

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE DE FERHAT ABBAS  
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET DES SCIENCES DE LA TERRE  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

Mémoire présenté pour l'obtention du diplôme de magister en  
architecture

# La réglementation dans les lotissements

*Entre utopie et réalité*

**Sous la direction de :**

Professeur : **TACHRIFT Abdelmalek**

**Présenté par:**

**HARBOUCHE Fayçal**

**Année universitaire : 2011-2012**

## **Remerciements**

*je remercie Dieu le Tout Puissant de m'avoir donné le courage, la santé, et m'a accordé son soutien durant les périodes les plus difficiles.*

*Je remercie vivement mon directeur de thèse, monsieur abdelmalek TACHRIFT d'avoir accepté d'encadrer ce travail et d'avoir surtout cru au sujet, je le remercie pour sa compréhension, ses encouragements, son soutien moral et scientifique accordé tout au long de ce travail. Qu'il trouve ici l'expression de ma profonde gratitude.*

*Mes remerciements vont enfin aux personnes qui ont contribué, par la mise à ma disposition des informations, à l'élaboration de ce travail.*

*Il me reste à ne pas oublier de remercier tant de personnes, que je ne peux nommer, de peur d'en oublier ; que toutes sachent qu'elles sont bien présentes dans mon esprit et dans mon cœur.*

**Fayçal HARBOUCHE**

# sommaire

## REMERCIEMENT SOMMAIRE

### CHAPITRE INTRODUCTIF : PROBLEMATIQUE ET METHODOLOGIE D'APPROCHE

Introduction générale.....	01
Problématique.....	03
Hypothèse de recherche.....	06
objectif du travail.....	07
motivation du choix de thème.....	07
Méthodologie d'élaboration et de réalisation.....	08
1-Analyse.....	08
1-1-Schémas d'aménagement.....	08
1-2-Présentation des schémas d'aménagement.....	09
2-Conception.....	09
2-1-Principes fondamentaux.....	10
2-2-Constitution des dossiers.....	10

### PREMIERE PARTIE : APPROCHE THEORIQUE CHAPITRE 1 : APPROCHE CONCEPTUELLE

1- Notion et concept de lotissement au sens général et banal.....	14
2- Notion et concept de lotissement au sens juridique(contexte international).....	14
3- Notion et concept de lotissement au sens économique .....	15
4- Notion et concept de lotissement au sens social.....	15

## CHAPITRE 2 : REGLEMENTATION ET INSTRUMENT REGISSANT L'OPERATION DE LOTISSEMENT

<b>Introduction</b> .....	17
<b>I- Instruments réglementaire du lotissement</b> .....	18
1-certificat d'urbanisme.....	18
A- Définition et champ d'application.....	18
B- La demande.....	18
C- Instruction de la demande.....	19
D- Validité .....	19
2-permis de lotir.....	19
A- Définition et champ d'application.....	19
B- la demande .....	19
C- Dépôt et transmission de la demande .....	21
D- Instruction de la demande.....	21
E- L'octroi du permis de lotir.....	21
F- Refus du permis de lotir .....	22
G- Sursis a statuer .....	22
H- Caducité du permis de lotir .....	22
I- Obligation du lotisseur .....	23
3-certificat de morcellement.....	23
A- Définition et champ d'application .....	23
B- La Demande .....	23
C- Dépôt et transmission de la demande .....	24
D- Validité du certificat de morcellement .....	24
4-permis de construire.....	24
A- Introduction du permis de construire en Algérie .....	25
B- Etapes d'évolution du permis de construire .....	25
C- Définition et champ d'application.....	26
D- La demande .....	27
E- Dépôt et transmission de la demande .....	29
F- Instruction de la demande .....	29
G- Octroi du permis de construire .....	30
H- Refus du permis de construire .....	30
I- Décision d'un suris a statué .....	30
J- Caducité du permis de construire .....	31
5-certificat de viabilisation.....	31

A- Définition.....	31
B- Obligation du lotisseur.....	31
C- Condition requises pour la cession des lots.....	31
<b>II- Documents réglementaire du lotissement .....</b>	<b>32</b>
1-règlement d'urbanisme de détail.....	32
A- <b>définition et champ d'application .....</b>	<b>32</b>
B- <b>Le contenu du règlement d'urbanisme de détail.....</b>	<b>33</b>
C- <b>Règlement d'urbanisme de détail en vigueur .....</b>	<b>33</b>
2-Cahier de charges.....	34
A- <b>Définition.....</b>	<b>34</b>
B- <b>Contenu du cahier des charges .....</b>	<b>34</b>
C- <b>Modification du cahier des charges .....</b>	<b>35</b>
<b>III- les plans d'urbanisme.....</b>	<b>35</b>
1-introduction.....	35
2-méthodologie d'approche.....	36
2-1-le PDAU : définition et contenu.....	37
2-2-le POS : définition et contenu.....	38
3-Relation entre le PDAU et POS.....	39
4-Conclusion.....	40

