint pour accueillir une population grandissante, les 1^{ers} faubourgs se constituent alors en rempart autour du rocher et de la colline du Koudiat

-St.Jean fut le premier quartier important destiné à la population musulmane

-Arrive par la suite, la construction du quartier El Kantara au-delà du Rhumel en 1904. La construction des ponts de Sidi M'cid et Sidi Rached a permis l'extension de la ville à l'Est de l'autre côté du Rhumel.

c) **Type d'habitat :**

§ Habitat Européen collectif, c'est le type d'habitat inverse par rapport à l'habitat traditionnel, car il s'ouvre sur les rues et les places

§ Il regroupe à la fois les fonctions de l'habitat et du commerce

§ Hauteur du bâtiment allant de R+2 à R+9

§ Les bâtiments affichent un plan architectural étudié et un alignement préétabli

d) **Consommation du foncier :**

Le quartier Européen occupe 15ha dont 5ha sont réservés à la caserne militaire

§ Le quartier Arabe occupe 15ha, y compris 4 ha pour le quartier Juif

La ceinture verte est représentée par les forêts El Mansoura et Djebel El Ouahch

6.3..2 Intervalle Temporel (1900-1962)

a. **Localisation :**

-Koudiat Atty

-Belle Vue

-Fillai, Cilloc, Kaddour Boumedous, El Bir, le mûriers

-Avenue de Roumanie, Bentellis, Abattou, Arcodes, Aouinet el Foul, Sarkina.

b. Conditions historiques de leur apparition :

Cette période est caractérisée par deux grandes étapes :

Ø *La première étape* : est celle durant laquelle la ville s'est étalée dans les deux directions Est et Ouest. Elle est caractérisée par la création des nouveaux quartiers résidentiels sur la colline El Mansoura (15 ha) , le quartier de Sidi Mabrouk , Belle Vue et le Koudiat et ce afin de répondre aux besoins d'une population en croissance continue(70 000 en 1919) et en raison de l'importance qu'a gagné la ville après le renforcement de son statut de métropole régionale de l'Est, Elle est devenue le centre de convergence de nombreux axes routiers et de chemins de fer.

Ø *La deuxième étape* : est celle comprise entre 1945 et 1962, période coïncidant avec la guerre de libération nationale.

Les conditions sécuritaires très difficiles dans les campagnes ont entraîné une exode rurale et la création de nombreux bidonvilles type cité El Bir , le quatrième Km, Chalet , arcades romaines, ces bidonvilles ont été remplacés en partie selon le plan de Constantine en 1958 par l'habitat économique type HLM

c) Répartition des fonciers :

Cette époque coïncide avec l'apparition du mouvement de l'urbanisme progressiste basé sur le principe du zoning, c'est ainsi qu'on retrouve :

- § Un centre administratif et éducatif à El Koudiat
- § L'habitat des militaires situé à Sidi Mabrouk
- § Une zone industrielle près des réseaux routiers et des chemins de fer
- § Le commerce au niveau des quartiers résidentiels
- § La grande rue (18m) qui relie la place de la brèche au Koudiat bordée des deux cotés par des espaces verts

d) Consommation du foncier :

- § La ville Européen occupant une surface de 120 ha dont :
10 ha sur le rocher, 22 ha à St.Jean , 6 ha à El Koudiat , 40 ha à Belle Vue et
16 ha

ha à Sidi Mabrouk

§ La ville Arabe d'une superficie de 42 ha dont :

12 ha situés sur le rocher , 10 ha à Bardo , 6 ha à St.Jean, 5 ha à Sidi Mabrouk ,

5 ha au pont omal et 1 ha dans le quartier de la Boum

§ La ville militaire d'une superficie de 60 ha

e) **Type d'habitat :**

§ L'habitat précaire en parpaing ou matériaux de récupération dans lequel loge la population rurale

§ Des HLM destinés à la classe ouvrière et situé au Cilloc, cité Fillali, Bosquet, Kadour Boummedous

§ Villas avec jardins constituent des résidences des classes moyennes , situées à Belle vue et Sidi Mabrouk et au niveau desquelles Habitent les Européens

6.3..3 Intervalle Temporel (1962-1977)

a. **Localisation :**

Après l'indépendance, Constantine a connu un phénomène intense d'exode rural (voir annexe2), les populations ont désertés la campagne pour bénéficier des avantages offerts par la ville et cela par l'occupation des maisons de colons qui sont partis. (voir tableau n°04).

Le surplus de cette population s'est regroupé dans les interstices du site de Bardo, Chalet, pont du diable, avenue de la Roumanie, Ben tellis, Mansourah , Ziadia, Oued El Had, Daksi, carrière Boumerzoug et Fedj Erih.

b. **Type d'habitat :**

§ Construction de logement collectif à Belle Vue et Daksi

§ Développement incontrôlé de l'habitat précaire (polygone , Souk El Had)

c. **Consommation du foncier :**

§ 59% de l'habitat construit à Constantine durant la période de 1966 à 1977 relève du secteur informel

§ le tableau ci –Après retrace l'évolution de l'emprise du foncier de 1966 à 1973 par type d'habitat

Tableau n°05 : Répartition des logements par types d'habitat.

Type d'habitation	Emprise 1966.hab	%1966	Emprise 1973/hab	%1973
Bidonville	40,4	10,7	50,2	11,7
Habitat illégal	98,9	26,2	100,5	23,4
Recasement	39,4	10,5	47,5	3,5
Traditionnel Vielle ville	15,9	4,2	15,2	3,5
Européen	182,1	48,4	126	50,3
Total	376,7	100	429,4	100

Source : Hafiane.H

6.3..4 Intervalle Temporal 1988-à 2000

a. Localisation :

Boussouf (1982) , Ziadia (1975) , 5Juillet (1975) , Boudjeriou , Serkina ,El Hamma ,Didouch M, El Khroub ,Ain Smara , Ain Abid

b. Facteurs politiques favorables :

§ La politique socialiste des années 1980 a crée de faite le monopole de l'état sur le foncier constructible , à planifier l'extension urbaine de la ville et par conséquent à gérer directement les différents plans d'aménagements urbains

§ Le nouveau découpage administratif qui est intervenue en 1984, suivi par une exode rurale très importante ont aggravé de façon plus marquante la crise du logement

§ Enfin , la plupart des réalisations entamées durant cette période ont abouti à la création de cités dortoirs dépourvue du minimum des équipements d'accompagnement pour sa viabilisation .

La constitution de lotissements et par la même, les réalisations par le secteur privé, sont régies par l'ordonnance régissant les réserves foncières. Le premier lotissement qui a été constitué dans ce cadre est lancé en 1980 ; c'est le lotissement « El Mouna » portant sur 192 lots. (voir tableau n°05).

Aujourd'hui, ces réserves foncières continuent à débloquent la situation de crise accentuée d'un côté par la menace d'éboulement de quelques 1500 logements répartis sur 140 Ha menacés de glissements à Saint Jean, Aouinet El Foul, Cilloc, Belle vue, Fillali, Bardo, Boussouf, rue des martyrs, et Benchergui, et d'un autre côté par le phénomène de prolifération de l'habitat précaire qui occupe déjà 75 sites dans la ville et menace de s'étendre encore plus si des mesures adéquates ne seront prises pour le stopper.

Mais hélas, ceci ne se fait qu'au détriment de notre patrimoine agricole dont 1625 ha de terre de haut potentiel ont été ensevelis par le béton. (voir tableau n°06).

Malgré le sacrifice de tout ce foncier, le problème du logement reste posé et la consommation résultant de tous ces lotissements n'a pas participé à la résorption du déficit dans le secteur de l'habitat évalué à 17960 logts. Ceci est due en partie au fait que cette opération entre plus dans un cadre de promotion sociale, de certaines catégories sociales dont les nouvelles résidences qu'ils construisent constituent une amélioration du standing d'habitat plus qu'une nécessité due à des conditions critiques de logement.

Tableau n°06 : Evolution de la consommation du foncier dans la ville de Constantine

Etapes	Localisation dans le quartier	Typologie d'habitat	N°de logement	Consommation du foncier (ha)	Consommation du foncier (%)
1 ^{ère} 1500 1837	Vieille ville	Traditionnel Arabo-turque	1600	30	1.85
2 ^{ème} 1840/1900 1900/1962	Saint jean Abane ramdane El Kantara	Habitat européen	36805	142	8.79
3 ^{ème} 1962/1977	Belle vue Daksi Aouinet El Foul	Bidon ville collectifs	14410	414.2	25.64
4 ^{ème} 1977/1988	Boussouf Ziadia 5 juillet Boudjeriou Sarkina	HLM lotissement	17810	270.90	16.77
Période actuelle Jusqu'à l'an 2000	Extension des ZHUN Ain El Bey	Lotissement collectif	43420	758.12	46.94
Total ville			114045	1615.22	100

Source :service urbanisme APC Constantine

6.4 Consommation du foncier à Constantine :

En tout état de cause ,c'est autour des *problèmes de lotissement* que se cristallise la problématique foncière ,

Dans le cas de Constantine , les problèmes urbains sont inséparables de la réalité foncière, à l'intérieur du périmètre urbain de Constantine les seuls terrains disponibles à d'éventuelles extensions sont EL Menia, Sarkina, les communes ne peuvent plus prendre en charge toute la demande et cela nécessite de vastes programmes de lotissements et de très importantes ZHUN (Boussouf, Bekira.....).

La réhabilitation de la propriété privée a créé un climat de spéculation chez les propriétaires. Vendre des parcelles illégalement, sans étude sérieuse, sans viabilisation, sans cahier de charge va jusqu'à mettre en péril les lois élémentaires de l'urbanisme pour lesquelles la gestion du foncier est un enjeu considérable.

Le cas du terrain Benchicou est un exemple frappant de lotissement illicite, qui se trouve au dessous de la ligne haute tension et qui n'a aucun respect pour les normes des zones de servitudes.

Le cas de la cité Benchergui est encore plus révélateur parce qu'il y passe les canalisations du gazoduc.

Dans d'autres, des terrains affectés par le PUD à des équipements à caractère public sont détournés au profit des promoteurs et au détriment de la planification urbaine et de l'homogénéité spatiale. Citons l'exemple du terrain entre la cité Boussouf et l'école d'agriculture affectée par le PUD de 1982 à un cimetière , qui est devenu un lotissement privé.

Ces pratiques fréquentes et banalisées interpellent pour une maîtrise rigoureuse de la gestion foncière ,préalable à toute opération de remise en ordre.

Aujourd'hui ,dans la cadre de la nouvelle politique foncière ,et dans le contexte de la gestion foncière de la wilaya de Constantine ,des agences locales de gestion et de régulation foncière ont été créées, mais leurs interventions sont restées timides pour deux raisons :

§ D'une part l'agence foncière joue actuellement beaucoup plus le rôle de conseillère et opératrice technique que de gestionnaire et promoteur du patrimoine foncier.

§ Ensuite, et à l'instar d'autres Wilayas, Constantine avait accumulé des retards en matière de création des agences foncières notamment par la

tentative dans un premier temps de créer une agence unique en regroupant celles de Zighoud Youcef, EL-Khroub et Constantine pour une gestion au niveau de toute la wilaya

Les insuffisances dans les mécanismes de la gestion foncière qui se sont étalées durant des décennies ont eu pour conséquence :

- § Une forte consommation de terres à haute valeur agricole ;
- § Un tarissement des réserves foncières dans la ville ;
- § Une irrationalité dans les proportions des parcelles. Actuellement il a un effort pour la création de lotissement sociaux ne dépassant pas 150 m², avec une opération de 6000 lots à travers toute la wilaya
- § Une programmation ponctuelle et sans intégration d'ensemble ;
- § Des coups partis et des décisions des hautes instances souvent sans approbation d'étude ;
- § Des ventes de terrains et des constructions sans études et sans viabilisation préalable dans certains cas

Ces paramètres sont les facteurs clefs de la désintégration du tissu urbain. Durant cette époque, les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine (ALGRFU) transformées depuis peu en AADL et qui constituent l'outil de la promotion immobilière des communes devront élaborer dans ce cadre des instruments juridiques et techniques pour remédier aux carences vécues par la ville et son tissu urbain.

L'on a remarqué qu'au niveau de la planification spatiale et des options d'études urbanistiques, la pratique urbaine par les hautes instances est plus déterminante ; elle dépend beaucoup plus d'une option politique que d'une vision objective et analytique à long terme.

L'outil d'urbanisme qu'a été le PUD est aujourd'hui plus un instrument de régulation et d'actualisation qu'un outil d'orientation et de développement urbain

6.5 Occupation des sols à Constantine :

6.5.1 Répartition spatiale des grandes infrastructures et des services

6.5.1.1 Le secteur universitaire:

Les instituts et les cités universitaires qui devraient répondre à un plus grand souci d'organisation se positionnent anarchiquement. Entre ces établissements universitaires s'intercalent des unités résidentielles assez bien identifiées dans l'espace. C'est ainsi qu'on retrouve :

- L'université centrale sur la colline de BOUFRIKA, point d'appel et de repère de la ville
- Le campus ZARZARA sur le versant Nord Ouest du plateau de Ain El Bey est en voie de se constituer en élément de repère valorisant sur le plan paysage.

Le campus de ZOUAGHI moins individualisé spatialement se présente comme une enclave au milieu des cités résidentielles en constructions. Si en lui-même il présente un caractère achevé l'environnement est complètement défavorable à une vue de relation.

Quatre cités universitaires fonctionnent en cités dortoirs Elles ne bénéficiant d'aucun équipement d'accompagnement.

Institut technologique de santé, le centre de formation professionnelle, le laboratoire de police. Campus Chaob-Ersas ils forment une extension à l'université centrale et comprennent une salle de conférence permettant d'organiser des séminaires nationaux et inter nationaux.

La campus Kouhil Lakdar (EX ENA) ,campus de psychologie ,(Ex ITMA) ,campus bibliothéconomie (Ex école des cadres MGS).Et l'université islamique sont bien intégrés dans le tissu urbain, ainsi que les deux cités universitaires pour filles Nahaas Nabil et kouhol Lakhdar.

6.5.1.2 les services sanitaires :

La santé à Constantine est bien représentée, chaque quartier abrite au moins un équipement Sanitaire : centre de santé, polyclinique en plus un CHU appropriés dans les domaines de Radiothérapie, les urgences médicales, la réanimation. La tendance aujourd'hui à Constantine est la création des cliniques spécialisées (clinique du rein, centre de radiognostic, de chirurgie cardiovasculaire..)

Avec le potentiel actuel, la ville a un rayonnement régional très important au plan de la santé

6.5.1.3 Les médias:

La presse écrite arabophone et francophone régionale existe traditionnellement. Néanmoins elle est détournée de sa vocation régionale. La radio par contre a une efficacité retentissante, elle gagnerait à étendre sa durée d'émission et son aire de diffusion.

6.5.1.4 Les services culturels:

De par son histoire, Constantine est une ville culturelle, aujourd'hui encore, bien que l'activité culturelle ait diminué, Constantine abrite de nombreux édifices anciens et nouveaux qui lui permettront, si ses intellectuels et gestionnaires s'y mettaient, de reprendre sa place de ville culturelle. Quelques-uns d'entre eux sont de beaux monuments (théâtre régionale, palais du Bey..)

6.5.1.5 L'aéroport:

Constantine est à la croisée des grandes chemins de communication Nord/Sud Europe/Afrique Et Est/Ouest, Maghreb moyen orient, les voies de communication concernant le réseau aéroportuaire, même si elle remplit correctement son rôle de carrefour international, elle accomplit beaucoup moins bien son rôle urbain car l'infrastructure intra urbaine dont elle est dotée est sous développée

La capacité de l'aéroport de Ain el Bey avec les travaux d'aménagement en cours pour son agrandissement le mettra à peine en catégorie A .il manque beaucoup d'éléments reclassement :

Capacité d'accueil: 300,000 passagers

Longueur ancienne piste : 2400m

Longueur nouvelle piste : 3000m

L'aéroport est doté d'équipements technique d'aide à la navigation (ILS,VOR...) mais Les équipements de service lui font défaut (banques, restaurants, hôtels, télécommunication, shopping,...)

Le système de liaison urbain est très déficient:véhicule non performants. (Dépasse largement les 3 ans), navettes mal assurées (les rotations ne sont pas en

cohérence avec les horaires de départ et d'arrivée des avions les itinéraires sont mal choisis...)

6.5.1.6 L'industrie :

Concentration des entreprises et des emplois (y compris la création):

Le tissu industriel, relativement récent touche la plupart des branches d'activités mais reste tout de même dominé par la mécanique, l'alimentation et les matériaux de construction, 4,7% Du potentiel national

Comparée aux autres métropoles, Constantine abrite:

- Le 1/4 du potentiel Algérois
- La moitié de celui d'Oran
- Et le double de celui d'Annaba

Huit (08) sites industriels ont été aménagés (1139 ha)

Quatre (04) sites à Constantine (258ha)

- Palma (74 ha)
- Lamorcière (49ha)
- Rhummel (94ha)
- Boumerzoug(41 ha)
- Ain smara (262 ha)

EL -khroub :

- Site hors territoire communal (448ha)
- Oued hamimime (74ha)
- Di douche Mourad (97)

un neuvième site à été retenu (de 120 ha) sur le plateau de Ain el Bey (ville nouvelle).

La promotion de l'activité industrielle, sur ce nouveau site devra s'orienter vers les créneaux suivants :

- La sous traitance avec l'industrie existante
- la maintenance industrielle
- Le développement de l'électronique
- le développement de l'industrie agroalimentaire (chaînes des froids).

6.6 Zones à protéger (sites naturels et patrimoine bâti) :

6.6.1 Le site naturel :

la situation géographique exceptionnelle de Constantine, véritable acropole naturelle, constitué à elle seule, un attrait touristique. Situé à 84 Km de la mer et (644 m) d'altitude, la ville est ancrée dans un plateau rocheux surplombant le canyon du Rhummel avec son chemin touristique de (2800 m) situé sur le flan des parois et dont les parois vertigineux atteignant, par endroit, (180 m) de hauteur qui forment un rempart naturel et d'où s'étend la vallée et les jardins de Hamma Bouziane.

6.6.2 Site archéologique :

- Les arcades romaines.
- Les mosquées arabes d'El Kattania (avec ses tombeaux des princesses), de Sidi Lakhdar, de Souk El Ghazel et la grande mosquée avec ses murs en céramique et ses portes de l'époque turque, finement élaborée, le Palais du Bey et toute la Nouvelle ville.
- Les gravures rupestres d'El Haria.

6.6.3 Espaces verts et forêts :

« planter un arbre est un acte de foi en la terre, un acte d'espérance en l'avenir, un acte de charité envers les générations futures qui jouiront de ses fruits »

(voir tableau n° : 07)

Tableau n° 07 : Evolution des superficies forestières par impact et par commune entre 1996 et 1999

Commune	Principaux impacts	Superficie en Ha			
		1996	1997	1998	1999
Constantine	Djebel El Ouahch	4.125	4.123	4.123	4.123
	Djebel Hadj Baba				
	Djebel Oued Ziad				
	Mansourah				

Source : urbaco

6.6.4 Les poches urbaines vides :

37 ha ont été identifiés à travers la ville de Constantine, leur récupération constitue une réserve supplémentaire aux besoins de l'urbanisation de la métropole, tout en améliorant le paysage urbain de Constantine.

L'inventaire de ces sites par quartier et leurs caractéristiques sont illustrés dans les tableaux

Tableau n°8: Répartition des poches vides à l'intérieur du tissu

Arrondissement	N° de poches	Nature juridique	Surfaces (m2)
Les mûries	235	Communal	60800
Ziadia	18	//	18800
05 juillet	202	//	44600
05 juillet	148	//	17600
05 juillet	228	//	13200
05 juillet	227	//	48800

Source :urbaco

6.6.5 Les réserves foncières :

Actuellement le capital foncier de la métropole Constantine est estimé à 3187 ha urbanisables :

Trois types de terrains sont disponibles à l'urbanisation dans toutes les agglomérations de la métropole :

- Ø 603 ha à Constantine
- Ø 600 ha à El Khroub
- Ø 25 ha à Hamma Bouziane
- Ø 70.4 ha à Ain Smara
- Ø 150.8 ha à Didouche Mourad.

Tableau n°9 : Les besoin en surface

L'an 2000		L'an 2015		TOTAL
Besoins en surface pour Le collectif (en ha)	Besoins en surface pour L'individuel (en ha)	Collectif (ha)	Individu (ha)	Besoins totaux (ha)
372.17	385.95	154	160	1072.12

Source :Perspectives DPAT

Tableau n°10 : Les réserves foncières

Terrain libre en (ha)	Poches urbaines (ha)	Total (ha)
603	35	638

Source :DPAT

En comparant les besoins totaux en logement individuel et les terrains constructibles disponibles on se rend compte que les réserves foncières au niveau de la ville seront épuisées dans les 15 ans qui viennent. Devant cette situation dramatique on se demande, qu'allons nous laisser aux générations futures sinon des terres agricoles et plus tard plus rien. (voir tableau n° : 09 et 10)

6.7 Conclusion

Ces constatations laissent penser que le foncier a été exploité de manière irrationnelle dans les extensions qui ont été créés à partir des années 70 et 80 et se prolonge encore aujourd'hui dans la direction Sud-Est de la ville. Les extensions en direction de cette zone sont renforcées par l'existence d'un l'aéroport et d'un axe culturel qui relie les différentes infrastructures universitaires. Cette situation a été induite par le fait que les habitations construites jusqu'ici dans la zone n'était pas en nombre suffisant pour satisfaire les besoins de la population en logement dont le déficit est estimé a 17368 logements.

Chapitre 07 : Les lotissements résidentiels à Constantine

7.1. Introduction

La ville de Constantine est actuellement surpeuplée : Son centre historique subit jusqu'à présent une centralisation démesurée, malgré l'étroitesse de son site et la vétusté de son cadre bâti : cependant il possède un riche patrimoine lié à son histoire qui remonte à l'antiquité.

C'est pourquoi toute intervention à caractère urbanistique doit viser en premier lieu sa dédensification et au transfert de certaines fonctions administratives et commerciales vers les zones périphériques.

Le plan d'aménagement de la wilaya de Constantine a mis l'accent dans son étude sur le rôle que doit jouer l'agglomération de Constantine à la fois dans la région Est du pays et dans sa propre ville, il préconise de garder et de développer sa position de Métropole à l'échelle nationale ; elle doit occuper le sommet de la hiérarchie dans le cadre de l'armature urbaine régionale. Elle doit être le pôle d'excellence et sa réhabilitation doit être envisagée en tant que telle

Toutes les interventions en matière d'urbanisme au niveau de la ville de Constantine doivent se situer à deux niveaux.

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

En effet, l'encouragement par l'état du secteur privé dans l'auto construction a permis à partir 1990, un développement important des lotissements.

Ces lotissements se distinguent les uns des autres par de nombreux facteurs de différenciation, dont la taille, la nature juridique du foncier, la localisation géographique, le type de population qui habite...etc.

L'objet de la présente thèse n'est pas tant de s'étaler longuement sur les origines historiques des lotissements, mais de définir et l'analyser à partir de cas concrets. Les points forts et les points faibles de cette forme d'urbanisation, leurs évolutions au plan juridique et réglementaire (lotissement promotionnel à caractère légal ou illicite, privé, étatique.) Ainsi que la place et le rôle de ces lotissements dans la résorption de la crise du logement.

7.2. Dynamique urbaine de la ville de Constantine :

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.

La ville de Constantine s'est depuis caractérisée par un tissu urbain très hétérogène créant une certaine rupture entre les différents quartiers de la ville et qu'on peut globalement caractériser comme suit :

- Quartiers anciens, denses et très compacts se situant au niveau du rocher et variant entre le traditionnel et le coloniale.
- Faubourgs coloniaux de la cote Ouest et Sud Ouest de la ville construits à l'origine pour le logement des colons.
- Grands ensembles à la périphérie abritant une bonne partie de l'habitat collectif; cite D'aksi à l'Est, Boussouf au Sud -Ouest, Zouaghi au Sud.
- Lotissements à habitation individuelle, parus de façon importante durant la dernière décennie et se localisant beaucoup plus dans la partie Sud de la ville.
- Les grands équipements à caractère régional telle que l'université, le complexe sportif...

Par ailleurs, le développement urbain et l'industrialisation ont eu pour effet d'attirer une population rurale en quête d'emploi, ce qui a engendré l'apparition de lotissements « *illicites* » sur terrain communal non loin de la ville.

Il s'agit aujourd'hui de combattre cette forme de lotissement qui prend de l'ampleur et qui se fait en marge de la ville, dans la clandestinité la plus totale, sans se référer aux règles les plus élémentaires d'hygiène, de sécurité et de salubrité, de plus ce genre d'habitat, de part son hétérogénéité s'insère mal dans le paysage urbain et pose des problèmes quant à son adaptation aux pratiques urbaines.

7.3. Dispositions juridiques régissant le cadre bâti :

Au point de vue urbain et pour assurer une certaine unité morphologique aux lotissements, des instruments juridiques ont été prévues par la réglementation en vigueur et sont applicables n'importe quel lotissement (étatique, privée, sociale.)

Dans le cadre de notre étude, avant d'entamer l'analyse de la situation qui prévaut au niveau des lotissements objet de notre thème de recherche, il nous a semblé important de rappeler quelques clauses jugées essentielles et contenues dans le cahier de charge.

Parmi, ces dispositions ou clauses régissant les lotissements on citera notamment :

- L'obligation faite à l'acquéreur d'engager les travaux de construction de sa villa au plus tard deux ans après la signature de l'acte et de terminer les travaux en général quatre ans après la dite signature sous peine de résiliation de plein droit de la cession. Pour être constructible une parcelle doit avoir une superficie minimale de $80m^2$ soit une longueur de front de rue de 8m et une profondeur minimale de 10m, cette forme rectangulaire permettra d'obtenir un maximum de lots face à la voie public tout en minimisant le nombre de voie devant la desservir.
- La densité maximale admise des constructions sur les parties urbanisées exprimées en rapport entre la surface plancher hors oeuvre nette et la surface de la parcelle ou coefficient d'occupation du sol est comprise entre 0,60 et 1
- Tout terrain destiné à recevoir l'habitat doit obligatoirement dégager des espaces libres aménagés en espaces verts ou boisés.
- Les lotissements ou ouvrages à édifier ne doivent ni par leur situation, ni par leur dimension porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces constructions doivent présenter une certaine unité d'aspect compatible avec les formes dominantes de l'agglomération et l'harmonie du paysage. En zone déjà partiellement bâtie, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser la moyenne des constructions avoisinantes.

A l'intérieur des parties urbanisées, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes imposées par le plan d'alignement approuvé.

Il faut indiquer aussi que la réglementation n'autorise la construction que de 60% de la surface totale du lot, d'où un coefficient d'emprise au sol de 0,6, le retrait devant par rapport à la voie est de 2m, cet espace est réservé à la zone NON-AEDIFICANDIE (Z.N.A).

Cependant, la distance par rapport aux limites séparatives arrières est de 4 m exploitée sous forme d'une cour ou d'un jardin arrière et assurant un caractère aère du tissu.

- La hauteur des constructions est exprimée en nombre de niveaux et ne doit pas dépasser un rez de chaussée surélevé de deux (2) étages et d'une terrasse accessible.

Cette hauteur exprimée en mètre ne doit en aucun cas excéder 11,5 m à partir du sol existant.

Cette hauteur doit être respectée afin de préserver l'homogénéité du cadre bâti et faciliter la pénétration de l'air et l'ensoleillement. Cette règle s'applique pour les constructions implantées sur terrain plat, la subdivision ou morcellement d'un lot est rigoureusement interdite.

Il faut signaler enfin que ces prescriptions sont imposables, non seulement aux acquéreurs, mais encore aux héritiers, ayants droits à leur concessionnaire à quelques titres que se soit.

Les lotissements en général abritent une diversité de catégories sociales, cette variation de couches socioprofessionnelles se répercute nécessairement sur le cadre bâti et aboutit à une mosaïque de constructions qui peuvent varier d'une simple maison à R.D.C à de grandes villas immeubles. c'est dans un souci d'assurer une certaine unité morphologique au paysage urbain que tous ces instruments juridiques ont été élaborés et leur application concerne tous les lotissements quelque soit son statut juridique.

7.4. Place du lotissement dans l'armature urbaine de la ville de Constantine :

L'armature urbaine de Constantine représente le noyau central autour duquel ses satellites restent sans aire d'influence. La situation urbaine de l' agglomération de Constantine doit s'analyser en relation étroite avec la saturation du site initial (le rocher) et le report de sa croissance sur ses satellites (communes voisines) auquel s'ajoute la nouvelle ville. L'étalement urbain de la ville a été l'aspect le plus visible de la croissance urbaine.

La ville s'est étalée et s'est densifiée selon une succession de couronnes. La croissance urbaine actuelle soumet les premières couronnes à une pression qui rend nécessaire voir même vital l'adaptation du cadre bâti aux fins de densification : en 1998 elle abrite 478.837 habitants (R.G.P.H 1998) sur un total wilaya de 807.647 habitant, le ratio population de l'agglomération du chef lieu sur la population totale de la wilaya est passé de 0,54 en 1977 à 0,60 de 1998.

7.4.1 Evolution du tissu urbain dans le cadre du développement des lotissements :

Avec la libéralisation du marché foncier, l'état ne dispose plus, des droits absolus sur la gestion des lots. Son rôle s'est orienté essentiellement vers des missions d'élaboration des instruments juridiques visant l'encadrement et le contrôle des opérations d'urbanisation.

C'est ainsi qu'au niveau de la ville de Constantine, l'encouragement par l'état de la construction dans le cadre du secteur privé a vu naître un nombre important de lotissement privés, étatiques, promotionnels et mêmes informels.

Le bilan tous programmes confondus de ces deux dernières décennies fait Etat de la situation suivante:

- Superficie totale concernée par les lotissements : **11.995 035m²**
- Nombre de lots créés : **14 667 lots.**

Soit l'équivalent moyen de 8 00 m² par lots.

Sur le total des lots créés 82,12 % ont été réalisés dans un cadre légal soit 12045 lots. Le reste soit 2622 lots représentant 17,8% ont été réalisées dans un cadre informel

Tableau n°11 les lotissements résidentiels légaux à Constantine

Zone	Nombre de lotissement	Nom du lotissement	Nombre de lot	%	La surface globale	%
Région nord	02	Sidi msid	368	9.59	86905	5.11
		El menia	<u>727 +</u> 1095		<u>407870 +</u> 494775	
Région nord- est	02	Djebel el wahche	936	17.99	713305	15.06
		El barda	<u>1118 +</u> 2054		<u>744368 +</u> 1457673	
Région est	12	El metrah	05	18.70	2070	13.43
		El haïet	107		48192	
		El mechdjara	61		28300	
		Hamada	27		9886	
		El zouhour	52		34292	
		El riadh	202		209256	
		El mouna	283		228034	
		Serkina	1335		712166	
		El mourdjane	40		17500	
		El bouki	08		2530	
		El amel	06		1969	
		Felorolif	<u>09 +</u> 2135		<u>4487 +</u> 1298682	
Région sud-est	02	1 novembre 54	628	11.96	230000	3.68
		Ben abdelmalek	<u>738 +</u> 1366		<u>126040</u> 356040	

Région sud	15	El fejbechtaria	790		596418	
		El kalitous	299		128101	
		Freres ferad	717		4338	
		Extension	210	32.28	102900	53.08
		Eyn el bey 1	505		3355000	
		El hadabah	483		184500	
		El bey	54		24620	
		Aban ramdane	99		93035	
		Les cerisiers	27		12160	
		El louze	62		13128	
		El saroue	54		49010	
		El boustene	30		12160	
		El reounek	129		60000	
		Bab el hadid	63		24936	
		El islah	$\frac{162 +}{3684}$		$\frac{74332 +}{5134638}$	
Région sud-ouest	03	Boussouf	633	6.15	708488	7.59
		El nassim	38		16500	
		El jeiche	$\frac{31 +}{702}$		$\frac{10000 +}{734988}$	
Région ouest	02	El djebass	364	3.29	193000	2.02
		Sbaïess	$\frac{12 +}{376}$		$\frac{3203 +}{196203}$	

total	38		11412	100	9672999	100

Source :service d'urbanisme APC, Constantine et enquête personnelle

7.4.1.1 Point de situation des lotissements en 2004 :

Une analyse plus fine de cette situation permet de relever de grande variation en terme de surface moyenne des lots attribués selon qu'il s'agit de terrains de statut juridique public, privé ou de lotissements informels.

7.4.2 Localisation des lotissements :

On recense au niveau de l'agglomération de Constantine l'existence de près de 58 lotissements, sur ce total, 45 lotissements ont été créés dans un cadre légal soit près de 82,12% le reste est représenté par des lotissements créés de façon informelle.

Tableau n°12 : les lotissements illégaux dans la ville de Constantine

Les zones urbaines	Les lotissements	Nombres de lot	Nombres de construction établie	La surface total
5 juillet	El aamouchi-selini-ain el naadja-el hana	228	228	90000m ²
El toute	El yasamine bechtaria-el nassim-les palmiers-les racines- bab ejdid	1314 116	1197 113	383516m ² 79594m²
El guemas	El nassim El amel	153	125	90000m ²
El ziadia	Bellili Bache tarzi	811	352	368479m ²
Total	13	2622	2015	1011589m ²

Source : service d'urbanisme APC, Constantine et enquête personnelle juin 2005

Au plan de leur localisation spatiale, on retrouve une forte concentration au niveau de deux grands ensembles géographiques, le premier est constitué par la zone Nord et Nord Est de la ville de Constantine. cet ensemble qui comprend le secteur urbain du Ziadia Sidi Mabrouk et El Guemas regroupés à lui seul plus de 50% des lotissements de la ville de Constantine Parmi les lotissements qu'on retrouve ici on citera Djebel El

Ouahche, Ziadia Berda , Sarkina ,El Mouna ,Daksi El Guemmas etc... il faut préciser aussi que les lotissements informels sont aussi fortement implantés dans cet ensemble.

Le deuxième ensemble géographique constitue par la zone Sud et Sud Ouest de la ville de Constantine regroupe le reste des lotissements a savoir : Boussouf Plateau, El Fedj Frères Ferrad , Eucalyptus.

Ce constat trouve son explication sur le fait le P.U.D. élaboré par la CADAT en 1974 a orienté l'extension la ville de Constantine selon deux axes essentiels en rapport avec les réserves foncières urbanisables :

- Au Nord et Nord Est de la ville, cette extension était orientée vers les cites de Ziadia, la Boum et Daksi.
- Au Sud et Sud Ouest l'extension était orientée sur l'axe de la RN.5, la cite du 20 Août, 5 juillet, Boudjenana.

D'autres extensions suivront sur des poches urbaines vides situées entre les cites. C'est ce qui a donné naissance aux lotissements Guemmas et frère Ferrad au Nord-Est et a la Z.H.U.N au Sud-Ouest.

Tableau n°13 : les lotissements promotionnels dans la ville de Constantine

Région urbaine	Nombre de lotissement	%	Nom du lotissement	Nombre de lot	%	Surface total	%
Région sud est	01	14.28	Abas makhlouf	19	03	11160	2.98
Région sud ouest	02	28.57	Bel hadef Med larbi bitoufa	45	07.11	25006	6.68
Région sud	04	57.14	Belhadj El amour Jirik boumaiza	569	89.89	338364	90.24
total	07	100		633	100	374530	100

Source :service d'urbanisme APC, Constantine et enquête personnelle juin 2005

7.4.3 Statut juridique des lotissements :

La constitution des réserves foncières et des lotissements a évolué selon trois grandes périodes :

- **Avant 1974 :** les lotissements de cette période ont été réalisés par des lotisseurs privés. Ils sont concentrés pour l'essentiel au niveau de la partie Nord-Est de la ville. C'est le cas notamment des lotissements les Lauriers roses, El-Riadh, El-Hayet... etc.
- **De 1974 1986 :** avec la loi portant création des réserves foncières communales et des Z.H.U.N, on va assister à la création de nombreux lotissements publics. On citera dans ce cadre les lotissements El- Zouhour, Sidi Mcid, El-Menzeh, El-Mouna, Boussouf, Djebel El-Ouehch, Serkina,...etc.
- **Après 1986 :** l'abolition du monopole du patrimoine foncier qui était accordé aux communes a donné naissance à de nouveaux acteurs spécialisés dans la gestion du marché foncier. L'encouragement par l'état du secteur privé dans l'auto construction a permis un développement sans précédent des lotissements au niveau de toutes les zones de la ville de Constantine. C'est le cas du plateau de Ain El-Bey 1,2,3, l'Eucalyptus, les frères Ferrad, El-Baida, le 05 Juillet ... etc.

Il faut dire enfin dans ce cadre, que si la libéralisation du marché du foncier a permis la création d'un nombre important de lotissements privés, les prix élevés pratiqués comparativement aux lotissements publics ont fait que ces lotissements sont souvent habités par une catégorie sociale aisée. C'est le cas du lotissement El-Riadh, les Lauriers roses...Etc.

Conclusion :

De part sa situation géographique privilégiée , Constantine se positionne dans un aire d'influence sur sa région périphérique, est parvenue devenir un carrefour de communication entre l'axe nord-sud et l'axe est-ouest.

Sont évolution spatiale après l'indépendance a fini par produire un tissu urbain hétérogène, variant entre tissu d'habitat, industriel ou agricole.

L'encouragement de l'état du secteur privé par l'investissement des habitants dans l'auto construction à permis à partir des années 90, l'amplification importante des lotissements dans différent région de la ville.

Notre intérêt de cette étude porte sur le choix des lotissements qui seront soumis à notre analyse. Il nous semblé judicieux de choisir deux lotissement qui différent selon plusieurs aspects

Chapitre8 : Etude analytique des cas représentatifs, lotissement Beb-Djedid

8.1 Introduction :

Notre sujet d'étude est localisé dans la ville de Constantine cette ville abrite plusieurs lotissements créés à partir de 1970.

Dans un souci de représentativité et de fiabilité scientifique des résultats de nos investigations nous avons opté pour le choix de deux lotissements différents, créés dans des contextes fonciers distincts, des périodes différentes et abritant des catégories sociales différentes.

Dans ce cadre, le choix s'est porté sur les lotissements EL-RIADH, BAB EL DJEDID

L'analyse des deux cas retenus vise la vérification des hypothèses développées dans notre problématique.

On précisera par ailleurs que notre intérêt s'est porté sur les lotissements à caractère légal et illégal qui ont régi par une réglementation portant sur l'architecture et l'urbanisme.

8.2 Procédure de création du lotissement bab ejdid

La création du lotissement Bab-Ejdid remonte au début de l'année 1993. Ce dernier est initié par un lotisseur privé. Le lotissement Bab-Ejdid se situe dans la partie sud de la ville de Constantine :

Il est constitué par 116 lots, majoritairement construits en logements individuels (108 lots), 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.

Le lotissement Bab-Ejdid comprend également 220 logements collectifs occupant une superficie de 5320m².

Le lotissement Bab-Ejdid a été élaboré par le bureau d'étude **Bestandji Abdelkader** situé à la cité Boussouf, Constantine. Ce dernier a également élaboré le plan de masse, le cahier des charges et la demande du permis de lotir. Cette demande n'a pas été approuvée par la direction de l'urbanisme et de l'habitat de la wilaya de Constantine.

Après cette phase, les propriétaires, qui sont les hérités de **Benchicou** ont pu obtenir le permis de lotir par voie de justice (voir annexe n°). Cependant les bénéficiaires des lots de terrains ont entamé la construction de leurs maisons sans avoir leurs permis de construire. Et jusqu'à présent les propriétaires ne possèdent pas leur permis de construire.

Arrivé à ce stade quelques questions mérites d'être soulevées : *quel est le véritable rôle des services d'urbanisme de l'APC, et des services de contrôle et des infractions? Quelle est l'utilité du permis de construire dix ans après le début des constructions ? Et enfin comment peut on maîtriser l'évolution urbaine de nos villes dans ces conditions ?*

8.3 Analyse urbaine et structure physique du lotissement :

8.3.1 Situation et accessibilité :

Le lotissement Bab-Ejdid se situe dans la partie sud de la ville de Constantine, précisément dans la ZHUN de Ain El Bey. (voir photo n°01)

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.

Le lotissement Bab-Ejdid est difficilement accessible, étant donné le manque de viabilisation des voies, voir leurs absence dans certains cas.

Photo n°01 : Accessibilité au lotissement bab -ejdid



Source : Auteur, juin 2005

8.3.2 Taille des lots et viabilisation du lotissement :

Le lotissement Bab-Ejdid a une configuration géométrique triangulaire. Ce dernier est desservi par des voies de dessertes permettant la circulation à l'intérieur.

Cet ensemble est composé de 116 lots des surfaces variant entre 200 et 900m². Il faut préciser cependant que dans ce lotissement plus de 78% des lots ont une surface égale ou inférieur à 400 m² . (voir tableau n°14)

Comparativement au lotissement EL-RIADH, la taille des lots au niveau de bab ejdid est relativement plus réduite.

Tableau n°14 : Répartition des lots en fonction de la surface dans le lotissement Bab-Ejdid.

Surface des lots	Nombres	% du total
200à 400m ²	91	78,45
400à 600m ²	21	18,10
600à 900m ²	4	3,45
total	116	100%

Source : Auteur; juin 2005.

La réduction de la surface des lots a permis d'augmenter le nombre de bénéficiaires. La particularité de ce lotissement qui mérite d'être souligné réside donc, dans le faite que :

- § 51,7% de la surface de ce lotissement a servi d'assiette foncière à la construction de 116 logements individuels.
- § 6,68% de la surface de ce lotissement a pu contenir la construction de 220 logements collectifs.
- § 25,16 % de la surface de ce lotissement est réservée pour la voirie.
- § 14,89% de la surface de ce lotissement est réservée pour les aires de jeux.
- § 1,9 % de la surface de ce lotissement est réservée pour les aires de stationnement

Une simple lecture statistique des données ci-dessus permet de constater que l'assiette foncière occupée par un logement d'une construction individuelle, peut contenir 10 logements en construction collectifs.

Dans un pays comme l'Algérie ou le foncier constructible constitue un facteur limitant, l'efficience dans l'utilisation de cet espace doit être chaque fois recherchée sinon priorisée.

Tableau n° :15 :répartition des fonction en pourcentage

Part de la surface du lotissement	Nombre des lots individuels	Nombre de logements, collectifs	Voirie, aire de jeux et stationnement
51,7%	116	-	-
6,68%	-	220	-
41,95	-	-	Voirie Stationnement- jeux

Source : Auteur, mars 2005.

8.3.3 Equipements :

A l'exception d'une clinique privée réalisée (voir photo n°02) et d'un équipement administratif projeté (APC), le lotissement Bab-Jedid est dépourvu de tout service. Les habitants

du lotissement sont obligés de se déplacé vers la ZHUN avoisinante pour bénéficier des services de ses équipements (école primaire, CEM, mosquée,...)

Photo n° 02: Implantation d'une clinique privée dans le lotissement Bab-Ejdid



Source : Auteur, juin 2005

La clinique privée occupe une surface équivalente à trois lots jumelés, et elle se situe entre deux habitations.

8.3.4 Implantation du bâti et respect des exigences du cahier des charges

Sur le plan architectural et urbanistique, le cadre bâti présente des formes hétérogènes, sans une identité architecturale particulière.

Le style urbain qui en découle de cette démarche soucieuse d'une utilisation intensive du lot à aboutit à la constitution des constructions qui se font par fragments successifs, de manière spontanée sans planification préalable.

Ceci aboutit à un niveau de qualité architecturale et urbanistique très banal et à la constitution d'un lotissement avec un tissu urbain discontinu, désarticulé, sans équipement ou seules des rues ou ruelles séparent des unités d'habitat

Photo n°03 : Juxtaposition de plusieurs styles architecturaux



Source : Auteur, juin 2005

Dans un même environnement, des constructions de hauteurs différentes et des degrés d'avancement des travaux se côtoient, donnant une image hétéroclite du lotissement.

Cependant, la majorité des lots sont construits en respectant les exigences du cahier de charge. (Voir tableau n°16).

Tableau n° 16 : Respect des exigences du cahier des charges

Respect des exigences du cahier des charges	Nombres de lots	pourcentage
Conforme au cahier des charges	91	78,45%
Non conforme au cahier des charges	25	21,55%
Total	116	100%

Source : Auteur, mars 2005.

L'absence d'une autorité urbanistique de contrôle, (malgré l'existence des instruments de planification urbaine) a abouti à des dépassements, constatés au niveau du lotissement (surélévation, rajout, densification, micro rénovation...).

8.3.4.1 Hauteur des constructions :

La délimitation d'une hauteur moyenne à respecter, permet la préservation de l'homogénéité du cadre bâti et de l'image générale du lotissement. Elle permet également la pénétration de l'air et l'ensoleillement. Cette hauteur est généralement calculée en fonction de la largeur des voies.

La hauteur des constructions est exprimée en nombres de niveaux. Ce nombre ne doit pas dépasser les 11.50m. Dans le lotissement Bab-Ejdid la majorité des constructions sont en respect de cette norme. (Voir photo n°04)

Photo n°04 : Une cohérence relative au respect des exigences du cahier du charge



Source : Auteur, juin 2005

La vue générale donne une certaine cohérence au niveau des hauteurs des constructions, respectant les prescriptions du cahier des charges, où la hauteur réglementaire est de 11.50m

8.3.4.2 Implantation du bâti et le coefficient d'emprise au sol (CES) :

La surface totale occupée par la construction ne doit pas dépasser les 60% de la surface totale du lot¹. Dans le lotissement Bab-Ejdid ce pourcentage a été respecté majoritairement.

Le retrait devant par rapport à la voie est de 2m, cet espace est réservé à la zone Non-Aedificandie (ZNA). Cependant la distance par rapport aux limites séparatives arrière est de 4m.