## CHAPITRE 3: FORMES DE LOTISSEMENTS

<b>Différents types de lotissement.....</b>	<b>43</b>
<b>I- Différence fonctionnelle (de la part de la fonction).....</b>	<b>43</b>
1-lotissement résidentiel.....	43
2-lotissement jardin.....	43
3-lotissement industriel.....	43
<b>II-Différents juridique (de la part de la nature).....</b>	<b>44</b>
1-lotissement étatique.....	44
1-1-Lotissement social.....	44
1-2-Lotissement promotionnel .....	44
2-lotissement privé.....	45
3-lotissement et zone d'habitation nouvelle.....	45

**DEUXIEME PARTIE : L'APPROCHE PRATIQUE  
CHAPITRE 5 : LE DIAGNOSTIC**

<b>I-Présentation de la ville de Sétif.....</b>	<b>60</b>
1-Approche historique sur le développement urbain de sétif.....	60
2-l'apport des lotissement dans le développement de la commune de sétif.....	62
<b>II-investigation et analyse de lotissement à Sétif.....</b>	<b>64</b>
<b>1-lotissement Bouaroua.....</b>	<b>64</b>
* Une présentation.....	64
* Schéma d'organisation.....	65
* Fiche technique.....	66
* Accessibilité et visibilité.....	67
* Circulation mécanique et piétonne .....	68
* Les éléments structurants.....	69
* Occupation du sol.....	70
* Densité urbaine.....	71
* Façade urbaine.....	72
<b>2-lotissement Hachemi.....</b>	<b>73</b>
* Une présentation.....	73
* Schéma d'organisation.....	74
* Fiche technique.....	75
* Accessibilité et visibilité.....	76
* Circulation mécanique et piétonne.....	77
* Les éléments structurants.....	78
* Occupation du sol.....	79
* Densité urbaine.....	80
* Façade urbaine.....	81
* Types de façades.....	82
* Conclusion.....	83
* Modification enregistrée.....	85
- Au niveau du plan.....	85
A- modification de la cour.....	85

B- rajoute d'un garage.....	85
-Au niveau de la façade .....	86
A- dépassement de la hauteur.....	86
B- dépassement de la hauteur du mur de clôture.....	86
C- transformation du balcon .....	86
<b>3-lotissement Bouras.....</b>	<b>88</b>
*Une présentation.....	88
*Schéma d'organisation.....	89
*Fiche technique.....	90
*Accessibilité et visibilité.....	91
*Circulation mécanique et pédestre.....	92
* Les éléments structurants.....	93
* Occupation du sol.....	94
* Façade urbaine.....	95
*Types de transformations.....	96
<b>4-lotissement Marouani.....</b>	<b>97</b>
*Une présentation.....	97
*Schéma d'organisation.....	98
*Fiche technique.....	99
*Accessibilité et visibilité.....	100
*Circulation mécanique et pédestre.....	101
* Les éléments structurants.....	102
* Occupation du sol.....	103
* Densité urbaine.....	104
*Type de villa .....	105
* Façade urbaine.....	106
*Types de façades.....	107
*Traitement de façade.....	107
*Synthèse.....	108

### TROISIEME PARTIE : SYNTHESE ET RECOMMANDATIONS

1-Synthèse générale.....	111
2-Recommandations générales.....	112

**BIBLIOGRAPHIE**  
**LISTE DES SIGLES**  
**TABLE DES PHOTOS**  
**LISTE DES TABLEAUX**  
**LISTE DES PLANS**  
**RESUME**

**CHAPITRE INTRODUCTIF :**  
**PROBLEMATIQUE ET METHODOLOGIE**  
**D'APPROCHE**

## INTRODUCTION GENERALE

La ville est certainement la clé de voûte des civilisations humaines.

Son apparition dans la plus haute antiquité, marque la victoire de l'homme sur les aléas du milieu et sa capacité à y créer des espaces économiquement structurés et culturellement organisés.

Avec la civilisation industrielle, les fonctions de la ville vont encore s'accroître. Elle ajoute en effet à ses pouvoirs structurants traditionnels, des capacités propres de production et une puissance de rayonnement qui vont être à la base de ses métamorphoses spectaculaires récentes ainsi que des problèmes multiples que posent maintenant sa gestion.

Le mouvement d'urbanisation qu'ont d'abord connu les pays industrialisés et qui déferlent maintenant avec une toute autre ampleur sur les pays du tiers-monde en effet les mutations territoriales profondes qu'induit en nos divers pays le nouveau pouvoir des villes.