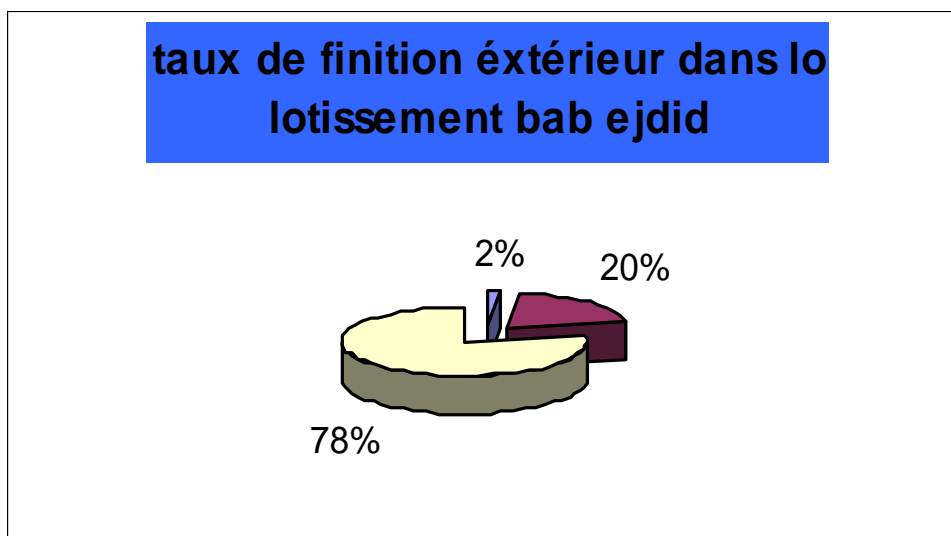
2.3.5 Taux d'avancement des travaux au niveau du lotissement bab-ejdid

Comme dans la majorité des lotissements en Algérie, le taux d'avancement et d'achèvement des travaux dans le lotissement Bab-Jedid est très variable entre les différentes parcelles.

L'analyse sur terrain a confirmé cette inégalité. En effet et dans un même environnement se côtoient des constructions ayant un taux d'avancement de 90%, et des terrains nus. Cette diversité caractérise l'image urbaine globale du lotissement. (voir graphe n°01)

D'après le cahier des charges (article 23), (voir annexe n°), l'acquéreur est obligé d'entamé la construction de son lot : *au plus tard deux ans* après la signature de l'acte, et de terminer les travaux dans un délais de *quatre années maximales*, sous peines, sauf justifications sérieuses.

Graphe n°01 : Taux de finition extérieur dans le lotissement bab ejdid



Source : Auteur, mars 2005

¹ Chier des charges lotissement bab ejdid, BET BENSTANDJI Abdelkader, article n° 24

D'après l'enquête sur terrain :

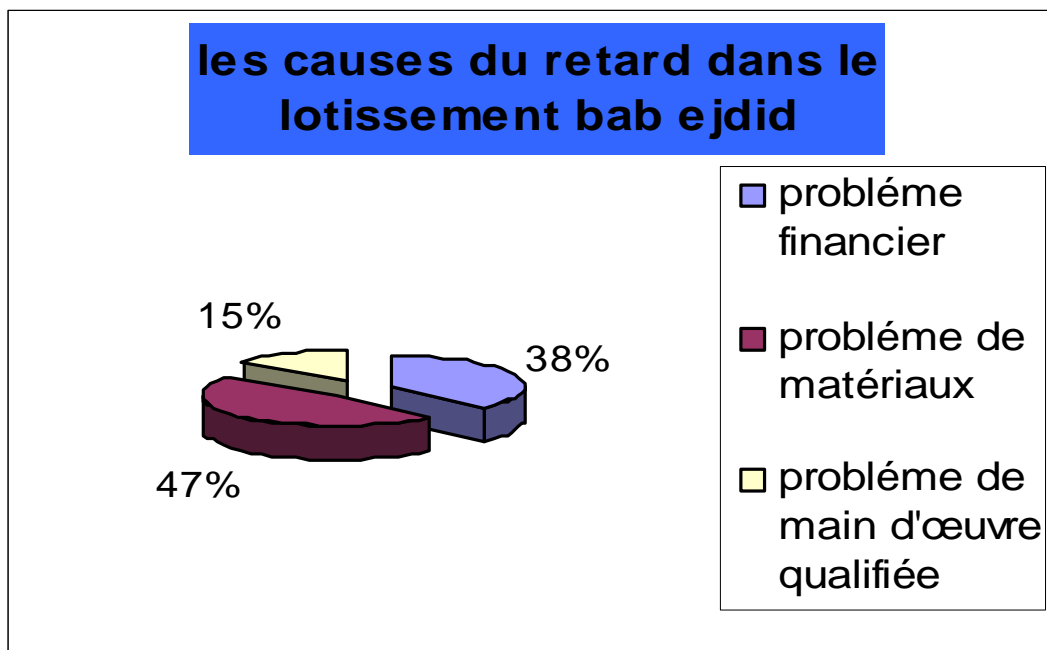
- (78%) des lots ont un taux d'avancement des travaux variant entre 60 à 90%,
- 20% des lots ont un taux d'avancement de moins de 60%,
- 2% des lots ont un taux d'avancement de moins de 30%.

Cette diversité des taux d'avancement est le résultat de plusieurs facteurs :

- Le manque des moyens financiers nécessaires pour la construction, si on considère que les propriétaires ont dépensé toutes leurs économies dans l'achat du terrain.
- La non disponibilité des matériaux de constructions quelque fois et la main d'œuvre qualifiée très souvent.

Le manque de contrôle des autorités (services d'urbanisme APC, où DUCH), ainsi que la non application des mesures réglementaires prévues à cet effet, sont également des facteurs qui expliquent cette situation.

Graphe n°02 : les causes du retard dans le lotissement baba ejdid



Source : Auteur, mars 2005

**Photon°05 : Comparaison de l'état d'avancement de
deux constructions.**



L'impact de l'état
d'avancement des
constructions sur
l'image urbaine du
lotissement.



Source : Auteur, juin 2005

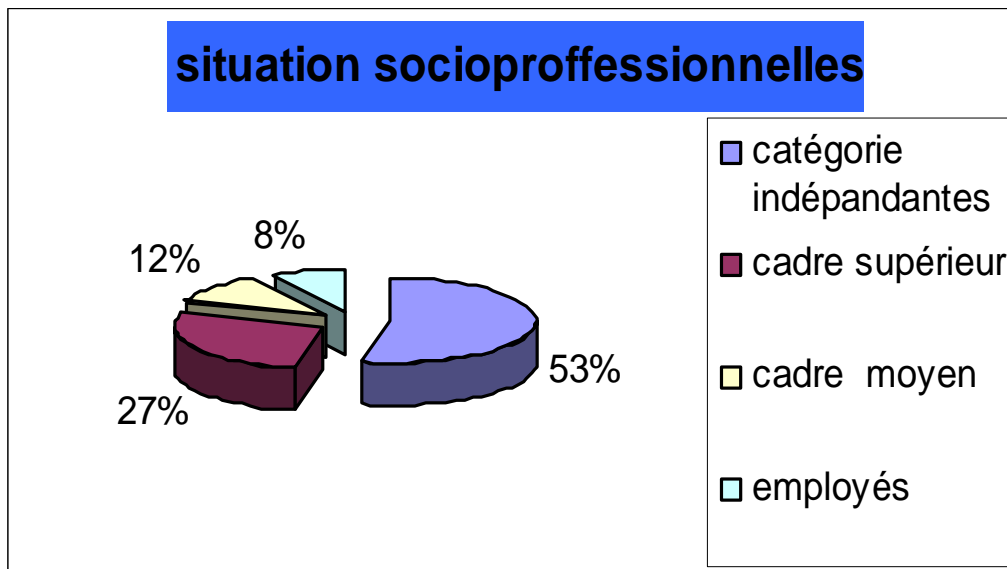
8.4 Structure sociale des habitants :

8.4.1 Ressources financières et activités professionnelles du chef de famille :

Les résultats de l'enquête réalisée au niveau de ce lotissement fait ressortir la présence de deux catégories socio-professionnelles :

- § *La première catégorie* est constituée par des professions libérales (avocats, médecins,..), des commerçants, des artisans. Ces derniers représentent près de 40%.
- § *La deuxième catégorie* est constituée par des cadres supérieurs et cadres moyens, qui représentent 50%.
- § Le reste des occupants de ce lotissement, soit (10%) est représenté par les employés, et retraités. (voir graphe n°03)

Graphe n°03 : situation socioprofessionnelles



Source : Auteur, mars 2005

En terme de revenu mensuelle, deux enquêtés sur trois déclarent avoir des ressources supérieures à 25000,00 DA /mois.

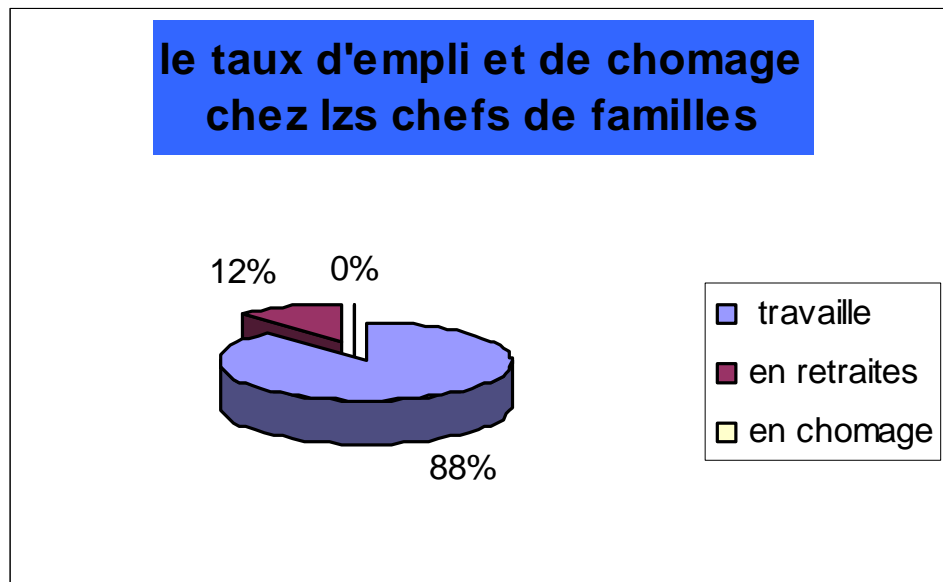
La catégorie dominante des occupants du lotissement de BabEjdid présente un niveau économique allant du moyen à relativement aisée.

8.4.2 Occupation du chef de famille :

Au niveau du lotissement Bab-Ejdid, près de 88% des chefs de famille enquêtés, sont en activité ; le reste des résidents soit 12% déclarent être en retraite. Ce lotissement dont la création remonte à 1993 abrite une population relativement moins âgée (40 et 50 ans) en comparaison avec les occupants du lotissement EL-RIADH.

Par ailleurs, on constate l'existence de deux catégories socioprofessionnelle dans ce lotissement.

Graph n°04 : le taux d'emploi et de chômage chez les chefs de familles



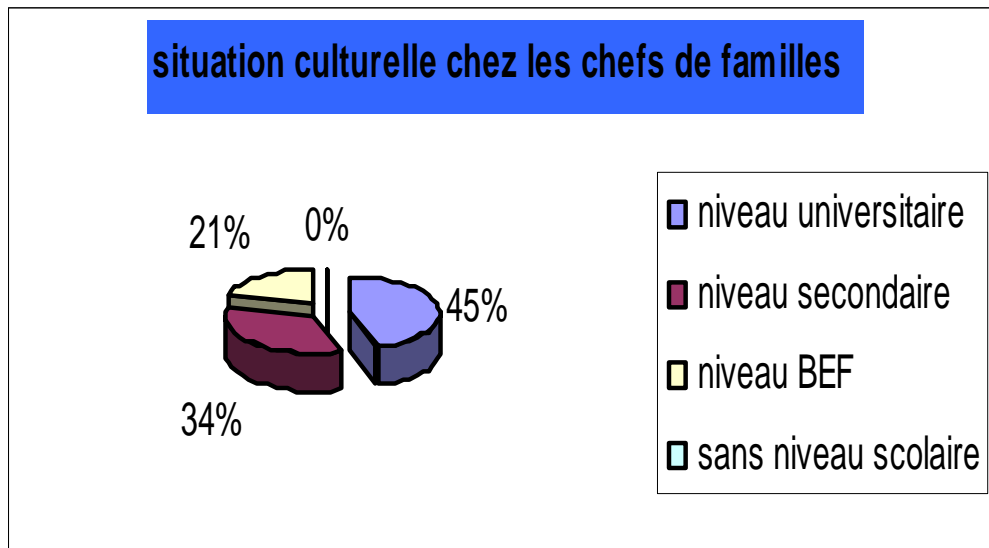
Source : Auteur, mars 2005

Ceci se traduit par l'implantation dans la même rangée des maisons d'aspect assez modeste, souvent inachevée, à coté de villas imposantes. Traduisant ainsi l'écart important dans les moyens financiers des propriétaires. En effet : plus de 50% des chefs de familles sont employés au niveau de l'administration ou dans des société, occupant majoritairement des fonctions supérieures au niveau de ces institutions, (Cadre supérieurs et cadre moyens).

8.4.3 Niveau d'instruction des chefs de famille et de leurs enfants

La majorité des chefs de famille ont un âge compris entre 40 et 50 ans. Ce qui correspond globalement à la génération post-indépendante de l'Algérie. Cette génération a bénéficié d'une scolarisation relativement adéquate.

Graphe n°05 : situation culturelle chez les chefs de familles dans le lotissement baba ejdid



Source : Auteur, mars 2005

Le résultat de l'enquête confirme que la majorité des chefs de famille ont un niveau d'instruction variant entre : le primaire, le secondaire ou l'universitaire. C'est ainsi qu'on retrouve dans ce lotissement :

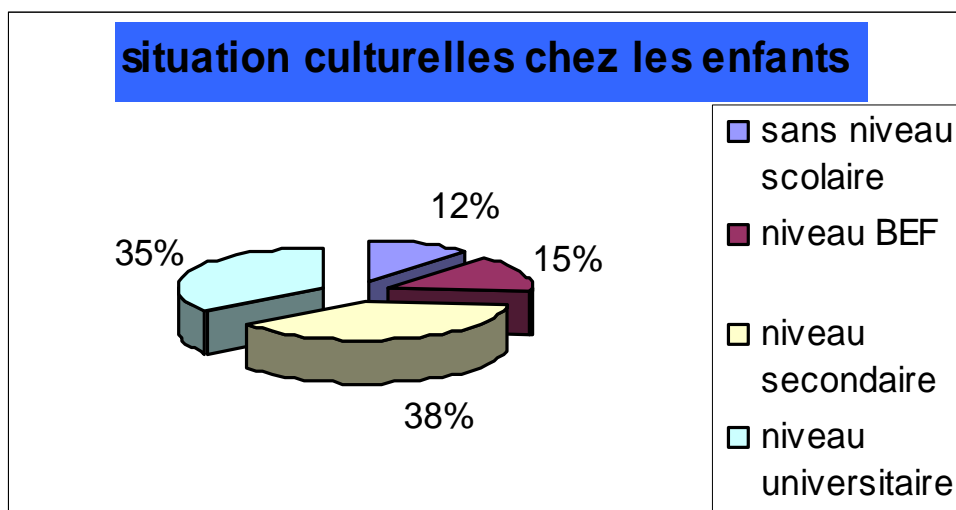
§ 45% des chefs de famille ont une formation universitaire.

§ 34% des chefs de famille ont une formation secondaire.

§ 21% des chefs de famille ont le niveau du BEF

(voir graphe n°05)

Graphe n°06 : situation culturelles chez les enfants dans le lotissement baba ejdid



Source : Auteur, mars 2005

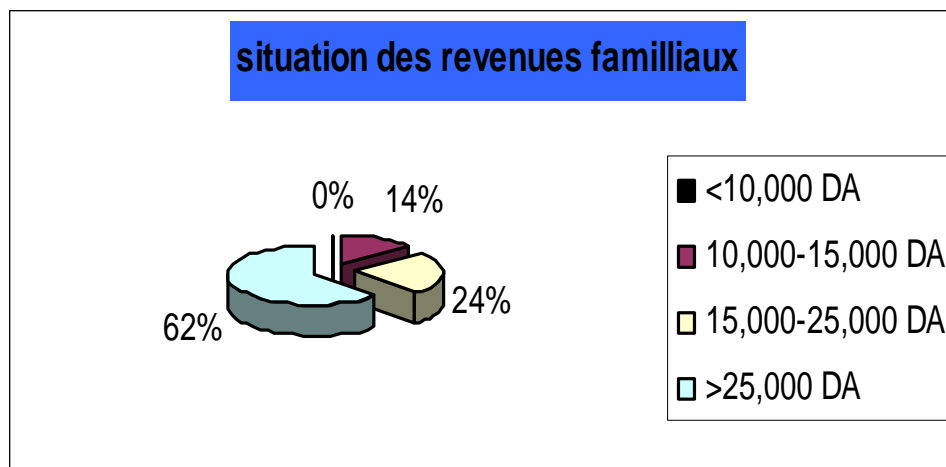
Quant à leurs enfants, la majorité d'entre eux, ont un niveau d'instruction se situant entre le niveau secondaire et universitaire.

8.4.4 L'impacte des ressources financières sur l'aspect des constructions :

Les constructions réalisées au niveau du lotissement Bab-Ejdid, présentent globalement un aspect respectable et moins imposant que celle du lotissement ER RIADH.

La diversité des ressources financières des chefs de familles explique, en grande partie, le mélange des styles architecturaux et le niveau des constructions.

Graphe n°07 : situation des revenus familiaux dans le lotissement baba ejdid



Source : Auteur, mars 2005

Ainsi, à l'intérieur du même tissu urbain on va de la villa aux finitions très modestes jusqu'à la villa au traitement très luxueux.

A la diversité des styles architecturaux, s'ajoute le mélange de constructions achevées à d'autre Inachevées. Ce ci n'est que la preuve de l'écart des capacités financières des propriétaires du lotissement.

Dans ce sens, c'est au niveau de la classe sociale des retraités que l'on retrouve de façon majoritaire les constructions constituées d'un RDC sur monté d'un étage seulement.

8.5 Conclusion :

Le lotissement BAB-EJDID abrite une variété de catégorie sociale avec une prédominance des cadres aux revenus moyens.

Les résultats de notre enquête montrent clairement que les capacités financières des occupants de ce lotissement restent globalement assez moyennes comparativement au lotissement ER-RIADH

Les conditions sociales moyennes des résidents du lotissement les ont amenés à adapter le rythme des constructions en fonction des besoins propres et des capacités de financement du moment. Dés lors, les propriétaires se contentent d'habiter un simple niveau avant de terminer le reste des étages en fonction des besoins de la famille.

Egalement on remarque une différence d'état d'avancement des travaux d'un lot à un autre. Ce ci a eu un impacte sur la qualité de l'image urbaine produite, dans l'indifférence des services concernés.

Le lotissement bab ejdid se caractérise aussi par un manque d'équipements d'accompagnements.

Cependant et malgré son statut illégale (absence de permis de construire) le lotissement bab ejdid présente quelques points positif :

- Une bonne viabilisation intérieure.
- Un respect relatif des exigences du cahier des charges.
- Un état d'avancement satisfaisant en comparaison avec d'autres lotissements qui datent depuis plus de trente ans.

Concernant la consommation foncière, en fonction de la superficie moyenne des lots, la surface moyenne est de 300m² a 400m². En comparaison avec le lotissement Eriadh elle est nettement inférieure.

Il faut préciser cependant que cette moyenne (300m²) s'inscrit largement dans les normes mondiales, où on favorise l'utilisation rationnelle du foncier, en tant que source non renouvelable, à travers le *lotissement dense*.

Chapitre 9 : Etude analytique de cas lotissement El Riad

9.1 Procédure de création :

Ce lotissement a été créé dans les années 70 par des lotisseurs privés, mais avec la loi portant constitution des réserves foncières, il a été intégré dans les réserves foncières communales.

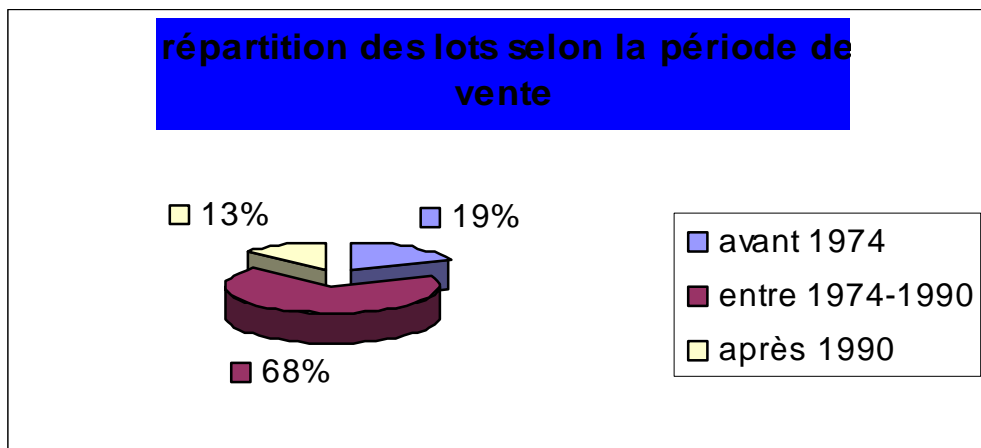
Ce lotissement se caractérise par des constructions individuelles de grandes qualités et une composante sociale dominée par une classe relativement aisée. Situé dans la partie Est de la ville, ce lotissement est limité au Nord par la cite Serkina , au Sud par la cite El Guemmas Et 4^{ème} km a l'Ouest par la cite DAKSI .

9.1.1 Aperçu historique :

Ce lotissement à été créé dans les années 70 par un propriétaire privé, M.benchicou Mohamed Salah après l'approbation du permis de lotir

La vente des lots de terrain dans ce lotissement est passée par 3 grandes périodes :

Graphe n°07 : répartition des lots selon leur période de vente lotissement el riadh



Source : services fonciers communaux

- **La première période avant 1974 :** la vente de 96 lots destinés à l'habitat individuel
- **La deuxième période entre 1974 et 1990 :** il a été intégré dans les réserves foncières suivant l'ordonnance n° 74-26 du 20/02/1974.

Les textes de cette ordonnance stipulent que seul l'**A.P.C** est ordonnée à faire des transactions sur les terrains à construire qui se trouve sur son périmètre urbain et ce quel que soit la nature juridique (privée, étatique ou collectivités locales). la commune est devient alors propriétaire du lotissement

Durant cette période il a été vendu le plus grand nombre de lots, près de 354 lots

- **La troisième période après 1990** près de 67 lots ont été vendus à des acheteurs privés

9.2 Analyse urbaine et structure physique du lotissement :

9.2.1 Situation et accessibilité :

Le lotissement El Riadh est situé dans la partie EST de la ville de Constantine. Il est limité :

- Ø au nord par la cité Cerkina.
- Ø au sud par la cité el Guemmas.
- Ø A l'ouest par la cité el Daksi

De par sa situation à proximité de la route national n°03 reliant Constantine à Batna et Guelma, ce lotissement bénéficie de beaucoup de voies d'accessibilité

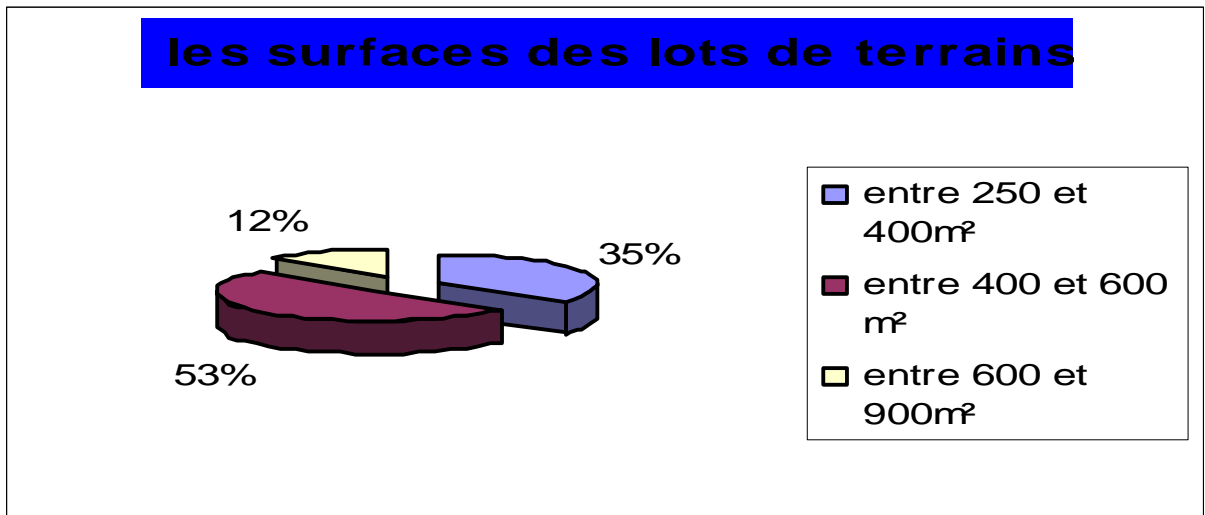
9.2.2 Taille des lots et viabilisation :

Les constructions à l'intérieur des lotissements sont desservies par un ensemble de voies et dessertes facilitant la circulation des personnes et des véhicules.

Le lotissement se compose de 517 lots avec des surfaces variant entre 250m² et 900 m².

217 lots ont une surface comprise entre 400 et 500 m² soit 62.4% du total. La particularité de ce lotissement réside dans le fait que les clauses contenues dans le cahier de charge limitent le coefficient d'emprise au sol (c.e.s) à 50% de la surface du lot. Ce qui offre la possibilité de disposer d'un jardin et de plusieurs façades.

Graphe n°08 : Les surfaces des lots de terrain au lotissement el riadh



Source : Services fonciers communaux

9.2.3 Equipements :

la constatation à faire au niveau de ce lotissement c'est l'existence d'un nombre d'équipement très acceptable. En effet on a recensé l'existence : de deux écoles, Une mosquée et un centre sanitaire pour 120 lits

Photo n°06 : Equipement culturel (mosquée)



Source : Auteur, Avril 2005

Photo n°07 : Equipement sanitaire



Source : Auteur, Avril 2005

Photo n°08 : équipement éducatif une école primaire



Source : Auteur, Avril 2005

9.2.4 Implantation du bâti et exigence du cahier de charge :

La majorité des lots de terrain au niveau du lotissement El riadh présente une superficie très importante. Selon la situation de chacune des maisons, le nombre de façades varie entre deux à trois façades, et par fois plus pour celles situées au niveau des coins des îlots.

D'après les exigences du cahier de charge, le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) ne doit pas dépasser 50% de la surface totale de la construction du lot

Et aussi d'après l'arrête n° 1661 du 05/05/1971, toujours en vigueur stipule que les lots de terrain ayant une superficie égale ou supérieur à 300m² ne devront comporter que 50% maximum de la surface bâtie.

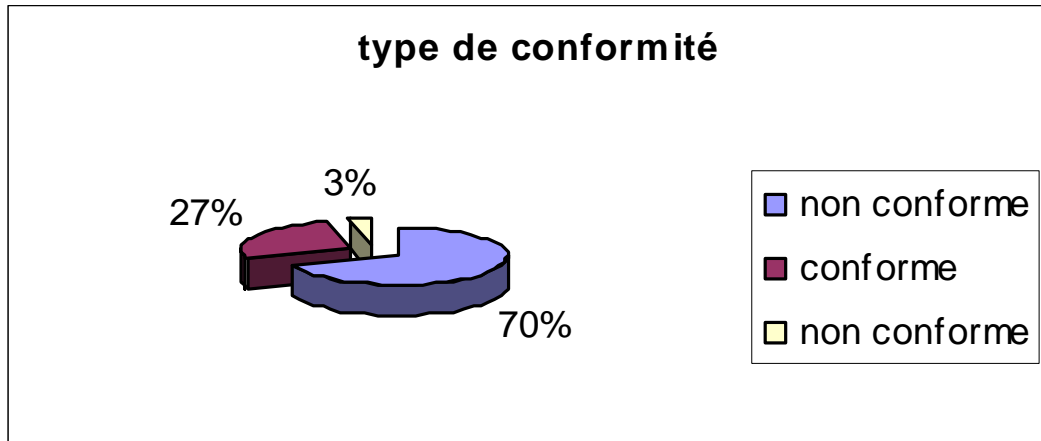
La (Z.N.A) doit avoir un retrait de 3 mètre de la construction par rapport à la route
Aucune construction ne peut avoir une vue directe à la propriété avoisinante à moins de 4 mètres.

Photo n°09 : une construction de R+4



Source : Auteur, Avril 2005

Graphe n°09 : type de conformité dans le lotissement el riadh



Source : auteur mars 2005

Des dépassements sont observés au niveau de l'espace libre prévu par Z.N.A et ce par le rajout des locaux (commerce, garage, atelier mécanique.)

Des rajouts de construction ont été observés sur les espaces prévus initialement comme cour arrière ou jardin.

Les formes architecturales produites ne semblent pas respecter les prescriptions du cahier de charge, elles ne présentent aucune homogénéité, des hauteurs inachevées, ZNA non définies.

3.3.5 Implantation du bâti et respect des prescription du cahier de charge :

le respect de la réglementation et des prescriptions du cahier de charge permet à chaque résident de jouir d'un minimum de confort et de liberté, or, la situation sur le terrain est tout autre et des dépassements par rapport aux exigences du cahier de charge sont souvent observés

3.3.5.1 Hauteurs des constructions :

Sur un autre plan, les prescriptions du cahier de charge fixent la hauteur des constructions à 11 m, l'équivalent RD.C+2 .l'objectif recherché étant la sauvegarde et l'homogénéité du panorama général du site. Or, le constat établi fait ressortir une diversité de situation allant du terrain vague, au RDC +1 jusqu'à des cas du type RDC+4 avec des situations intermédiaires type RDC+2 et RDC+3.

Une telle diversité crée une mosaïque de maisons individuelles avec des formes et

des gabarits différents et un très grand contraste dans la zone ou ils sont implantés.

Photo n°10 : hauteur des constructions



Source : Auteur avril 2005

D'après le cahier de charge les hauteurs des constructions ne doivent pas dépasser 11 mètres à partir du niveau de la voie du côté de la façade principale.

Ces constructions dominé par une extension en hauteur, aboutit souvent à des maisons ressemblant à des immeubles où l'on retrouve l'habitation et le lieu de travail par transformation du RDC.

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 superpose dont l'élément structurant reste la cage d'escalier

Ce type de construction reste cependant une pratique réservée à une catégorie sociale de gens aisés qui ne connaissent pas de difficultés socioéconomiques leur nombre représente.

Photo n° 11: hauteur d'une construction R+4 (une villa immeuble)



Source : Auteur avril 2005

Photo n° 12: hauteur d'une construction R+2



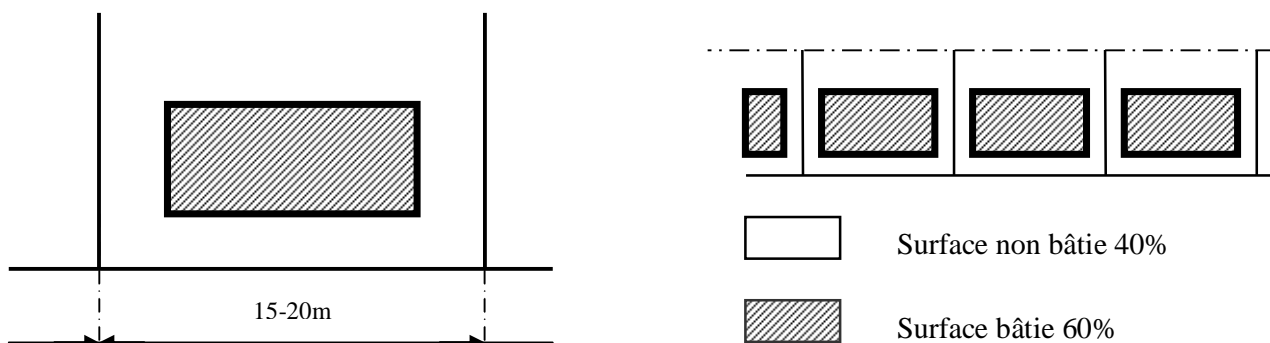
Source : Auteur avril 2005

9.2.5.2 Implantation du bâti et respect des prescriptions du cahier de charge :

Le respect de la réglementation et des prescriptions du cahier de charge permet à chaque résident de jouir d'un minimum de confort et de liberté, or, la situation sur le terrain est tout autre et des dépassements par rapport aux exigences du cahier de charge sont souvent observés.

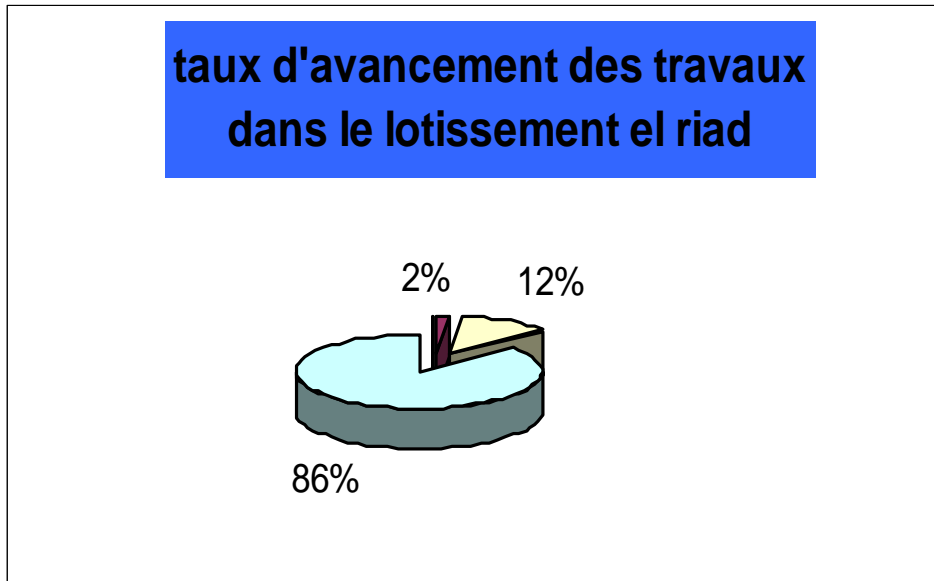
Le plan de masse réglementaire du lotissement El RIADH stipule que le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) ne doit pas dépasser 50% de la surface totale du lot. Sur le terrain la situation est tout autre, et des dépassements importants sont enregistrés, ces dépassements ont concerné le C.E.S , l'empiétement sur la ZNA, le jardin arrière ainsi que sur les hauteurs de construction .

Figure08 : Caractéristiques du parcellaire



9.2.6 Taux d'avancement des travaux au niveau du lotissement El Riad

Graphe n°10 : taux d'avancement des travaux dans le lotissement el riad



Source : auteur mars 2005

9.3 Structure sociale des habitants :

9.3.1 Ressources financières et activités professionnelles du chef de famille :

Dans cette partie nous allons essayer de présenter et d'analyser de façon détaillée quelques indicateurs relatifs sur la situation économique des chefs de famille.

Dans ce lotissement on a identifié globalement 3 grands groupes de chef de famille

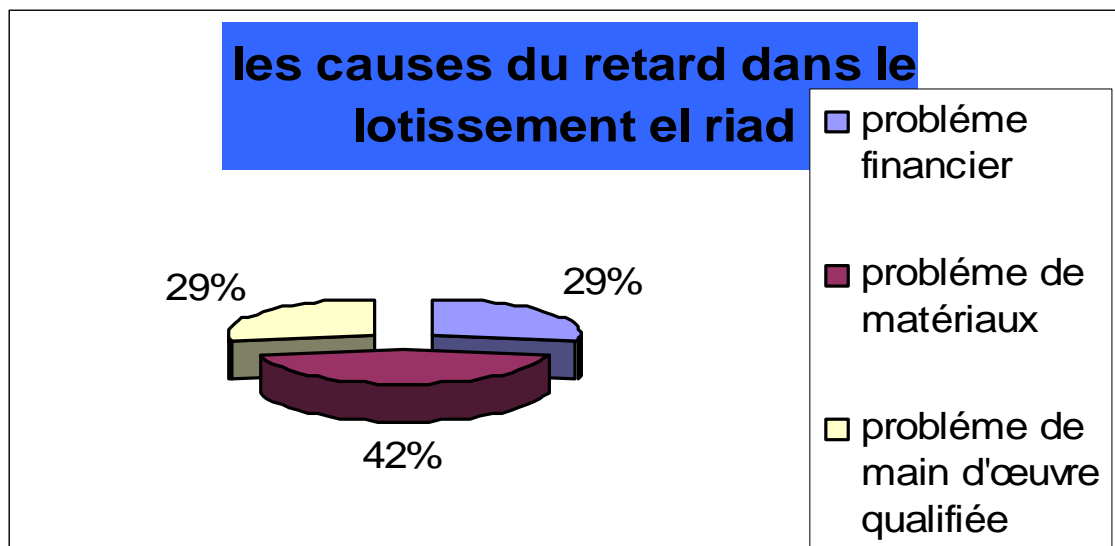
- **Le premier groupe :** est composé de chefs de familles exerçant une profession libérale (bijoutiers, commerçants, avocats, industriels etc....) – cette catégorie qui regroupe près de 51% des résidents dispose de revenus largement supérieurs à 25000 DA. Elle constitue la catégorie sociale la plus aisée du lotissement. C'est dans cette catégorie qu'on a observé les constructions les plus imposantes. Souvent réalisées sur fonds propres et dans des délais inférieurs à 5 ans.
- **Le deuxième groupe :** est composé de chefs de familles est constituée de cadres supérieurs et de hauts fonctionnaires. Cette catégorie représente 28% des

résidents et dispose d'un revenu compris entre 15000,00.et 25000,00 DA/mois. Le capital mobilisé pour la construction est constitué souvent par des économies personnelles et d'un emprunt bancaire - la durée de réalisation de la construction s'étale généralement sur plus de 5 ans.

- **Le troisième groupe** : représente près de 21% des chefs de famille, englobe des revenus modestes moins de 15000 DA mois. Dans ce groupe on trouve les employés et cadre moyens. Pour cette catégories les constructions sont moins imposante souvent R.D.C+1, le complément financier nécessaire à la construction provient quelquefois de la vente de bien personnel, ancien appartement ...etc.

De ce qui précède on peut dire que la diversité des formes de constructions (construction en hauteur, taux de finition et aussi la durée du chantier) et de styles architecturaux observés ne sont que le reflet des situations économiques et financières des différents groupes qui constituent les chefs de famille.

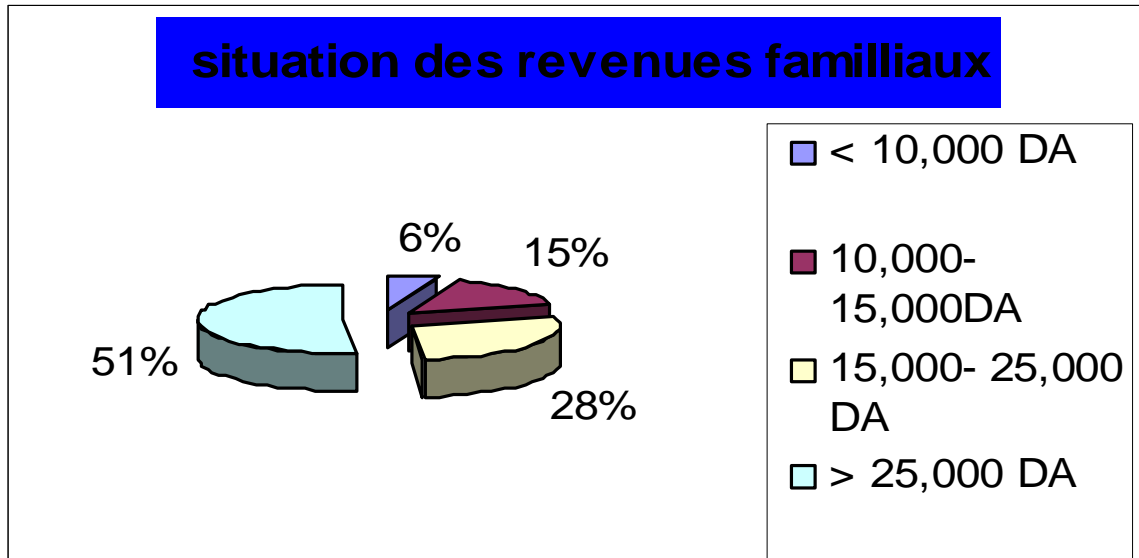
Graphe n°11 : les causes du retard dans le lotissement El Riad



Source : auteur mars 2005

Situation des revenus familiaux :

Graphe n°12 : situation des revenus dans le lotissement el riadh

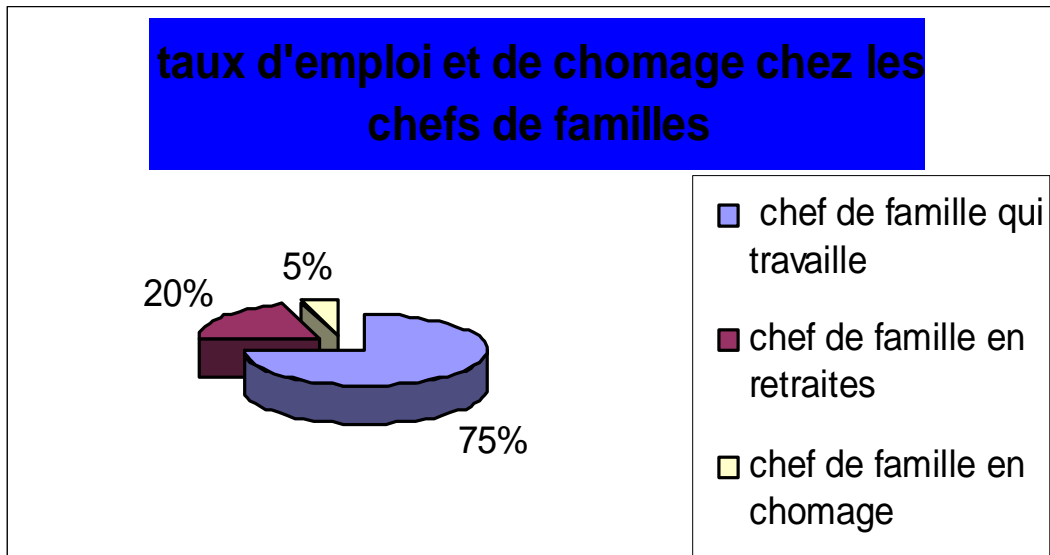


Source : auteur mars 2005

9.3.2 Occupation des chefs de famines :

75% des chefs de familles enquêtés sont professionnellement actifs et orientés majoritairement vers des professions libérales. Le reste des chefs de familles est constitué pour près de .20% par des retraités et ,5% en chômage

Graphe n°13 : taux d'emploi et de chômage chez les chefs de familles



Source : auteur mars 2005

9.3.3 Niveau d'instruction :

Ce lotissement dont la création remonte à 1970 abrite une population relativement assez âgée. La moyenne d'âge supérieure à 60 ans.

Pour la majorité de cette catégorie, leur scolarisation correspond à la période coloniale. La mauvaise situation socio-économique des familles algériennes de cette époque, obligeait beaucoup d'enfants à quitter l'école très jeune pour travailler et participer au budget familiale.

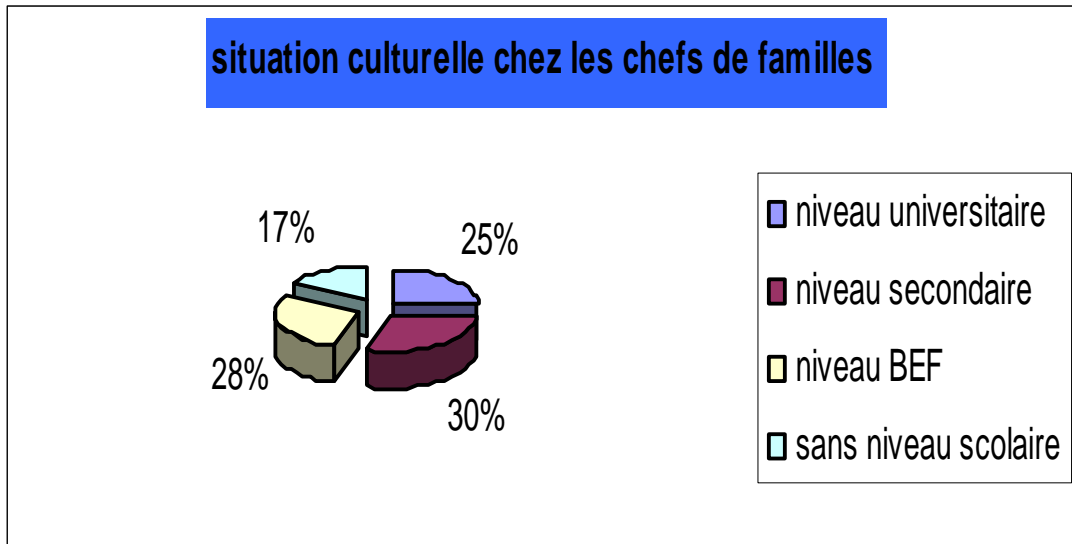
Ces enfants correspondent aujourd'hui aux chefs de familles recensés au niveau des lotissements. Le niveau d'instruction révèle par l'enquête confirme parfaitement ce postulat puisqu'on retrouve :

- 17% sans niveau d'instruction.
- 58% avec un niveau secondaire

La majorité de cette frange de population correspond aux catégories exerçant des professions libérales (bijoutiers, commerçants, entrepreneurs.)

Enfin les 25% des chefs de familles ayant une formation universitaire correspondent eux aussi aux 25% des cadres supérieurs recensés dans le lotissement ce qui corrobore dans une certaine mesure les résultats de l'enquête.

Graphe n°14 : situation culturelle des chefs de familles dans le lotissement el riadh



Source : auteur mars 2005

9.3.3.1 Situation culturelle des chefs de familles :

Sur un autre plan les résultats de l'enquête ont démontré que les parents ont eu un comportement différent avec leurs enfants. Ces parents soucieux de la promotion sociale de leurs enfants ont tout fait pour élever leur niveau d'instruction. C'est ainsi que pour la majorité des enfants, le niveau d'instruction est jugé satisfaisant ; dans tous cas meilleur à celui de leurs parents , 37% ont reçu une formation universitaire .

9.3.3.2 Niveau d'instruction des enfants :

L'impact du niveau d'instruction des chefs de familles et de leurs enfants est perceptible dans la forme et le cachet architectural de chaque construction.