Cité hier, même en temps que d'état ou empire, la ville accède maintenant à d'autres stades organisationnels et morphologiques à partir de la puissance et de complexité des relations qu'elle établit sur son territoire. Agglomération ; régions urbaines, mégapoles ... sont les termes que nous inspirent actuellement nos métropoles sous l'effet du dynamisme dont elles peuvent faire preuve.

Ce dynamisme n'exprime évidemment pas les mêmes réalités et ne pose également pas les mêmes problèmes, selon les pays, même si le souci de gestion qu'imposent partout ces systèmes urbains complexes, recouvre généralement les mêmes thèmes.

Les grands villes algérienne, nous confrontent ainsi comme dans la plupart des pays aux contraintes quantitatives inhérentes à leur croissance et qui touchent aussi bien la consommation d'espace, l'emploi, l'habitat et les divers équipements ou réseaux. Ces contraintes s'expriment toutefois de manière spécifique, en fonction de notre

contexte géographique particulier de nos options en matière d'aménagement de territoire et du rôle que doivent y assumer les villes, de nos moyens économiques évidemment et enfin de l'évolution récente et ancienne de chacune de ces villes, dans la mesure où la sauvegarde du patrimoine historique est l'une des dimensions essentielles, de la gestion urbaine.

A la suite d'une longue gestion, et de tentatives plus ou moins heureuses, l'Algérie prend aujourd'hui à son tour conscience de l'importance, de l'urbanisme, de l'aménagement de territoire & tout naturellement de la question du foncier. Et, ce pour diverses raisons que révèle la problématique

Foncière posée par les différents textes promulgués, notamment depuis 1987 ainsi que la détermination actuelle des pouvoirs publics.

Il est cependant indéniable, de posée aujourd'hui comme jalon la rigueur dans la gestion foncière, cette dimension. La citation selon laquelle «l'idée quelque soit sa valeur ne vaut que par l'application qu'en font les hommes» trouve ici toute sa véracité ; car tout le problème chez nous, réside dans ce que les hommes de ce pays (gestionnaires, administrateurs, professionnels, citoyens, etc.) font avec les lois, les règlements...

L'état de droit, c'est aussi un état d'esprit ; les lois suscitées sont importantes, très importantes en l'état actuel de notre économie. Ces lois sont des lois parmi celles de la République. L'important donc, c'est de les respecter, de s'y soumettre volontairement, l'important c'est d'avoir l'amour pour la chose publique. Ce sont là les chefs du bien-être social ! Car enfin nous ne réussirons jamais à associer une éducation civique, à bâtir une civilisation digne de ce pays que le jour où la chose publique, sera le problème de tous, de chacun & que l'on cessera enfin de dire, quant au reste «ce n'est pas mon problème».

L'architecture à la ville n'est pas aujourd'hui nécessairement urbaine. Une qualité possible d'urbanité ne pourrait-elle plus provenir que d'un heureux supplément architectural et réglementaire ?

Suite aux grands changements que connaît notre pays la dominance économique sociale et politique ont entraînés et transformer rapidement l'image de nos villes.

Ainsi, nous proposons de comprendre cette réalité urbaine, qui n'est en fait que la diversité des façons de vivre des différents types urbains et des modèles de vie liés aux modalités de la vie quotidienne.

Cette approche se fera à travers l'étude analytique concrète des lotissements de la ville. (Cas des villes de Sétif) et sera soutenue par une étude analytique théorique comme support pour la compréhension du phénomène HABITER.

## **PROBLEMATIQUE**

Bien que rien dans les textes, ne interdise les habitations ou immeubles collectifs, le lotissement se présente ainsi, le plus souvent, comme un morcellement géométrique et orthogonale du sol, structure d'accueil individuelle ou un formulaire généralement implantés au une lieu de parcelles et créant un paysage plus monotone qu'harmonieux. Cette image c'est polarisé jusqu'à la supplanter chez l'utilisateur la définition juridique officielle du lotissement. Elle fonde parfois contradiction porte au lotissement uniforme et ce (lotissement anarchique).

Elle est l'origine de l'assimilation du lot au pavillon industrielle, ainsi est-il important de se demander :

\*Ce que donne sur le terrain la réalisation d'un lotissement (pris au sens juridique du terme).

\*Ce que représente ce lotissement pour ses habitants pour y répondre, il faut réaliser une série de plans fixés sur les lotissements existants sous deux angles :

1 : La physionomie physique de ses lotissements l'état et la qualité des composants (savoir les formes architecturales le degré d'intégration à la commune, les caractéristiques les plus marquants).