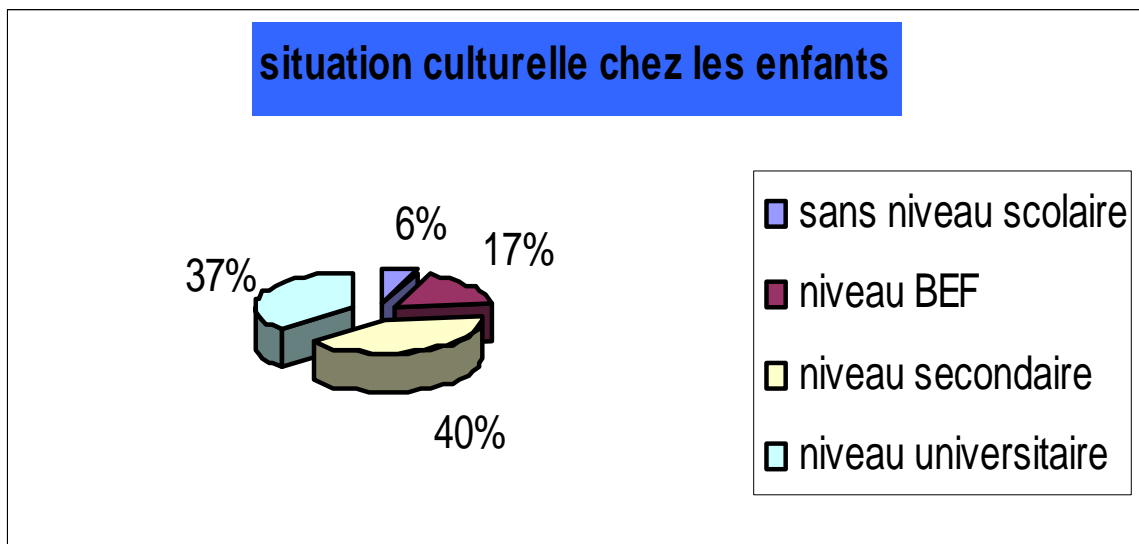
La diversité des situations socio professionnelles, de la composante humaine qui occupe

ces lotissements se traduisent par une variété de style de construction

En définitif, la situation sociale du chef de famille et de ses enfants, leur niveau de vie, leur niveau d'instruction et leur situation socio professionnelle ont influence généralement les pratiques et le style architectural adopté. La catégorie sociale dominante au sein de ce lotissement recèle les capacités financières importantes.

Cette position sociale leur a facilite la construction de maisons individuelles imposantes et presentant généralement un aspect achève. Les quelques maisons individuelles dont la finition extérieure n'est pas terminée constitue semble t-il des pratiques pour échapper à la déclaration d'achèvement des travaux.

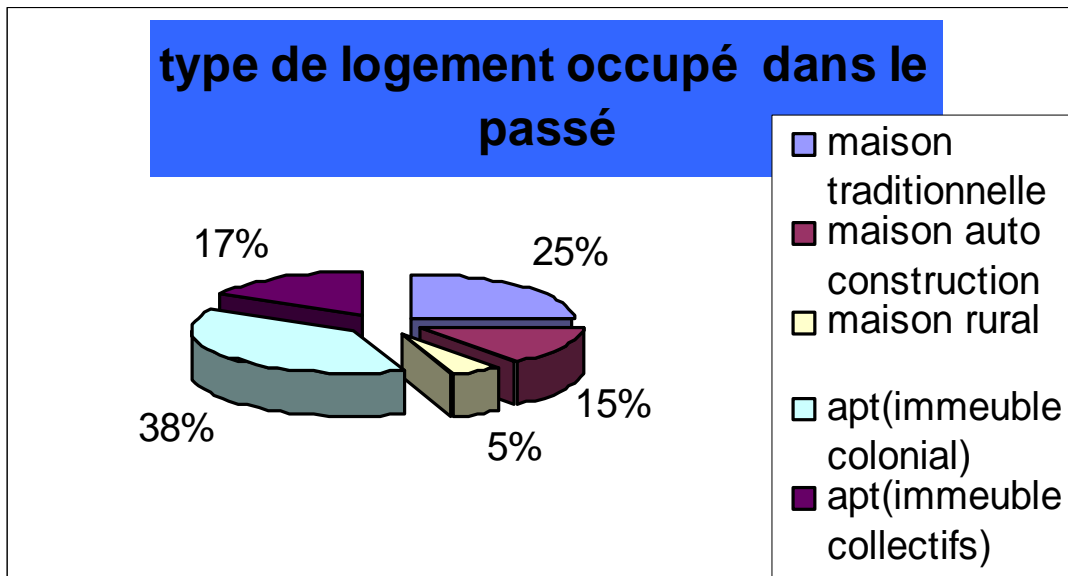
Graphe n°15 situation culturelle chez les enfants dans le lotissement el riadh



Source : auteur mars 2005

Sur l'ensemble des familles, près de 55% ont déjà occupé des appartements (voir graphe n°16)

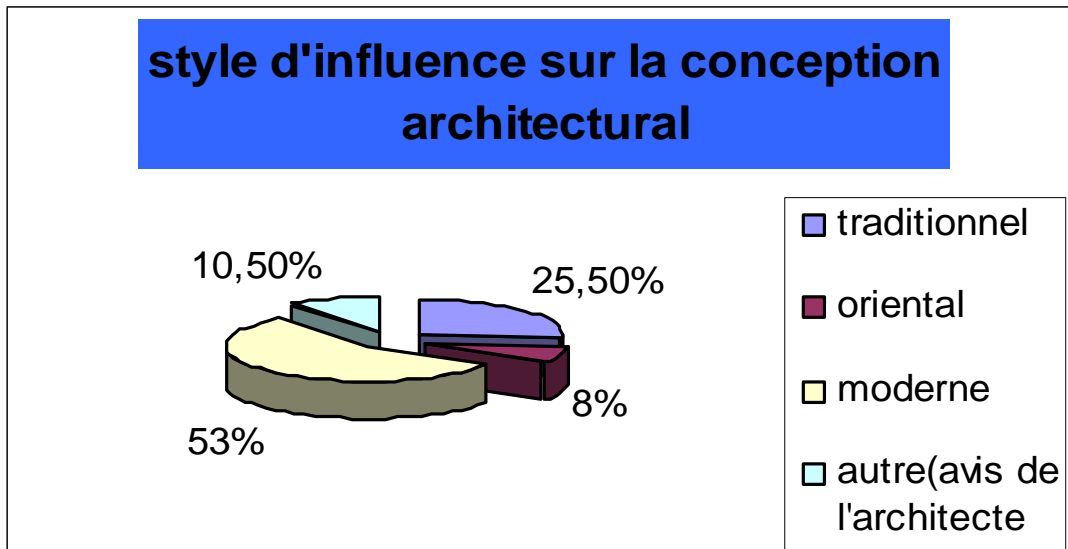
Graphe n°16 type de logement occupé dans le passé dans le lotissement el riadh



Source : auteur mars 2005

D'autres part 45% de habitants ont déjà occupé une maison individuelles. Ces maisons individuelles occupées auparavant ne sont pas du même type.

Graphe n°17 : style d'influence sur la conception architectural dans le lotissement el riadh



Source : auteur mars 2005

Un dernier point mérite d'être signalé, les façades extérieures présentent une diversité d'éléments architecturaux et décoratifs. Ces façades présente différents décors ou se mêlent des éléments traditionnels et modernes

Selon F V. Paul levy, cette façade « est pas seulement un mur, encore moins une limite extérieure ou un logement intérieur mais un espace de transition que l'habitant peut s'approprier matériellement et mentalement.

conclusion

Le lotissement El riadh abrite une diversité de catégories sociales avec une prédominance de la catégorie sociale aisée. Ce ci se traduit par une grande diversité de catégories socio professionnel, de capacité financière ainsi que de degré de citoyenneté .

L'écart dans les capacités financières des habitants s'est traduit par des variations dans le style des constructions et une mosaïque de maisons individuelles

Les habitants de ce lotissement manifestent de différentes manières la façon d'adapter l'espace à leurs besoins. Ces comportements sont fortement liés à des facteurs d'ordre économique social et culturel.

L'effet de ces facteurs s'observe au niveau de l'importance des lots, de l'achèvement des travaux, des rythmes et de la durée des constructions :

- Ø Le lotissement El riadh a été créé à une période qui marque le début de premiers lotissements. Cette situation s'est traduite par l'octroi de superficie à lotir relativement importante. Une moyenne de 500m² par lot, avec des lots qui ont atteint les 900m².
- Ø La réalisation de tous les équipements d'accompagnement (clinique, école, mosquée, commerce de proximité...)
- Ø Une bonne viabilisation (route et voies d'accès ...)

Un style architectural distingué par rapport aux autres lotissements et des travaux de finition nettement plus avancés.

Chapitre10 : Quelle place pour le lotissement dans l'aménagement urbain durable

10.1. Introduction :

«... pour protéger l'environnement mondial et améliorer la qualité de la vie dans les établissements humains nous nous engageons à respecter des modes durables de productions, de consommations, de transport et d'urbanisation, à prévenir la pollution, à respecter la capacité des écosystèmes et à préserver les chances des générations futures »¹

Bien que le **développement durable** dépasse le seul territoire de l'urbain, il s'applique directement à la ville pour ce qui est de la **consommation ou de la destruction** de biens **non renouvelables** tels que l'air, **foncier** et l'eau ou les espaces naturels qui les entourent mais également, les problèmes d'approvisionnement, de sécurité, de prévention des risques, de santé publique, de protection de l'environnement, d'aménagement équilibré du territoire, de solidarité et d'équité.

Le lotissement d'habitat individuel a été et demeure le mode dominant de la croissance des agglomérations à travers le monde (voir chapitre).

Aujourd'hui, avec les nouvelles réformes en matière de gestion foncière durable, le lotissement est amené à évoluer dans le sens **de la densification**. Les professionnels de l'aménagement, notamment les urbanistes et les géographes, se posent alors la question de savoir si **densité** et **aménagement durable** de qualité peuvent s'accorder.

On se demandera donc dans ce chapitre si les nouvelles lois, notamment la loi **SRU** en France, qui favorise la densité, pourra permettre le retour du **lotissement dense** et par quels moyens.

Aussi conviendra t-il de présenter la loi SRU et ses conséquences en matière d'urbanisme pour ensuite rappeler les caractéristiques générales du lotissement français. On se posera alors le problème de l'adéquation **lotissement / densité**.

¹ Paragraphe 10 de la déclaration adoptée à Istanbul au sommet Habitat II, juin 1996.

10.2. Définition du concept ‘Développement Urbain Durable’:

La référence au « Développement Urbain Durable » est désormais incontournable dans les discours qui entendent traiter de l'environnement et du développement. Cette notion découle essentiellement du constat négatif des grands déséquilibres planétaires, et du refus de laisser agir les dynamiques de marché et les décisions technocratiques, centralisées, inadaptées aux réalités locales. Ces derniers se caractérisent par leurs insouciances face aux impératifs de durabilités, guidés principalement par des impératifs économiques.

Éclairé essentiellement par des principes d'actions renouvelées, le Développement Urbain Durable essaye donc d'apporter réponses aux nombreux défis , (économiques, sociaux, urbanistiques et surtout environnementaux), auxquels devront répondre les villes d'aujourd'hui.

La définition communément admise du DUD, est celle issue du rapport de la « *Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement* », en 1987, dite commission de *Brundtland*, (CMED, 1987, P :47) qui le définit comme suit : « ...un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. ».

Ainsi, à côté de cette définition « méthodologique » est posée une définition en terme d'objet, déclinée selon trois dimensions : du social, de l'économie et *de l'environnement*.

La notion de développement durable, et pour ne pas rester un slogan vide de sens, commande que soit reconnues et prises en compte les inévitables tensions entre les trois dimensions. Ceci n'est valable qu'à travers la mise en place d'un consensus autour de cette notion.

Dés son émergence cette notion a permis donc, de reconsidérer l'approche urbaine, selon une nouvelle lecture des mutations que connaissent les villes, et en offrant de nouvelles dynamiques et perspectives, *de gestion locale, de solidarité* et de conciliation entre le court et le long terme.

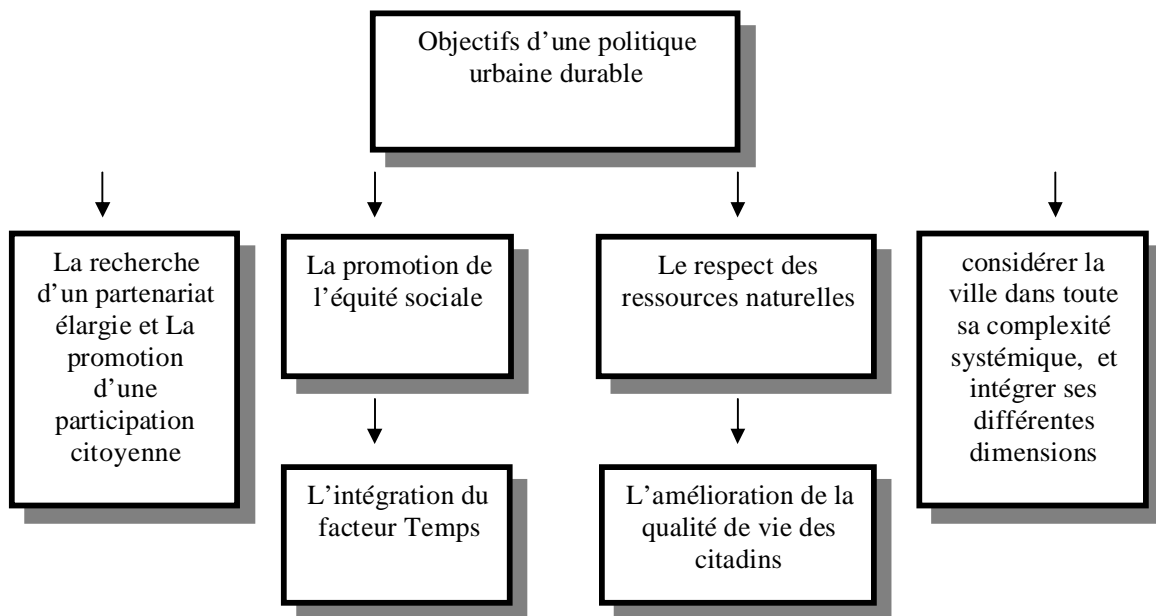
10.3. Les objectifs d'une politique urbaine durable :

Cette approche recherche des solutions concrètes aux problèmes locaux, et essaye de valoriser les potentialités et réalités locales. Pour son efficacité elle doit être guidée par les principes d'actions suivantes :

- Le projet de développement durable, doit mettre en place une politique urbaine, qui considère la ville dans toute *sa complexité systémique*, en prenant compte à la fois les priorités sociales, économique, urbaine et écologique.

- Le projet devrait parvenir à combiner les perspectives *du court et du long terme*, en anticipant sur l'évolution de la société et ses besoins, et en adoptant des stratégies révisables en cours d'application, évitant toute action irréversible avec des retombés négatives sur les générations futures.
- *L'équité* entre les citoyens, doit être également présente dans tout projet durable, ce dernier doit assurer un « *devoir à la ville* » pour tous, en assurant une bonne accessibilité aux services urbains et avantages de l'agglomération ou la ville. L'équité urbaine renvoie également à une lutte contre la ségrégation et l'éclatement autant social que spatial.
- Enfin tout projet durable, doit être défini *en partenariat* avec les différents acteurs de la vie publique et en concertation avec les habitants.

Figure9: Objectifs d'une politique urbaine durable



Source : Auteur, 2004

10.3.1 Développement Urbain Durable et la problématique du foncier :

Les villes s'étalent et consomment de plus en plus l'espace. L'espace rural se fait envahi par des zones artisanales et industrielles, des infrastructures routières mais aussi des lotissements résidentiels. La surface construite augmente donc.

Parallèlement, le mitage du territoire s'accroît. Avec des conséquences irréversibles sur l'environnement : nuisances sonores, pollution atmosphérique importante, des coûts d'infrastructure en augmentation, et un appauvrissement de la nature et des paysages.

Ainsi, à partir de ces constatations négatives, des débats sur l'épuisement des ressources naturelles ont commencé à se développer, avec un enjeu majeur de la préservation des ressources non renouvelables, dont le foncier.

Ces débats ont permis d'établir un éclairage sur la question de l'environnement. Ce dernier se veut multidimensionnel (prise en compte simultanée des dimensions économiques, sociales, urbaines et écologiques). Les stratégies pour la mise en œuvre d'une politique de développement urbain durable se sont alors diversifiées, essayant d'apporter des réponses aux questions soulevées.

Aujourd'hui, on perçoit donc un intérêt renouvelé pour la question foncière. La notion de développement durable des agglomérations, renvoie précisément au *recyclage des terrains urbains* et à la *reconstruction de la ville sur elle-même* plutôt qu'à la poursuite de l'extension périphérique.

Ainsi, avec l'émergence de la notion de durabilité, on est passé du « faire la ville », au « faire avec la ville ». Le « *faire la ville* » se caractérisait par des constructions massives en site « vierge », qui avaient tendance à consommer l'espace. Au contraire le « *faire avec la ville* » signifie une reconquête des espaces anciennement urbanisés (recyclage urbain). (Jacquier, 2001)².

Le recyclage urbain, nécessite donc de recomposer avec les territoires, le patrimoine et les populations, en renforçant la qualité de vie des zones existantes, n'y maintenant populations et activités.

Le renouvellement urbain désigne donc l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville.

Il peut aller d'actions de revalorisation de quartiers difficiles, aux renforcements de la centralité, à la création de nouvelles fonctions ou la récupération de friches urbaines délaissées. Ces interventions empruntent donc plusieurs voies et vont également de la restructuration des immeubles et logements, l'amélioration de la desserte et des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants. Car en

² Andrey Akinin et Géraldine Froger, Environnement et développement durable quelques réflexions autour du concept « développement durable », IRD éditions, 2002, P :51

réalité il s'agit de bien changer la ville, de la renouveler, de modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartiers en difficultés.

Le renouvellement urbain de la ville est donc synonyme de la mise en place de la « ville durable » (voir annexe), ville compacte (observatoire Universitaire, 2002)³, du fait que l'urbanisation extensive est inefficace, l'étalement urbain gaspille le sol, dégrade l'environnement et les paysages, encourage l'utilisation des transports privés, avec tous les impacts négatifs sur l'environnement.

Au contraire, le renouvellement urbain, est une opération qui renforce l'usage des transports en commun, de diminuer les atteintes à l'environnement, mais surtout de réduire l'étalement urbain grand consommateur d'espace.

Conscientes de tous ces problèmes que pose l'extension démesurée des territoires, mais également de ce nouveau mode de développement urbain, les politiques de Développement Urbain Durable essayent donc d'adopter de nouvelles formes d'extension urbaine, soulevant de plus en plus **la polémique sur l'adoption de l'habitat individuel** comme modèle d'extension périphérique.

10.4. Quels défis pour l'aménagement urbain durable, et quelle place pour le 'Lotissement' ?

Les villes contemporaines se caractérisent essentiellement par une forme particulière de leur urbanisation. Cette dernière correspond à une **urbanisation diffuse** consommant de vastes territoires avec une morphologie urbaine commune, où règne l'habitat individuel, de faible densité et gabarit, matérialisé essentiellement sous forme de « **lotissements résidentiels** » .

Ainsi et à partir de ces constatations, l'une des principales réflexions concernant le Développement Urbain Durable, se consacre et traite la question de **la forme urbaine** souhaitée dans la périphérie des agglomérations.

La morphologie des villes, ainsi que la densité des agglomérations sont sujettes à nombreuses études et analyses, afin de déterminer la forme urbaine la plus adéquate aux principes de durabilités.

A partir de ces études, on a pu confirmer le rôle des 'lotissements résidentiels' à faible densité dans la consommation foncière. En effet, plus on construit dense, moins on a besoin d'espace, ce qui présente plusieurs intérêts : éviter un certain nombre de pollutions diffuses,

³ Idem, P :176

mais surtout économiser l'espace et le foncier qui restent à l'état naturel (espaces verts, forêts, terres agricoles,...).

Si on s'intéresse à l'urbanisation de notre décennie, on s'aperçoit qu'on consomme de plus en plus chaque année. Cette consommation se fait essentiellement d'une façon extrêmement diffuse et en grande couronne. Ce phénomène est appelé « étalement urbain ». Cela entraîne des problèmes et des surcoûts d'infrastructures, car il faut des lors construire des routes, des transports en commun sur des très longues distances et pour un petit nombre de personnes, car la densité de ces zones reste très faible.

L'étalement urbain est également synonyme de besoins accentués en termes de réseaux d'assainissements, d'approvisionnement en eau, en électricité. La question de la rentabilité de ces infrastructures et espaces est donc soulevée.

La commission européenne a été la première à se saisir de ces questions, dans le code de son « livre vert » sur l'environnement urbain⁴. Elle s'est révélée donc contre *l'étalement urbain* et la consommation abusive du foncier, ressource naturelle non renouvelable, et s'est prononcée en faveur d'une « *ville compacte* ».

L'adoption du concept de *la ville compacte*, a induit l'apparition d'une série de mesures et de réformes qui limitent à la fois le choix de *l'habitat individuel éparse* et l'extension démesurée des territoires urbains. Ces principes peuvent se résumer en :

- § ***Limiter l'éparpillement résidentiel*** par la maîtrise foncière du terrain, le contrôle de la consommation et de l'usage des sols.
- § ***Reconquérir les espaces publics***, qui ont à la fois une fonction sociale et une fonction écologique lorsqu'il s'agit d'espace vert, à partir de la constitution de réserves foncières, qui peuvent jouer le rôle de barrière verte contre l'étalement urbain.
- § ***Densifier le bâti***, en zone centrale mais aussi en zones résidentielles, en comblant les espaces interstitiels et en réutilisant les friches urbaines.
- § ***Défendre la mixité dans les usages des sols***, la mixité sociale, urbaine et fonctionnelle, permet de lutter contre les déplacements et les formes de ségrégation.
- § ***Renforcer l'urbanisation autour des points de forte accessibilité***, en particulier près des dessertes publics. Cela demande d'intégrer la planification spatiale et la planification des transports.

4

10.5. Les nouveaux instruments d'application du Développement Durable :

La première question qu'on pourrait se poser, concernant l'application et la concrétisation des principes de durabilités est : *Quelles modalités à mettre en oeuvre pour conduire une politique foncière durable ?* Ou en d'autre terme *quel outil développé et quelle stratégie il faut mettre en place pour gérer efficacement et durablement l'espace urbain ?*.

Une tentative de réponse peu être discuter à travers l'expérience française. En effet et à partir une rénovation totale des instruments d'urbanisme, la politique urbaine française a pris conscience de la nécessité d'intégrer la notion de durabilité dans ses instruments d'application, mettant en avant une troisième génération d'outils urbains.

10.5.1 La troisième génération d'outil d'urbanisme en France, les SCOT et les PLU.

Les nouveaux instruments d'urbanisme en France découlent essentiellement de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Cette dernière préconise la reconstruction de la ville sur la ville mettant terme à l'étalement urbain et à la consommation abusive de l'espace.

10.5.1.1 La loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Cette nouvelle loi du 13 décembre 2000, dont l'une des priorités est de favoriser la densité, a des conséquences notables en matière d'urbanisme, notamment en ce qui concerne *le lotissement*. Il semble intéressant de les présenter pour comprendre par la suite comment on peut revenir au *lotissement dense*, aujourd'hui presque totalement abandonné.

10.5.1.2 Présentation générale de la loi S.R.U.

a) Contexte historique

Le contexte historique de ces quarante dernières années permet de comprendre comment est née la loi SRU :

Le gouvernement a entrepris depuis le printemps 1999 une vaste réflexion sur la rénovation du cadre législatif et réglementaire de la politique urbaine, considérant qu'une remise en cause profonde du droit de l'urbanisme mis en place par la loi foncière de 1967 s'avérait urgente.

Dans les **années 60-70**, l'objectif prioritaire était de donner les moyens aux pouvoirs publics d'organiser le **développement urbain de la ville vers la périphérie**, afin de fournir les logements nécessaires à l'accueil des rapatriés d'Algérie, des travailleurs immigrés et aux 15 millions de personnes qui en 20 ans ont afflué de la campagne vers les villes. De plus, la **très nette préférence des Français pour la maison individuelle** a accentué ce phénomène

d'**étalement** par la construction de **lotissements** et de « nouveaux villages » en périphérie de plus en plus lointaine.

Aujourd'hui, 85 % des Français vivent en ville, mais son contour et son aspect ont beaucoup changé. L'extension de la ville a eu pour effet une redistribution spatiale des fonctions urbaines. Cette extension de la ville a spécialisé et cloisonné les lieux : lieux d'habitat, de travail, de commerce, de détente, plus ou moins bien reliés entre eux, générant des problèmes multiples de natures diverses.

Trente années de politique urbaine influencée par une logique fonctionnelle ont généré des agglomérations en tâche d'huile.

La **loi SRU** vise à favoriser l'élaboration par les agglomérations de **projets urbains**, aussi bien pour le **renouveau des quartiers existants** que pour organiser et **limiter l'extension périphérique**, combinant les questions d'**habitat** et de **déplacement**, aux règles d'occupation des sols et de constructibilité.

Les acteurs locaux doivent prendre désormais en considération toutes les fonctions du territoire : c'est le **principe général d'urbanisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Dans ce contexte, la loi SRU est un **outil de gestion globale** des politiques urbaines. Elle intègre :

- La rénovation de cadre juridique de l'urbanisme (nouveaux outils d'urbanisme, concertation, protection des acquéreurs) ;
- Le développement du logement social (obligation de réaliser des logements sociaux, définition de cadres d'intervention des HLM) ;
- Le renforcement de la politique de déplacements urbains ;
- **L'amélioration de l'habitat privé**

b) Cadre juridique de la loi SRU

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) vient bouleverser les règles d'urbanisme en vigueur depuis 1967. Votée le 21 novembre 2000 par le Parlement, et publiée au J.O. le 14 décembre 2000, elle traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de **promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire**. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte des **réformes profondes** dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements.

La loi rénove en profondeur le code de l'urbanisme ; Plus riches et plus concertés, les documents d'urbanisme permettent de définir les priorités de l'agglomération ou de la commune

et de mettre en cohérence les différentes politiques (urbanisme, habitat, déplacements, implantations commerciales).

La loi SRU marque une rupture avec la traditionnelle règle juridique de l'indépendance des législations. Elle rend le droit de l'urbanisme contingent de multiples dispositions législatives et réglementaires dont les motivations, l'objet et les domaines d'application sont divers. (2)

La loi S.R.U., dite loi Gayssot-Besson, vient à la fois :

Synthétiser les textes existants depuis 1967 concernant :

- l'organisation de l'espace
- la restructuration des espaces urbanisés
- la protection des paysages
- la prévention des risques

Ajouter de nouveaux objectifs à prendre en compte :

- l'équilibre social de l'habitat
- la construction de logements sociaux
- l'équilibre entre l'urbanisation et la création des transports collectifs
- les équipements commerciaux et artisanaux
- La localisation préférentielle des commerces.

c) Contenu de la loi SRU

§ Les principes généraux de la loi SRU

Pour lutter contre les effets négatifs sur l'environnement, la qualité de la vie et la cohésion sociale, la loi SRU s'appuie sur **3 principes fondamentaux** (3): . . .

Solidarité et partage

en assurant notamment une mixité sociale.

§ Développement durable et qualité de la vie

en respectant les territoires autour des villes, alliant développement économique et choix d'urbanisation, et en donnant priorité aux modes de transport autres que celui de l'automobile.

§ Démocratie et décentralisation

en clarifiant les règles de droit, en responsabilisant l'Etat et les collectivités locales de leurs choix.

§ d) Les priorités et objectifs de la loi SRU

Priorités de la loi SRU

- Densification du tissu urbain
- Renouvellement du Parc devenu obsolète
- Reconstruction de la ville sur la ville, restructuration du terrain bâti
- La loi SRU conforte la notion de communauté urbaine et incite à la délégation de compétence en matière d'urbanisme, du Maire à la Communauté Urbaine.
- Les 3 objectifs majeurs de la loi SRU
- Définir un meilleur équilibre des agglomérations
- Choix d'une bonne échelle grâce à la création du SCOT
- Réussir la mixité sociale : Construction de logements sociaux, plans de concertation locative avec les bailleurs sociaux.
- Assurer une offre d'habitat diversifié et de qualité : Ainsi, la loi SRU va au-delà des problèmes purement fonciers, avec un leitmotiv évident : densifier les zones urbaines, aménager la campagne et économiser les réseaux et transports.

d) Cohérence des politiques urbaines et territoriales

Cohérence et compatibilité des **documents d'urbanisme** :

Mieux répondre aux difficultés d'intervention en zone urbaine nécessite que les procédures d'urbanisme soient ajustées. Cela passe, par exemple, par **un contenu plus opérationnel et plus précis des plans d'urbanisme** sur les secteurs concernés par un projet de renouvellement urbain et par l'amélioration du droit de préemption.

ECHELON NATIONAL	LAU : Lois d'Aménagement et d'Urbanisme DTA : Directives Territoriales d'Aménagement
ECHELON REGIONAL	SCOT : Schéma de cohérence territoriale (anciens SD : SCHEMAS DIRECTEURS) SS : SCHEMAS de SECTEURS

ECHELON LOCAL	PLU : Plan local d'Urbanisme (ancien POS : Plan d'Occupation des Sols) Carte Communale (ancien MARNU) RNU : Règlement National d'Urbanisme
----------------------	--

10.5.2 Urbanisme opérationnel

L'urbanisme opérationnel porte sur **les P.L.U. et les S.C.O.T.**

10.5.2.1 Le SCOT, Schéma de COhérence Territoriale

Il remplace le schéma directeur. Il constitue un **document de planification stratégique** qui, au niveau de l'agglomération, permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipements commerciaux. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, l'urbanisation de nouveaux secteurs sera limitée.

Le SCOT précise les **objectifs d'aménagement et d'urbanisme** en tenant compte des politiques de l'habitat, de loisirs, de services et d'infrastructures. Il définit les **orientations principales en matière de déplacement**. Il fixe les **objectifs de desserte en transports collectifs** et comportent un **volet sur les commerces et services**. Ce document a pour vocation de fédérer les documents de planification sectoriels que sont les **PLH** (programmes locaux de l'habitat), les **PDU** (plans de déplacements urbains) et les schémas de développement commercial.

Contrairement au schéma directeur qui portait essentiellement sur la destination générale des sols, **le schéma de cohérence territoriale prend en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération (urbanisme, logement, déplacement).**

Elaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou un syndicat mixte appuyé sur les communautés d'agglomération, le schéma de cohérence territoriale est soumis à **enquête publique** avant d'être approuvé. Il fait l'objet d'un examen périodique, au plus tard tous les dix ans, pour être soit révisé, soit validé. Les procédures d'élaboration et de révision sont considérablement simplifiées

10.5.2.2 Le PLU, Plan Local d'Urbanisme.

a) Définition

Le POS a constitué pendant plus de 30 ans **la clé de voûte de la planification urbaine locale**. Son changement d'appellation dépasse le cadre de l'anecdote. Elle marque la véritable volonté du législateur de modifier la nature du document régissant l'urbanisme réglementaire.

Le plan local d'urbanisme comporte des règles d'urbanisme comme le plan d'occupation des sols. Il doit en outre être porteur d'un projet, avec des engagements de la commune sur les espaces qu'elle veut développer. **Le PLU permet à la fois la création d'espaces nouveaux et la requalification d'espaces existants. En cela, il est profondément différent du plan d'occupation des sols.**

Le PLU tend à devenir la traduction de la politique d'aménagement au niveau local, voire intercommunal : il lui revient, après un **diagnostic**, de présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. **Le PADD constitue l'innovation majeure du PLU par rapport au POS.**

Son contenu est élargi pour mieux prendre en compte les problématiques de la ville actuelle :

- caractériser les secteurs à restructurer ou à réhabiliter
- identifier les espaces ayant une fonction de centralité
- traiter les espaces publics, les paysages, l'environnement
- lutter contre l'insalubrité
- mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces.

Réglementairement, les PLU gagnent en souplesse puisque la loi a supprimé le caractère obligatoire du contenu de la plupart des articles du règlement.

Ils conservent leur fonction d'outil réglementaire et de gestion de l'espace et continuent à fixer « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ».

10.5.2.3 Le plan local d'urbanisme, expression du projet urbain de la commune

Les nouveaux « plans locaux d'urbanisme » (P.L.U.) ne se contentent pas de déterminer le droit des sols. Avec leurs « projets d'aménagement et de développement durable » (**P.A.D.D.**), ils fixent des objectifs d'aménagement et définissent une dynamique.

La finalité du P.L.U. est double. La démarche introduite par la loi SRU doit aboutir à la fois à l'expression spatiale et temporelle d'un projet de territoire, une expression vivante de la commune dans toutes ses composantes (humaines, sociales, économiques, culturelles,

environnementales, paysagères...). Les réponses à ces préoccupations devront être contenues dans le P.A.D.D.. Cette démarche ne peut être en conséquence que pluridisciplinaire et dynamique, c'est-à-dire se concevoir depuis la phase stratégique jusqu'à la phase finale de vécu des quartiers en passant par les phases réglementaires, de conception opérationnelle et de réalisation. Toutes ces phases sont liées et interdépendantes. L'objectif majeur d'une telle démarche est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, c'est-à-dire jusqu'au stade final du vécu par les habitants et les usagers.

Le P.L.U. permettra aux communes de définir un cadre de référence pour leurs interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler, dans lesquels seront mises en œuvre les procédures simplifiées d'intervention sur le bâti existant.

Le P.L.U. sera pour les élus un document plus exigeant que le POS, pour les citoyens un document **plus lisible**, et donc facilitant la concertation à laquelle il sera désormais systématiquement soumis. Enfin pour les territoires concernés, ce sera un document **plus riche** car plus global et plus prospectif.

a) Contenu du PLU

Son contenu est élargi par rapport au P.O.S. pour mieux prendre en compte les problèmes de la vie actuelle : réhabilitation, espaces publics, environnement, insalubrité...

Les P.L.U. gagnent en souplesse puisque les articles obligatoires sont supprimés. Ils doivent cependant être compatibles avec les futurs SCOT (Schémas de COhérence Territoriale), les PDU (Plans de Déplacement Urbain) et les PLH (Plans Locaux d'Habitat) .

b) Contenu minimum

- **Un rapport de présentation, comprenant notamment un diagnostic (semblable à celui des SCOT).**

Le rapport de présentation explicite les choix retenus pour établir le PADD.

- **le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :**

Il définit les grandes options du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité, en ce qui concerne notamment la restructuration et la réhabilitation de quartiers, la création d'espaces de centralité, le traitement des entrées de villes et des paysages, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde des commerces...

- **Le règlement**

Il définit principalement la délimitation des zones urbaines (**U**), des zones à urbaniser (**AU**), des zones agricoles (**A**) et des zones naturelles et forestières (**N**), ainsi que les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- **Les documents graphiques et les annexes**

c) Contenu élargi :

Il peut en outre :

- Préciser l'affectation des sols.
- Définir la nature des constructions
- Déterminer des règles pour l'aspect extérieur des constructions
- Déterminer des zones où la densité serait inférieure à celle existante.
- Préciser le tracé des voies de circulation.
- Identifier les éléments du paysage et préciser les protections des quartiers, monuments et secteurs...
- Fixer les emplacements réservés, voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts.
- Localiser les terrains cultivés inconstructibles en zones urbaines.
- Délimiter les secteurs où le permis de construire est soumis à démolition préalable.
- Fixer une surface minimum pour les terrains soumis à un dispositif d'assainissement non collectif.
- Fixer le C.O.S. dans les zones U et AU et dans les zones à protéger en vue des transferts de constructibilité afin de favoriser le regroupement des constructions.
- Faire apparaître le relief sur les documents graphiques.

10.5.2.4 Différences entre l'ancien POS et le PLU

Les P.L.U. comprennent les mêmes articles que les P.O.S., mais⁵ :

- **il n'est plus obligatoire d'indiquer la destination principale des zones constructibles,**
- **En ce qui concerne le règlement du PLU :**

Les parlementaires ont longuement débattu pour savoir **quel contenu donner au règlement du PLU**. S'agissant des POS, la plupart des articles sont facultatifs. **Seuls quatre articles sont obligatoires** : les articles 1 et 2 concernant la destination des zones et les articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives des terrains.

Le gouvernement souhaitait que tous les articles deviennent facultatifs. Le débat, en contrepoint, a été qu'ils deviennent tous obligatoires. Finalement, deux articles restent

⁵ articles L 123-1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme

obligatoires dans le plan local d'urbanisme : les articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies. On retrouve en fait ces deux articles dans le RNU, mais ils ne sont pas d'ordre public, c'est-à-dire qu'ils ne s'appliquent pas en présence d'un plan d'occupation des sols.

10.5.3 En ce qui concerne les lotissements :

La loi SRU vise à *faciliter* et à *améliorer* les opérations d'aménagement, notamment le lotissement. La loi SRU a pour cela modifié certains articles du code de l'urbanisme et a aussi prévu de nouvelles dispositions, notamment en ce qui concerne les certificats d'urbanisme applicables au lotissement, le projet architectural et paysager ainsi que les nouvelles dispositions prévues pour la vente de terrain dans un lotissement : bornage obligatoire des lots, commercialisation des lots.

10.5.3.1 Réglementation :

Opération de division d'une propriété foncière d'un seul tenant en plusieurs parcelles destinées à être aliénées à des personnes souhaitant y implanter des constructions, que le droit de l'urbanisme soumet à autorisation, le lotissement a rapidement fait l'objet d'une réglementation.

Issue de la **loi du 14 mars 1919** concernant les plans d'extension et d'aménagement des villes, modifiée et complétée par la **loi du 19 juillet 1924**, la réglementation des lotissements est aussi ancienne que le droit de la planification urbaine lui-même.

Le champ d'application de cette réglementation paraît s'être stabilisé depuis le **décret n°77-860 du 26 juillet 1977**, dont provient l'actuelle rédaction de **l'article R.315-1 du Code de l'urbanisme** :

« Constitue un lotissement, soumis à autorisation de lotir préalable, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, emportant la création de plus de deux terrains destinés à l'implantation de bâtiments, et ce en moins de dix ans. Dans le cas de divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés, le seuil de deux terrains est porté à quatre ».

Les modifications concernant les lotissements ont pour **but** :

- **d'améliorer la qualité des opérations d'aménagement réalisées** (projet architectural et paysager précisé dans la demande d'autorisation de lotir, bornage obligatoirement joint à la vente des lots afin d'assurer une meilleure information des acquéreurs),

- de **faciliter ces opérations** en levant les obstacles liés à la contractualisation des règles d'urbanisme dans le **cahier des charges du lotissement** ou à la rigidité des dispositions applicables en matière de **commercialisation des lots**. Les mesures relatives au **bornage** et à la **contractualisation des règles d'urbanisme** sont entrées en application le 16 décembre 2000.

Les géomètres experts ont réfléchi avec l'UNCMI⁶ à un **règlement qui s'adapte à l'opération de lotissement** et ont mis en place une commission pour travailler sur le **règlement du lotissement** dans le cadre d'**opérations densifiées**, pour faire en sorte que ce règlement soit applicable par des constructeurs de maisons individuelles et pas seulement par des architectes.

Il en résulte que le **règlement général du lotissement** doit, pour satisfaire aux critères de densité et de diversité, s'accompagner d'un **état de prescriptions par lot**, imposant pour chaque lot certaines contraintes. Certaines règles peuvent être indiquées sur le plan parcellaire : c'est le **règlement graphique**.

10.5.3.2 L'objectif du règlement de lotissement

L'objectif du règlement du lotissement est d'avoir un outil de travail qui permette de *construire sur ces parcelles d'une façon intelligente*. Si on prend le règlement qu'on applique aujourd'hui, recul de 5m par rapport à la voirie et recul de 3m par rapport à la limite de propriété, on ne fera jamais de maisons jumelées. C'est une volonté d'urbanisme différente. **Il faut donc des règles qui s'adaptent à la composition urbaine densifiée.**

a) L'intérêt de ce règlement, pour l'UNCMI et les GE

Dès lors que l'on va aller vers une **urbanisation densifiée**, si les constructeurs de maisons individuelles veulent être encore des acteurs économiques, ils doivent adapter leurs produits à ce type d'opération avec des parcelles restreintes.

Quant aux géomètres experts, ils sont d'autant plus utiles que l'on est amené à construire soit en limite de voie soit en limite de parcelles ; et pour pouvoir construire il faut des parcelles parfaitement définies et arrêtées ; car plus on construit en limite de voie, plus on doit faire attention à l'implantation altimétrique des constructions.

Plus on va densifier, plus il faudra étudier le problème altimétrique et non seulement planimétrique. .

⁶ UNCMI : Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles.

10.5.3.3 Règlement du lotissement et POS ou PLU

a) Mise en concordance

En cas d'approbation d'un POS ou PLU postérieurement à l'autorisation d'un lotissement, l'Administration peut imposer la **mise en harmonie des règlements du lotissement et du POS ou PLU**, après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Dans ce cas, la réussite du projet de lotissement tient en grande partie au contenu à la fois du POS ou PLU et du règlement de lotissement.

Les contraintes de l'un et de l'autre s'ajoutent, se complètent, ce qui laisse peu de liberté au lotisseur en terme d'architecture dans la réalisation de son projet.

b) Maintien du règlement

Dans les communes dotées d'un POS ou PLU, le règlement de lotissement devient caduc 10 ans après la date de l'autorisation de lotir. Il peut cependant être maintenu si la double majorité des colotis le votent, et à condition que la commune ne s'y oppose pas comme au paragraphe précédent.

Si le **règlement** de lotissement n'est pas assez contraignant d'un point de vue architectural et paysager, le pétitionnaire peut alors réaliser son projet d'aménagement en le personnalisant comme il le souhaite, avec le risque de ne pas être cohérent avec les caractéristiques du bâti existant et du paysage ; et ses choix peuvent parfois conduire à un échec total pour la Commune.

Mais **l'état de prescriptions par lot** peut, s'il contient des contraintes assez rigoureuses, remédier à ce risque, et d'autant plus avec l'insertion d'un **volet paysager** dans le règlement de lotissement.

c) Cahier des charges

Désormais, plus aucune règle d'urbanisme ne pourra être incorporée au cahier des charges sans l'avis des colotis. Les vieux cahiers des charges seront abandonnés sauf avis contraire des colotis et à la condition que les règles d'urbanisme inscrites soient plus contraignantes que les règles en vigueur.

§ Les C.U. applicables au lotissement. .

article R.315-1 du Code de l'urbanisme :

« Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 (4 dans le cas d'un partage successoral) le nombre de terrains issus de ladite propriété... »

Lorsque l'on procédait à la division d'une parcelle non bâtie en deux ou quatre terrains (partages successoraux et assimilés) en vue de l'implantation de bâtiments, il fallait préalablement obtenir un certificat d'urbanisme portant sur chacun des terrains issus de la division, en application de l'article R. 315-54 du Code de l'Urbanisme. Le but de ce certificat était de vérifier si l'opération projetée relevait ou non de la réglementation des lotissements, c'est-à-dire de vérifier si elle avait pour objet ou pour effet sur une période de dix ans de porter à plus de deux ou quatre le nombre de terrains à bâtir issus de la division.

Suppression du C.U. relatif à l'article R.315-54 :

(Division en vue de bâtir échappant à la loi sur les lotissements)

Le certificat d'urbanisme de l'article R.315-54 avait pour objectif de contrôler le respect du champ d'application de la législation relative au lotissement. Il est remplacé par un **plan de division** que le propriétaire du terrain ou son mandataire doit adresser au maire préalablement à toute division ne constituant pas un lotissement.

Maintenant, seule une simple déclaration en mairie reste obligatoire.

• **Déclaration du propriétaire ou son mandataire**

• **Plan de division obligatoire**

Le plan de division doit être reçu en Mairie avant que la division ne soit réalisée par vente ou partage mais le texte ne fixe aucun délai.

• **Eventuellement une note explicative sur l'opération projetée**

Car rares sont les cas où le plan sera à lui seul explicite.

Ainsi, tant dans l'ancien système que dans le nouveau, c'est au propriétaire déclarant de prendre parti sur la nature de la division projetée. C'est à lui de s'assurer qu'il n'y a pas lotissement de fait et qu'il s'agit bien d'une division non constitutive d'un lotissement. La différence essentielle réside dans le fait que l'administration n'est plus tenue de répondre comme elle était tenue de le faire avec la demande de Certificat d'Urbanisme. Cette garantie disparaît et il est à souhaiter en pratique que l'administration réponde à ces notifications pour indiquer au propriétaire si la division lui paraît constitutive ou non d'un lotissement.⁷

§ **Nouvel article L.315-1-1 : projet architectural et paysager**

⁷ Décret 2001-262 du 27 mars 2001 sur les CU, Circulaire n° 2001-22 du 3 avril 2001 sur les CU

L'article L.315-1-1⁸ nouveau impose de joindre à la demande d'autorisation de lotir un **projet architectural et paysager du futur lotissement**. Le contenu de ce document sera précisé par décret. Il devra également comprendre les **dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets**. Il ne sera pas exigé pour les lotissements comportant un nombre de lots inférieurs à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat.

Cette mesure a pour but d'améliorer la qualité des opérations d'aménagement et de réduire en conséquence les refus de permis de construire⁹.

⁸ Code de l'urbanisme, art. L.315-1-1, alinéa 4

⁹ Loi SRU, texte de loi, art.27, 2°.

Conclusion générale

La présente étude a porté sur les **lotissements résidentiels : formes et image urbaine** produites et **la consommation du foncier** engendrée par cette forme d'extension urbaine. Les résultats d'analyse permettent d'affirmer que la maison individuelle reste encore aujourd'hui très attractive et continue à marquer profondément l'urbanisation de nos villes. Pourtant elle est mise en cause pour la consommation d'espace qu'elle génère et elle est critiquée pour son architecture souvent banale.

Les lotissements résidentiels constituent également des éléments de **ruptures urbaines** avec les tissus existants accentuant ainsi la **fragmentation spatiale** de la ville.

Par ailleurs et à l'intérieur du même lotissement, on remarque souvent l'absence d'une **identité urbaine** forte, ou d'une **image singulière** pouvant le démarquer des autres lotissements résidentiels. Cette ambiance spécifique est généralement noyée dans la multitude de styles architecturaux adoptés, de variations de formes produites, de diversité dans les hauteurs (allant du simple RDC à R+4), et de taux de finition. Ce qui donne une **image subjective de chantiers éternels** et une mosaïque de villas produisant un paysage incohérent.

Cette situation est non seulement le résultat du non respect et du non suivi des exigences techniques, mais également de l'existence de **différentes couches sociales** occupants les lotissements.

Les lotissements résidentiels sont également associés à une consommation foncière **très élevée**. Cette dernière est le résultat d'une gestion foncière non rationnelle qui est passée par plusieurs étapes.

Une première étape celle des années 70 marquée par une utilisation non économe du foncier et matérialisée par la distribution de lots de terrain avec des surfaces dépassant les 600m² et voir même dans certains cas les 900m².

Une deuxième étape celle des années 90 caractérisée par une utilisation plus rationnelle des sols urbains (source non renouvelable) et une diminution des surfaces des lots, avec une moyenne de 300m².

L'analyse a montré que, comme c'est assez souvent le cas, les dysfonctionnements actuels ne dépendent pas principalement d'insuffisances des textes législatifs et réglementaires, mais des difficultés de la coordination entre les différents services chargés de leur application,

Ce constat est également aggravé par la diversité des acteurs urbains impliqués dans la production de l'habitat en Algérie. Sur un autre plan et malgré les efforts déployés par l'état en matière de production de logement les performances du secteur de l'habitat restent loin des résultats attendus de lui.

Ainsi et dans l'incapacité de prendre en charge l'intégralité des besoins en logement, l'état a fait appel aux entreprises privées et aux citoyens. Leur participation s'est manifestée essentiellement à travers la construction de maisons individuelles, réalisées dans des opérations de lotissements qui ont vu leurs nombres s'accroître rapidement engendrant une forte consommation du foncier urbain et une qualité urbaine et architecturale produite très discutables.

Plus encore le problème qui se pose actuellement lors de la réalisation **de l'habitat individuel** réside dans le **non respect** des **règles d'implantation** des constructions et aussi la réalisation des **lotissements illégaux** malgré le contrôle et **les sanctions prévus**.

La recherche de terrains les moins chers éloignent les lotissements des centres villes équipés. Le mythe de la vie à la campagne poursuivi par l'accédant à la propriété fait de ces nouveaux lieux mono fonctionnels entièrement tournés vers l'habitat des entités hermétiques sans lien avec le reste de la ville. Le découpage foncier d'une monotonie affligeante est relayé par la banalité des maisons produites

Le lotissement a fini donc par soulever plusieurs problèmes et qui sont à la fois urbains, économiques et sociaux.

Les aménageurs doivent réfléchir à des solutions permettant de faire coïncider le désir des habitants de disposer d'une maison et celui des collectivités locales de maîtriser le développement des villes et de respecter le sol urbain comme étant **une source non renouvelable**.

L'action des services urbains concernés doit porter sur le **renforcement du suivi et du contrôle** des opérations ainsi que l'application des sanctions contre la multitude de dépassement observés. Elles doivent ainsi porter sur l'adaptation des textes réglementaires se rapportant à la production de l'habitat individuel en Algérie, en favorisant une densification des lotissements aboutissant à des **lotissements plus denses**. Car après tout le lotissement n'est qu'une *opération juridique*.

Quel que soit le mode juridique choisi pour urbaniser un secteur, ce sont les **règles d'implantation, de volumétrie et d'architecture** qui en assureront la qualité.

Il apparaît à cet effet indispensable d'effectuer des études précises se rapportant:

- *A la commune* sur laquelle on doit intervenir afin de connaître son équilibre

économique, scolaire, social et démographique,

- *Au sol à utiliser* : un terrain en pente ne se traite pas comme un terrain plat (l'énoncé de cette vérité première pourrait paraître superflu si on ne voyait pas qu'elle est pourtant souvent oubliée !)
- *Aux voies de desserte* : le quartier que l'on va créer doit s'intégrer et se raccorder le plus naturellement possible aux voies existantes
- *A ce qui existe sur le terrain* : par exemple un arbre de soixante ans mérite d'être préservé par le parcellaire et à proximité afin qu'il n'y ait pas de discordance entre ce qui est et ce qui sera...

Il est alors possible de définir un parcellaire, mais également les règles de l'utilisation des lots créés.

En effet, un parcellaire, aussi bien dessiné soit-il, ne signifie pas grand-chose : après réalisation de l'opération, il ne sera vraiment perçu que par d'éventuelles observations aériennes... Ceux qui sont vraiment concernés : les habitants, les passants, les voisins... percevront des volumes, des pentes, des couleurs... des arbres... et des cultures !

Il importe donc de **prévoir l'harmonie** de tous ces éléments. Il ne s'agit pas de dessiner les constructions futures, mais d'élaborer un **plan de composition** précis, de définir des pleins et des vides et de prévoir des volumes pour préparer leur équilibre et le jeu de leur alternance.

Les **contraintes** qu'il apporte doivent être assez **rigoureuses** pour que le résultat recherché soit obtenu, assez légères pour que soit favorisée la diversité et que les futurs propriétaires conservent une grande liberté de choix. En outre, pour que ces contraintes soient respectées, il faut qu'elles soient comprises, acceptées et qu'elles n'apparaissent jamais comme arbitraires.

Les autorités nationales et locales concernées doivent réfléchir à des solutions permettent de faire coïncider le désir des habitant de disposer d'une maison et celui des collectivités locales d'assurer un développement urbain durable.

Il faut cesser de créer des lotissement ou chacun édifie sa maison ou il l'entend comme il le veut en hauteur et en style architectural ...etc.

Pour retrouver des formes plus citadines, mieux fines et surtout moins consommatrice d'espace.

Il faut arriver à convaincre les aménageurs et les lotisseurs que si :

Créer sa demeure est une œuvre personnelle, bâtir une maison est une action qui intéresse la collectivité.

Si la distribution de leur habitation est l'affaire personnelle, l'aspect extérieur qu'elle présente, son intégration dans l'environnement, le paysage qu'elle créera avec celles qui l'entoureront sont aussi l'affaire de tous.

Dans ce sens l'adoption du lotissement dense comme nouveau modèle de l'habitat individuel peut concilier, à notre sens le désir des habitants et les enjeux de durabilité portés par les collectives locales.

Recommandation

le travail d'analyse et de réflexion engagé, les conclusions auxquelles ont abouties nos travaux d'enquêtes et d'observation faites sur sites permettent à présent recommandation à savoir :

- Ø Les plans d'urbanisme doivent constituer la traduction politique d'aménagement au niveau local. Ils doivent être porteur d'engagement sur la création d'espace nouveaux ainsi que la recalcification des espaces existants dans le cadre d'un développement urbain durable.
- Ø Le plans d'urbanisme doit constituer à la fois d'expression spatiale de l'aménagement d'un territoire et d'expression vivante de la commune dans toutes ses composantes humaine, social, économique, environnementale ...
- Ø Le règlement général du lotissement doit pour satisfaire au critère de densité et de diversité s'accompagner de règles adaptées à une composition urbaine densifiée.
- Ø L'adoption du concept de lotissement dense induit l'adoption d'une série de mesure visant à limiter l'éparpillement résidentiel, à densifier le bâti et à réutiliser les espaces interstitiels urbains.
- Ø L'étalement urbain et non seulement synonyme de consommation abusive du foncier mais aussi de surcoût d'infrastructures (routes, assainissement, eau, électricité...). Aujourd'hui avec la notion de durabilité ou doit passer du concept *faire la ville* à celui de *faire avec la ville* .
- Ø Si le lotissement d'habitat individuel reste le mode dominant de la croissance de nos villes, de nouvelles règles doivent l'amener à évoluer dans le sens de la **densification**
- Ø La pierre angulaire des nouveaux instruments d'urbanisme doit reposer essentiellement sur une gestion plus économe des sols et sur le renforcement de la mission de contrôle du respect de la réglementation urbaine (mosaïque de construction, langage architectural banal ...)
- Ø En zone déjà bâtie, les nouvelles construction doivent présenter une certaine unité d'aspect compatible avec les formes dominantes du lotissement et l'harmonie du paysage.

- Ø En matière de résorption de l'habitat précaire, un inventaire détaillé des sites concernés devra être établi et ce pour permettre l'élaboration d'un programme à moyen en long terme, visant son éradication et par la même occasion la récupération du foncier pour de nouvelles opérations d'urbanisme et de construction.
- Ø Il y a lieu aussi, d'encourager l'investissement dans ce domaine qu'il soit national ou étranger.
- Ø Des facilitations en matière d'accès au foncier ainsi que des incitations fiscales doivent être envisagées.
- Ø En matière de restructuration urbaine, et afin de valoriser les potentialités foncières qu'offre le tissu urbain existant, l'approche à retenir devra intégrer l'intervention des promoteurs immobiliers quel que soit leur statut en tant que partenaire qu'il s'agit d'encourager à investir dans ce domaine. A cet égard, les promoteurs immobiliers nationaux et étrangers doivent être encouragés à participer à la restructuration, la rénovation et à la modernisation des quartiers vétustes.
- Ø La diversification des formules d'offre de logement (logement social participatif, location vente, logement rural etc ...) nécessite la mise en place d'une politique de mobilisation du foncier urbanisable adaptée.
- Ø Au plan juridique, face aux insuffisances constatées, il est nécessaire de procéder à la révision et à l'adaptation du dispositif législatif et réglementaire existant, afin de redonner à la dimension préventive la place qu'elle mérite en renforçant la mission de contrôle de l'urbanisme par les pouvoirs publics les actions à engager dans ce cadre doivent concerner notamment, l'affirmation du rôle prépondérant des collectivités locales. Tout en renforçant leurs moyens humains et matériels de façon à leur permettre de prendre en charge les missions qui leur sont dévolues en matière d'urbanisme.
- Ø Une amélioration urbaine conséquente et une réhabilitation active des tissus urbains vétustes, impliquent la mise en place d'une politique d'aide financière adaptée aux revenus des ménages de manière à ce que ceux-ci puissent entreprendre les actions de réhabilitation de leur bâti
- Ø Aménagement et développement durable des zones urbaines dans un souci d'amélioration des conditions de vie du citoyen, il y a lieu d'envisager l'élaboration d'une politique nationale d'aménagement et de développement

durable du territoire, dont les orientations les options stratégiques visent à assurer le rééquilibrage du peuplement et de la mise en valeur de l'espace national en redéployant les activités et les possibilités de création des richesses vers les régions intérieures, plutôt que de les laisser continuer à se concentrer sur la frange littorale en voie de saturation.

conclusion

Le lotissement El riadh abrite une diversité de catégories sociales avec une prédominance de la catégorie sociale aisée. Ce ci se traduit par une grande diversité de catégories socio professionnel, de capacité financière ainsi que de degré de citadinité .

L'écart dans les capacités financières des habitants s'est traduit par des variation dans le style des constructions et une mosaïque de maisons individuelles

Les habitants de ce lotissement manifestent de différentes manières la façon d'adapter l'espace à leurs besoins. Ces comportements sont fortement liés à des facteurs d'ordre économique social et culturel.

L'effet de ces facteurs s'observe au niveau de l'importance des lots, de l'achèvement des travaux, des rythmes et de la durée des constructions :

- Ø Le lotissement El riadh à été crée à une période qui marque le début de premiers lotissements. Cette situation s'est traduite par l'octroi de superficie à lotir relativement importante. Une moyenne de 500m² par lot, avec des lots qui ont atteint les 900m².
- Ø La réalisation de tous les équipements d'accompagnement (clinique, école, mosquée, commerce de proximité...)
- Ø Une bonne viabilisation (route et voies d'accès ...)
- Ø Un style architectural distingué par rapport aux autres lotissements et des travaux de finition nettement plus avancés.

Cependant et malgré son statut illégale (absence de permis de construire) le lotissement bab ejdid présente quelques points positif :

- Une bonne viabilisation intérieure.
- Un respect relatif des exigences du cahier des charges.

- Un état d'avancement satisfaisant en comparaison avec d'autres lotissements qui datent depuis plus de trente ans.

Concernant la consommation foncière, en fonction de la superficie moyenne des lots, la surface moyenne est de 300m² à 400m². En comparaison avec le lotissement Eriadh elle est nettement inférieure.

Résumé

Face à une croissance urbaine démesurée, à une insuffisance du parc du logement et à des difficultés socio –économiques, l'Algérie a optée pour le lotissement comme un vecteur d'urbanisation

Le lotissement d'habitat individuel, c'est-à-dire le résultat de l'urbanisation d'un terrain découpé en parcelles vendues puis construites indépendamment, une par une, a été et demeure le mode dominant de la croissance des agglomérations

Le lotissement représente, en dehors du cas particulier des villes nouvelles, *la part dominante de l'urbanisation contemporaine à base d'habitat individuel*, conditionnant ainsi l'image urbaine de nos villes.

Mais face aux nouveaux enjeux de durabilité, d'image de la ville, de gestion économique de sol urbain et de protection du foncier comme étant une source non renouvelable, le model lotissement présente plusieurs défaillances.

Une consommation abusive des sols négligeant le long terme, et une image urbaine incohérente qui donne l'aspect de chantier éternel. Les lotissements résidentiels présentent également des formes de ruptures urbaines avec les tissus existants accentuant ainsi la fragmentation spatiale de la ville.

Ce ci est le reflet d'une mauvaise gestion foncière, un non respect et le manque de suivi des exigences techniques malgré leur existence

Une politique urbaine à mettre en place doit par ailleurs remédier à l'anarchie qui caractérise aujourd'hui l'évolution du cadre bâti et du fonctionnement de la ville.

Face à ces problèmes le nouveau concept de « *lotissement dense* » va être utilisé comme réponse aux défis de protection foncière, étalement urbain et amélioration de l'image urbaine produite.

Mots clefs

Lotissement - étalement urbain - image urbaine - développement durable -
Lotissement dense - maison individuelle - consommation foncière - formes urbaines

Le lotissement est un mode d'aménagement très utilisé par l'ensemble des professionnels de l'immobilier urbanistes, aménageurs, architectes, géomètres et experts..., l'« outils » lotissement est amené à évoluer dans le sens de la densification.

La présente étude porte sur les lotissements résidentiels : formes et image urbaine produite et la consommation du foncier engendrée par cette forme d'extension urbaine. Après étude on peut conclure que la maison individuelle reste encore aujourd'hui très attractive et a marqué profondément l'urbanisation de nos villes. Pourtant elle est mise en cause pour la consommation d'espace qu'elle génère et elle est critiquée pour son architecture banale.

Les lotissements résidentiels sont également associés à une consommation foncière très élevée. Cette dernière est le résultat d'une gestion foncière non rationnelle qui est passée par plusieurs étapes.

summary

Face to a disproportionate urban growth , an insufficiency of the park of housing and socio – economic problems , algeria chose lotissement as a vector urbanization.

The allotment individual housing is the result of the urbanization of a ground divided in sold lots, then independently built, was and remains the dominating mode of the increase of the agglomerations.

The allotment represents apart from the particular case of the new cities, the dominant part of the contemporary urbanization based on individual housing, thus conditioning the urban image of our cities.

But face to the new stakes of durability, and the image of the city, economic management of urban ground and protection of land as being a non renouvable source, the allotment model presents several failures.

An abusive consumption of the ground neglecting the long term and incoherent urban image which gives the aspect of building eternal site.

The residual allotment also presents forms of urban ruptures with the existing tissues, thus accentuating the space fragmentation of the city.

This is the reflection of a bad ground management a non respect and the lack of follow up of the technical requirements in spite of their existence. Face to these problems the new concept of dense allotment will be wed like reponse to the challenges of land protection spreading out and improvement of the produced urban image.

Allotment- urban spreading out – urban image – sustainable development – dense allotment – individual housing – land consumption – urban forms.

ملخص

لمواجهة التطور العمراني اللامحدود العجز في حضيرة السكنات و المشاكل الإجتماعية والإقتصادية قررت الجزائر الإعتماد على التخصيصات كوسيلة للتعمير تخصيصات السكنات الفردية أي التي تعرف بمعنى آخر نتيجة تعمير قطعة أرض مقسمة إلى عدة حصص تباع ثم تبنى بصفة مستقلة الواحدة عن الأخرى هذا الطابع الجديد للتعمير أصبح الطابع المهيمن في النمو العمراني للمدن.

يمثل التخصيص إذن خارج المثال الخاص للمدن الجديدة الحصى الكبرى في العمران المعاصر المعتمد أساس على السكن الفردي الذي يمثل و يعكس الصورة العمرانية لمدننا. ولكن هذا الطابع يعاني من عدة نقائص خاصة مع ظهور الرهانات الجديدة للتنمية المسندمة، الصورة الحضرية للمدينة التسير الإقتصادي و العمراني للعقار العمراني و كذلك من أجل حماية هذا الأخير الذي يمثل ثروة طبيعية غير متجددة.

و من بين النقائص التي لوحظت في التخصيصات :

الإستهلاك اللاعقلاني للعقار و تجاهل المدى الطويل الصورة العمرانية غير المتناسقة أي أصبحت الحصص عبارة عن ورشات أبدية للبناء. و أخرا إنشقاقت في المجال المدينة في إطار عدم التنسيق بين هذه المجالات و النسيج العمراني المتواجد.

هذه الشاكل تعكس التسير اللاعقلاني للعقار و عدم إحترام الشروط التقنية و نقص المراقبة و لمواجهة هذه المشاكل يعتبر التخصيص المكثف الذي سيستعمل كحل لحماية العقار و التوسع العمراني و تحسين الدورة العمرانية المنتجة.

مفاهيم أساسية:

التخصيص - التوسع العمراني - الصورة العمرانية - التنمية المسندمة - تخصيص مكثف - المنزل الفردي - إستهلاك العقار - الشكل العمراني .

Sommaire

Sommaire.....	I
Index des tableaux, cartes, figures et photos.....	VII
Liste des abréviations.....	X
I. Introduction générale.....	1
II. Problématique.....	2
II.1 Hypothèses de travail.....	4
II.2. Motivation, concept et objectif de l'étude.....	5
III Méthodologie	5
III.1 Structure de la thèse.	5
III.2 Méthode d'approche.	6

Chapitre1 : Le lotissement résidentiel, *genèse et notions conceptuelles*

1. 1 Introduction	8
1.2 Définition du lotissement	8
1.3 Genèse et historique du lotissement	8
1.4 Elément d'organisation et de conception du lotissement	9
1.5 Localisation des lotissements	10
1.6 Différents types de lotissements.....	12
1.6.1 Lotissement à usage d'habitat ou résidentiel	12
1.7 Différents types de maison individuelle	12
1.7.1 Les maisons isolées	12
1.7.2 Les maisons jumelées	13
1.7.3 Les maisons en bande	14
4.3 Règles de constitution et de contrôle des lotissement.....	14
4.3.1 Le permis de lotir.....	14
4.3.2 Le permis de construire.....	16
4.3.3 Contrôle, infraction et sanction.....	17

Chapitre 2: Le lotissement résidentiel et sa relation avec l'étalement urbain

2.1	Introduction	19
2.2.	Les facteurs de l'étalement urbain	20
2.2.1	Le rôle du transport dans l'étalement urbain	20
2.2.2	L'influence de l'habitat individuel sur l'étalement urbain	20
2.3.	Le développement urbain, une différence de mécanismes	22
2.3.1	Le processus d'étalement urbain dans les pays développés	22
2.3.2	Le processus d'étalement urbain dans les pays en développement	25
2.4.	Exemple de développement de villes dans le monde	25
2.4.1	Exemple du développement urbain de la ville de Moscou, et sa relation avec l'habitat individuel	26
2.4.2	Exemple du développement du Caire	28
2.4.3	Développement urbain à Delhi: <i>les nouvelles contraintes</i>	28
2.4.4	Exemple de l'étalement des villes américaines	29
2.5.	Conclusion.....	31

Chapitre3 : Le lotissement et la densification foncière à travers quelques expériences étrangères.

3.1	Expériences française	33
3.2	Introduction.....	33
3.3.	Le lotissement français : caractéristiques générales	33
3.3.1.	Images de lotissement en France	33
3.3.2	Vers des lotissements denses	35
3.3.3	Amélioration de la procédure de lotissement	36
3.3.4	Procédure de réalisation d'un lotissement dense en France	36
3.3.5	Evolution du concept du « lotissement dense » en France à travers le temps	38
3.3.6	Que faudrait-il faire pour stimuler une renaissance du lotissement dense ?.....	41
3.3.7	La clientèle pour le lotissement dense	42
3.3.8	Loi SRU et naissance du P.L.U.	43

3.3.9 De quels dispositifs particuliers la maison sur parcelle de moins de 350 m ² requiert-elle pour « compenser » la densité ?	43
3.3.10 Conclusion	44
3.4. Lotissements denses à l'étranger	47
3.4.1 L'expérience paysagère danoise	47
3.4.2 Présentation de trois lotissements denses danois	47
3.5 Conclusion	53

Chapitre 4 : Méthodologie d'élaboration et de réalisation des lotissements en Algérie

4.1 Introduction.....	54
4.2 Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements.....	54
4.2.1 Cadre juridique régissant la réglementation des lotissements pendant la période coloniale.....	54
4.2.2 Evolution du cadre juridique et réglementaire des lotissements après l'indépendance.....	56
4.3 Evolution de la législation foncière.....	58
4.3.1 La gestion foncière.....	59
4.3.2 Le changement juridique du foncier.....	60
4.4 Dispositions générales.....	60
4.5 Approbation et délivrance.....	61
4.6 Etudes préalables.....	62
4.6.1 Analyses.....	62
4.6.2 Schéma d'aménagement.....	63
4.6.3 Modalité d'adaptation.....	63
4.7 Les éléments d'organisation d'un lotissement.....	63
4.7.1 La forme du terrain loti.....	63
4.7.2 Le site.....	64
4.7.3 La voirie existante.....	64

4.7.4 Le découpage parcellaire.....	64
4.7.5L'aménagement.....	66
4.8 Orientation pour la conception des lotissements.....	66
4.8.1 Programmation.....	66
4.8.2 Intégration dans la ville.....	66
4.8.3 Localisation.....	66
4.8.4 Les liaisons.....	66
4.8.5 Espace public et voirie.....	67
5. conclusion	73

Chapitre5 : Situation de l'habitat en Algérie et le rôle du lotissement.

5.1 Introduction	75
5.2 Situation de l'habitat en Algérie au lendemain de l'indépendance du pays.....	76
5.2.1 Période 1966-1977	77
5.2.2 Période 1977-1987.....	79
5.2.3 Période 1987-1998.....	80
5.3 Résultat du R.G.P.H de 1998.....	81
5.4 La crise du logement et l'émergence du lotissement illicite ou illégal.....	83
5.4.1 Aperçu historique du phénomène de migration.....	83
5.4.2 Emergence du phénomène « lotissement illégal ».....	83
5.5 Rôle de la maison individuelle dans l'absorption de la crise de logement.....	84
5.5.1 Introduction.....	84
5.5.2 Les origines de la maison individuelle.....	84
5.5.3 Développement de la maison individuelle au cours du XXème Siècle.....	85
5.5.4 Place de la maison individuelle dans le parc national de logement.....	86
5.5.5 Essor de l'auto construction.....	87
5.5.6 Libération de la construction privée (légale).....	88
5.6 Conclusion.....	89

Chapitre 6 : Evolution spatiale de la ville de Constantine, consommation du foncier et occupation des sols

6.1 Introduction.....	91
6.2 Histoire et extension urbaine.....	91
6.2.1 Période avant 1837.....	92
6.2.2 Période après 1837.....	92
6.2.3 Période après 1962.....	92
6.3 Phase d'urbanisation et facteur contraignant la croissance.....	92
6.3.1. Intervalle Temporel (1840-1900).....	93
6.3.2 Intervalle Temporel (1900-1962).....	93
6.3.3 Intervalle Temporel (1962-1977).....	95
6.3.4 Intervalle Temporal (1988-à 2000).....	96
6.4 Consommation du foncier à Constantine.....	99
6.5 Occupation des sols à Constantine.....	101
6.5.1 Répartition spatiale des grandes infrastructures et des services.....	101
6.6 Zones à protéger (sites naturels et patrimoine bâti).....	104
6.6.1 Le site naturel	104
6.6.2 Site archéologique.....	104
6.6.3 Espaces verts et forêts.....	104
6.6.4 Les poches urbaines vides.....	105
6.6.5 Les réserves fonciers.....	105
6.7 Conclusion.....	106

Chapitre 7 : Les lotissements résidentiels à Constantine

7.1 Introduction.....	108
7.2 Dynamique urbaine de la ville de Constantine.....	110
7.3 Dispositions juridiques régissant le cadre bâti.....	112
7.4 Place du lotissement dans l'armature urbaine de la ville de Constantine.....	114

7.4.1 Evolution du tissu urbain dans le cadre développement des lotissements...	114
7.4.2 Point situation des lotissements en 2004	120
7.4.3 Localisation des lotissements.....	120
7.5 Statut juridique des lotissements.....	122
8. conclusion :.....	123

Chapitre 8 : Etude analytique des cas représentatifs, cas du lotissement Bab-Djedid

8.1 Introduction.....	125
8.2 Procédure de création.....	126
8.3 Analyse urbaine et structure physique du lotissement	126
8.3.1 Situation et accessibilité	126
8.3.2 Taille des lots et viabilisation du lotissement.....	128
8.3.3 Equipements	129
8.3.4 Implantation du bâti et respect des exigences du cahier des charges	132
8.3.4.1 Hauteur des constructions	133
8.3.4.2 Implantation du bâti et le coefficient d'emprise au sol (CES)	136
8.3.5 Taux d'avancement des travaux au niveau du lotissement Bab-ejdid.....	136
8.4 Structure sociale des habitants	139
8.4.1 Ressources financières et activités professionnelles du chef de famille	139
8.4.2 Occupation du chef de famille	140
8.4.3 Niveau d'instruction des chefs de famille et de leurs enfants.....	141
8.4.4 L'impacte des ressources financières sur l'aspect des constructions	142
8.5 Conclusion.....	143

Chapitre 9: Etude analytique des cas représentatifs, cas du lotissement El Riad

9.1 Procédure de création	145
9.1.1 Aperçu historique	145
9.2 Analyse urbaine et structure physique du lotissement.....	146
9.2.1 Situation et accessibilité.....	146
9.2.2 Taille des lots et viabilisation du lotissement	146
9.2.3 Equipements	149

9.2.4 Implantation du bâti et respect des exigences du cahier des charges.....	153
9.2.5 Taux d'avancement des travaux au niveau du lotissement El Riad.....	158
9.3 Structure sociale des habitants.....	158
9.3.1 Ressources financières et activités professionnelles du chef de famille.....	158
9.3.2 Occupation du chef de famille	160
9.3.3 Niveau d'instruction des chefs de famille et de leurs enfants.....	161
10. conclusion :	166

Chapitre10 : Quelle place pour le lotissement dans l'aménagement

urbain durable

10.1. Introduction.....	168
10.2. Définition du concept "Développement Urbain Durable"	168
10.3. Les objectifs d'une politique urbaine durable.....	169
10.3.1 Développement Urbain Durable et la problématique du foncier.....	170
10.4. Quels défis pour l'aménagement urbain durable, et quelle place pour le "Lotissement"	172
10.5. Les nouveaux instruments d'application du Développement Durable.....	174
10.5.1 La troisième génération d'outil d'urbanisme en France, les SCOTet les PLU.....	174
10.5.2 Urbanisme opérationnel.....	178
10.5.3 En ce qui concerne les lotissements.....	181
Conclusion générale.....	188
Bibliographie.....	196
Annexe.....	

Index des tableaux, cartes, figures et photos.

Liste des Tableaux :

Tableau n°01 : Pourcentage des logements selon le nombre de pièces.....	76
Tableau n°02 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977.....	78
Tableau n°03 : Tableau récapitulatif de 1996 à 1998.....	82
Tableau n°04 : Structure du parc logement en % en 1998.....	87
Tableau n°05 : Répartition des logements par types d'habitat.....	96
Tableau n°06 : Evolution de la consommation du foncier dans la ville de Constantine	98
Tableau n° 07 : Evolution des superficies forestières par impact et par commune entre 1996 et 1999.....	104
Tableau n°8 : Répartition des poches vides à l'intérieur du tissu	105
Tableau n°9 : Les besoins en surfaces.....	106
Tableau n°10 : Les réserves foncières	106
Tableau n°11 : les lotissements résidentiels légaux à Constantine	116
Tableau n°12 : les lotissements illégaux dans la ville de Constantine	120
Tableau n°13 : les lotissements promotionnels dans la ville de Constantine.....	121
Tableau n°14 : Répartition des lots en fonction de la surface dans le lotissement Bab-Ejdid....	128
Tableau n°15 : répartition des fonction en pourcentage.....	129
Tableau n°16 : Respect des exigences du cahier des charges.....	133

Liste des cartes :

Carte n°01 : Découpage administratif de la wilaya de constantine.....	109
Carte n° 02: Le découpage administratif de L'agglomération de Constantine en secteurs urbains.....	111
Carte n°03 : Localisation des lotissements dans la ville de Constantine (1968-2004).....	115
Carte n°04 : Localisation des lotissements légaux (1987-2004).....	119
Carte n°05 : Plan de masse du lotissement Bab Ejdid.....	127

Carte n°06 : Morphologie et implantation des équipements au niveau du lotissement Bab Ejedid.....	131
Carte n° 07: Hauteur des constructions au niveau du lotissement Bab Ejedid.....	135
Carte n° 08 : Répartition des tranches.....	147
Carte n°09 : Morphologie et répartition des équipements au niveau du lotissement EL Riad...	151
Carte n°10 : Hauteur des constructions au niveau du lotissement EL Riad.....	155

Liste des figures :

Figure n°01 : Découpage parcellaire à partir d'un vécu quotidien.....	65
Figure n°02 : exemple d'Un découpage parcellaire uniforme.....	65
Figure n°03 : Voie de distribution Une rue courbe.....	68
Figure n°04 : Aire de stationnement.....	69
Figure n°05 : Un conteneur.....	70
Figure n°06 : Corbeille collet au mure.....	70
Figure n°07 : exemple d'un cheminement piéton.....	71
Figure08 : Caractéristiques du parcellaire.....	157
Figure9: Objectifs d'une politique urbaine durable.....	170

Liste des photos :

Photo n°01 : Accessibilité au lotissement Bab –Ejedid.....	128
Photo n° 02: Implantation d'une clinique privée dans le lotissement Bab-Ejdid.....	130
Photo n°03 : Juxtaposition de plusieurs styles architecturaux.....	132
Photo n°04 : Une cohérence relative au respect des exigences du cahier du charge.....	134
Photo n°05 : Comparaison de l'état d'avancement de deux constructions.....	138
Photo n°06 : Equipement culturel (mosquée).....	149
Photo n°07 : Equipement sanitaire.....	149
Photo n°08 : équipement éducatif une école primaire.....	150
Photo n°09 :une construction de R+4.....	152
Photo n°10 : hauteur des constructions.....	154
Photo n° 11:Hauteur d'une construction R+4 (une villa immeuble).....	156
Photo n° 12:Hauteur d'une construction R+2.....	156

Liste des graphes :

Graphe n°01 :_Taux de finition extérieur dans le lotissement bab ejdid.....	136
Graphe n°02 : les causes du retard dans le lotissement bab ejdid.....	137
Graphe n°03 : le taux d’emploi et de chômage chez les chefs de familles.....	139
Graphe n°04 :situation culturelle chez les chefs de familles dans le lotissement bab ejdid.....	140
Graphe n°05 : situation culturelles chez les enfants dans le lotissement bab ejdid.....	141
Graphe n°06 : situation des revenus familiaux dans le lotissement bab ejdid.....	142
Graphe n°07 : répartition des lots selon leur période de vente lotissement el riadh.....	145
Graphe n°08 : Les surfaces des lots de terrain au lotissement el riadh.....	148
Graphe n°09 : type de conformité dans le lotissement el riadh.....	153
Graphe n°10 : taux d’avancement des travaux dans le lotissement el riadh.....	158
Graphe n°11 : les causes du retard dans le lotissement El Riadh.....	159
Graphe n°12 : situation des revenus dans le lotissement el riadh.....	160
Graphe n°13 : taux d’emplois et de chômage chez les chef de famille.....	161
Graphe n°14 : situation culturelle chez les chefs de familles dans le lotissement el riadh.....	162
Graphe n°15 situation culturelle chez les enfants dans le lotissement el riadh.....	163
Graphe n°16 type de logement occupé dans le passé dans le lotissement el riadh.....	164
Graphe n°17 : style d’influence sur la conception architectural dans le lotissement el riadh.....	165

Tableau n°08 : Evolution de l'emploi dans la wilaya entre 1987 et 1998

Tableau n° 09 : Evolution des superficies forestières par impact et par commune entre 1996 et 1999.

Tableau n°10 : inventaire des sites par quartier et leur caractéristiques

Partie IV:

Chapitre 1: Le phénomène d'étalement urbain et sa relation avec l'habitat individuel dans le monde.

- 1.1 Introduction
- 1.2. Les facteurs de l'étalement urbain
 - 1.2.1 Le rôle du transport dans l'étalement urbain
 - 1.2.2 L'influence de l'habitat individuel sur l'étalement urbain
 - 1.2.2.1 Les facteurs sociologiques et leurs relations avec l'étalement urbain
 - 1.2.2.2 Les nouveaux espaces "rurbains"
- 1.3. Le développement urbain, une différence de mécanismes
 - 1.3.1 Le processus d'étalement urbain dans les pays développés
 - 1.3.2 Le processus d'étalement urbain dans les pays en développement
- 1.4. Exemple de développement de villes dans le monde
 - 1.4.1 Exemple du développement urbain de la ville de Moscou, et sa relation avec l'habitat individuel
 - 1.4.2 Exemple du développement du Caire
 - 1.4.3 Développement urbain a Delhi: *les nouvelles contraintes*
 - 1.4.4 Exemple de l'étalement des villes américaines
- 1.5. Conclusion

Chapitre02 : Les enjeux du Développement Urbain Durable comme alternative à l'étalement urbain

- 2.1. Introduction :
- 2.2. Définition du concept "Développement Urbain Durable":
- 2.3. Les objectifs d'une politique urbaine durable :

- 2.3.1 Développement Urbain Durable et la problématique du foncier :
- 2.4. Quels défis pour l'aménagement urbain durable, et quelle place pour le "Lotissement" ?
- 2.5. Les nouveaux instruments d'application du Développement Durable :
 - 2.5.1 La troisième génération d'outil d'urbanisme en France, les SCOT et les PLU.
 - 2.5.1.1 La loi Solidarité et Renouvellement Urbain
 - 2.5.1.2 Présentation générale de la loi S.R.U.
 - 2.5.2 Urbanisme opérationnel
 - 2.5.2.1 Le SCOT, Schéma de COhérence Territoriale
 - 2.5.2.2 Le PLU, Plan Local d'Urbanisme.
 - 2.5.2.3 Le plan local d'urbanisme, expression du projet urbain de la commune
 - 2.5.2.4 Différences entre l'ancien POS et le PLU
 - 2.5.3 En ce qui concerne les lotissements :
 - 2.5.3.1 Réglementation
 - 2.5.3.2 L'objectif du règlement de lotissement
 - 2.5.3.3 Règlement du lotissement et POS ou PLU
- 2.6 Conclusion

Chapitre3 : Le lotissement et la densification foncière à travers quelques expériences étrangères.

- 3.1. Introduction
- 3.2. L'expérience française
- 3.3. Le lotissement français : caractéristiques générales
 - 3.3.1. Images de lotissement en France
 - 3.3.1.1 Le mal-aimé de l'urbanisme français
 - 3.3.2 Vers des lotissements denses
 - 3.3.2.1 Un lotissement dense : qu'est-ce que c'est ?
 - 3.3.2.2 Le lotissement dense : contexte de sa genèse en France
 - 3.3.2.3 Avantages du lotissement dense sur les opérations groupées
 - 3.3.2.4. Le lotissement dense : Quel produit ? Pour quelle clientèle ?

- 3.3.3 Amélioration de la procédure de lotissement
 - 3.3.3.1 Un volet paysager
 - 3.3.3.2 Faire entrer les professionnels dans le travail du lotissement
- 3.3.4 Procédure de réalisation d'un lotissement dense en France :
 - 3.3.4.1 Dans l'attente de textes nouveaux des chartes se mettent en place :
- 3.3.5 Evolution du concept du « lotissement dense » en France à travers le temps :
 - 3.3.5.1 Analyse des lotissements denses des années 1860-1960 ? :
 - 3.3.5.2 Que sont devenus les lotissements de maisons denses anciens ? Demeurent-ils adaptés à la vie contemporaine ?
 - 3.3.5.3 Qui habite aujourd'hui dans des lotissements de maisons denses ?
 - 3.3.5.4. Jamais la densité n'est évoquée comme une contrainte
 - 3.3.5.5 Avantage et inconvénient du lotissement dense
- 3.3.6 Que faudrait-il faire pour stimuler une renaissance du lotissement dense ?
- 3.3.7 La clientèle pour le lotissement dense
- 3.3.8 Loi SRU et naissance du P.L.U.
 - 3.3.8.1 Disparition du blocage fonctionnel lié au P.O.S.
- 3.3.9 De quels dispositifs particuliers la maison sur parcelle de moins de 350 m² requiert-elle pour « compenser » la densité ?
- 3.3.10 Conclusion
- 3.4. Lotissements denses à l'étranger :
 - 3.4.1 L'expérience paysagère danoise
 - 3.4.1.1 Introduction :
 - 3.4.1.2 Présentation du Danemark : population, géographie, histoire... et naissance des lotissements denses
 - 3.4.2 Présentation de trois lotissements denses danois :
 - 3.4.2.1 Exemple du lotissement de Gassenhaven, *se fondre dans une réserve naturelle* .
 - 3.4.2.2 Le lotissement de « Saettedammen » à Hillerod : la coopérative écologique

3.4.2.3 Le lotissement de Sjolundparken : entre l'étang et la mer

3.5 Conclusion

Conclusion générale

Bibliographie

Annexe

Index des tableaux, cartes, figures et photos.

Liste des Tableaux :

Tableau n°01 : Pourcentage des logements selon le nombre de pièces

Tableau n°02 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977

Tableau n°03 : Tableau récapitulatif de 1996 à 1998

Tableau n°04 : Structure du parc logement en % en 1998

Tableau n°05 : Répartition des logements par types d'habitat

Tableau n°06 : Répartition des fonctions

Tableau n°07 : Evolution de la consommation du foncier dans la ville de Constantine
Tableau n°08 : Evolution de l'emploi dans la wilaya entre 1987 et 1998
Tableau n° 09 : Evolution des superficies forestières par impact et par commune entre 1996 et 1999.
Tableau n°10 : inventaire des sites par quartier et leur caractéristiques
Tableau n°11 : Répartition des poches vides à l'intérieur du tissu
Tableau n°12 : besoin en surfaces
Tableau n°13 : Les réserves foncières
Tableau n°14 : les lotissements résidentiels légale à Constantine
Tableau n°15 : les lotissement illégale dans la ville de Constantine
Tableau n° 16 : les lotissements promotionnels dans la ville de Constantine
Tableau n°17 :
Tableau n°18 :
Tableau n°19 :

Liste des figures :

Figure n°01 : Découpage parcellaire à partir d'un vécu quotidien
Figure n°02 : exemple d'Un découpage parcellaire uniforme
Figure n°03 : Voie de distribution Une rue courbe
Figure n°04 : Aire de stationnement
Figure n°05 : Un conteneur
Figure n°06 : Corbeille collet au mure
Figure n°07 : exemple d'un cheminement piéton

BIBLIOGRAPHIE

A- OUVRAGES

- § ANTOIN Bailly et J ;M Huritm. Villes et croissance –théories modèles, perspective , Paris 1999
- § BENAMRANE D. Crise de l’habitat, perspective de développement socialiste en algerie, SNED , Alger 1980
- § BENMATTI N. A Lhabitat du tiers monde : cas de l’algerie , SNED , Alger, 1982
- § BERNARD Hamburger, l’architecture de la maison , liège ED Pierre Mardaga 1984
- § BERTNARD Jean Michel, architecture de l’habitat urbain, la maison, le quartier, la ville, ED Dunod, Paris 1980
- § BOURY Paul, CIADAU Jean Pierre Le guide du lotissement ED du moniteur, Paris 978
- § CASTEX.J et autres, formes urbaines de l’ilot à la barre ED Bordas, Paris 1977
- § CHALINE Claude, L’urbanisme en grande bretagne, ED Colin, Paris,1972
- § COTE Marc l’Algérie, ED Masson/ Armand, ED Colin, Paris 1996
L’espace algérien, les prémices D’aménagement ED OPU ?
Algérie 1983
- § DELUZ Jean-Jacques,l’urbanisme et l’architecture D’alger aperçu critique, Pierre Mardaga, ED OPU Alger 1986.
- § DEPAULE Jean Charle & ARNAUD Jean-Luc A travers le mur ED Centre George Pompidou / CCI, Paris 1985
- § DESABLES.M , espaces urbain agréable à vivre,ED Du Moniteur, Paris 1988
- § DUPLAY Claire & MICHEL , méthode illustrée de création architecturale , ED Du Moniteur, Paris 1985
- § FOUCHIER V, les densités urbaines et le développement durable ED SGVN,Paris 1998
- § HAFIANE Abderrahim, les défis de l’urbanisme l’exemple de l’habitat illégal à Constantine ED OPU, Alger 1989.

- § HEERZ J , les espaces publics, espaces privés dans la ville, CNRS 1984
- § HEIDEGGER M. essais et conférences , ED Gallimard , Paris 1979.
- § JOLY R , les racines historiques du lotissement ED Corda Paris 1974
- § JOLY .R & FERY. G Le paysage du lotissement Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Paris, 1978
- § LEFEBRE Henry, La production de l'espace, ED Anthropos , Paris 1974.
Le droit de la ville espace politique, ED Anthropos, Paris.1972
- § LEVY Jean Pierre, Haumont nicole, la ville éclatée, quartier et peuplement ED Lharmattan, Paris, 1998
- § Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, plan d'action pour l'environnement et le développement durable (PNAE-DD) 2002
Rapport sur l'état et l'avenir de l'environnement Alger 2000
- § Ministère de l'urbanisme et de la construction
Aménagement des lotissements, ED OPU, Alger, réimpression 2003
- § Lotissement en pente, ED OPU, Alger, réimpression 2003
Recommandations architecturales ED OPU Alger 1986
- § Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Demain l'algerie, l'état du territoire, la reconquête du territoire, 1994
- § PETONNET Colette, espaces habités, ethomologie des banlieues, collection Galilée, Paris 1982.
- § RAHMANI Cherif, la croissance urbaine en algerie :cout de l'urbanisme et politique foncière ED OPU, Alger 1982.
- § RAGON M, histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme, ED, Casterman, Paris, 1971.
- § RAYMOND Henri, l'habitat pavillonnaire, CRU, Paris, 1965.
- § ROSSI Aldo, l'architecture de la ville, Collection : formes urbaines ED Equerre, Paris 1981.
- § SAIDOUNI Maouia, éléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation, ED Casbah, Alger, 2000.
- § SID Boubekour, l'habitat en algerie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles, OPU, Alger, 1986.

§ ZUCHELLI Alberto, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, volume 03, ED OPU, Alger 1980.

-B-THESES ET MEMOIRES :

- § BENSAXHRIA Karima, l'appropriation de l'espace dans les lotissements et le phénomène des villas –immeubles, cas de constantine, thèse de magister, 2003.
- § BOUTABA Hynda, le lotissement légale entre la procédure officielle et la procédure parallèle, cas de la ville de msila, thèse de magister, 2001.
- § GUEDIRI Khadidja, croissance démographique et urbanisation, cas de constantine, thèse de magister, 2001.
- § KABAB A, l'habitat privé populaire, cas de souk Ahras, thèse de magister 1985.

-C-REVUES :

- § Architecture d'Aujourd'hui, n°236 (habitat individuel)
- § Architecture d'Aujourd'hui, n° 174
- § Les chier de l'EPAU, habitat, octobre, 1998.
- § Urbanisme, n° 164
- § Urbanisme, n°329
- § Urbanisme, n° 335.
- § Urbanisme, n° 345.
- § Urbanisme, n° 351.

-D- Site Internet :

¹ www.Nancy.archi.FR/consultation/bibliogr/confexo/mardis/Europan.html. Daniel

François et Anne Sisstel, Occupation de l'espace périurbain, impact des renseignements et usage du parcellaire, 2001.

² www.Crad.ulaval.ca/seminaire-conférence.asp, html, étalement urbain, université d lausanne, 1997.

Dédicaces

Je dédie ce travail :

A ma chère famille et à mes parents qui ont beaucoup donné et contribué de sorte à m'inculquer la meilleure éducation qui soit. Merci pour vos sacrifices, dévouement et surtout de m'avoir fait autant de confiance. Sans vous je ne serais jamais arrivé là où je suis. Je ferais tout ce qui est en mon pouvoir pour vous donner entière satisfaction.

A ma très chère femme Sihem, pour ta présence ton soutien moral et tes encouragements.

A mon très cher frère Mourad, mon ami, mon complice.

A mes très chères sœurs, Soulef, Mounira, Fairouz, et mon adorable petite sœur Loula, à qui je souhaite la réussite aux examens du BAC.

Aux membres de ma famille, oncles, tantes, cousins et cousines que je ne saurais citer.

A ma belle famille, petits et grands

A mes meilleurs amis : Bouzid, Zohir, Mohamed, Djalal,...et tous mes collègues et amis de la PG 2002-2003. pour tous les merveilleux souvenirs que nous avons partagés ensemble.

Merci à vous tous.

Kamel.

-Remerciements-

Ne dit-on pas que l'encre tracée sur une feuille de papier ne peut exprimer les plus sincères des sentiments ; néanmoins, je pense qu'elle peut être un témoignage des plus profonds remerciements.

Je remercie :

Dieu tout puissant de m'avoir donné le courage, la patience et le privilège d'étudier et de terminer ce modeste travail.

Mes parents pour leur soutien moral et matériel, qui ont assuré ma réussite

*Mon encadreur madame **Saffidin Djamila** qui m'a permis d'enrichir mes connaissances et pour l'intérêt qu'elle a manifesté pour ce travail .*

*Mr **BAKIRI Djamel** pour son soutien, ses conseils, et sa contribution a l'élaboration de ce travail.*

A mon cher papa pour ses conseils, ses encouragements et sa présence

Un grand merci à ma femme pour son soutien, son aide et sa contribution précieuse dans l'élaboration ce travail.

*Je remercie également Mr le président de l'APW DE Constantine Mr **BOUNAH Kamel**, ainsi que l'ensemble du personnel de l'APC de Constantine, le responsable du service d'urbanisme de l'APC de Constantine. Et l'ensemble du personnel **U.R.B.A.CO ; D.U.CH ; A.N.A.T***

Mes remerciements les plus vifs, à tous les enseignants qui m'ont encadré pendant toutes mes années d'étude.

Et enfin un grand merci à tous ceux et celles qui m'ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.

Kamel.