2 : Le point de vue des habitants lotissements étudier les motivations qui les ont amenés à choisir ce mode d'acquisition du terrain à bâtir, le cas échéant, les satisfactions qu'ils en ont retirées, leurs réserves et leurs suggestions.

Un échantillonnage sera choisi selon un ensemble de critères la réalisation d'un lotissement au sens juridique du terme s'arrête à la vente des lots par le lotisseur, de se l'édification ultérieure de construction à usage d'habitation relève de la procédure de permis de construire distincte de celle du lotissement.

Pour autant il s'agit là d'un aspect non négligeable de la formule.

En 1<sup>er</sup> lieu, parce que les documents publics officiels de lotissement, telle que le règlement et le plan de masse, ne sont pas sans effet sur les habitations, d'où ils réglementent souvent les caractéristiques volumétriques, l'implantation, le traitement extérieur et par fois plus.

En 2<sup>ème</sup> lieu, parce que le lotissement est souvent perçue à travers le phénomène du pavillon industriel, donc de certains professionnels de l'architecture ou de l'urbanisme et des responsables administratifs, vont jusqu'à admettre que s'il ressemble à ce qu'il estime être sa destination privilégiée : l'ensemble d'habitation, il s'agit là d'un réflexe face à la préoccupation d'harmoniser l'espace créé par le lotissement une attention particulière portera sur l'aspect extérieur des constructions à usage d'habitation.

### Trois questions s'imposent :

- Quel est la souplesse d'interprétation et de traduction des pièces réglementaires d'un dossier de lotissement, notamment le règlement et le plan de masse ?
- Quelles sont les formes d'organisations architecturales et urbaines généralement présentes dans les lotissements ?
- Constituent-elles une réponse précise d'un besoin préalablement identifié propre aux acquéreurs de terrain en lotissement, ou sont-elles la reproduction mécanique des formes généralement représentatives de l'habitat individuel ?

Bien que la formule des lotissement est aussi un mode de fabrication d'un cadre de vie, les pièces réglementaires (règlement, plan de masse) assorties du cahier des charges édictés en certain nombre de règles, de droits et d'obligation réciproques le discours « officiellement » et généralement tenu sur les lotissement affirme d'ailleurs que ce qui caractérise la formule c'est la volonté créatrice d'une collectivité qui par le biais du lotissement donnerait un cadre commun révélateur d'un monde de vie commun.

- Dans la réalité qu'en est-il ?

- A quel besoin profond correspond pour l'utilisateur la formule de lotissement ?

- Cette formule, t'elle existe actuellement. Est-elle propre a répondre a ces motivations ?

- Y'a t'il une pratique sociale du lotissement ?

Enfin que l'appréciation est portée sur les habitants du lotissement, qu'il faut auparavant analyser la qualité physique et les formes architecturales a ces fins, certains lotissement choisis feront l'objet d'une enquête sociologique auprès de leurs habitants. Il ne semble plus fécond d'analyser le lotissement comme un mode de production de logement et un mode d'habiter, poser le problème en ces termes permet de mieux comprendre le lotissement, ceux ci ne sont d'ailleurs pas indépendants des facteurs économiques et sociaux qui marquent la société algérienne.

La question essentielle a la quelle l'analyse de quelques lotissements choisis se résume comme suit :

Un lotissement est il un véritable « petit plan d'urbanisme » intégré à l'aménagement global d'une commune ?

Est-il au contraire un espace physique et socialement clos, organisé et selon quelles règles ?

Nous espérons qu'avec l'étude des lotissements choisis et l'enquête sociologique, permettant d'avancer quelque élément réponse.

- Quelle est le vrai rôle que le lotissement doit remplir ?

- Qu'a telle apporté de nouveaux sur les plans sociaux, architecturaux et urbanistiques ?
- Comment rendre l'opération promotion immobilière individuelle une démarche de conception exemplaire pour une opération qui se vent une greffe aussi bien spatial que social et architecturale, ou elle maintient tout au long de son déroulement ces objectifs d'intégration et d'adaptation ?

## **HYPOTHESE DE RECHERCHE**

Ce sujet complexe nous incite à émettre plusieurs hypothèses afin de pouvoir mieux l'étudier et le cerner. Pour cela, nous admettons par hypothèse que :

- \* la physionomie physique de ces lotissements et la qualité de ses composants.
- \* ce que représente le lotissement pour ces habitants.
- \* ce que donne sur terrain la réalité d'un lotissement.

Notre réponse à toutes ces questions se fera à partir de quatre approches à savoir :

- \*\* histoire de la théorie des lotissements
- \*\* des expériences faites à Sétif
- \*\* des observations sur terrain des faits concrets et objectifs
- \*\* une enquête sociologique.

## **PROGRAMME**

- \*Approche historique du développement urbain de Sétif
- \*Historique de chacun des lotissements choisis

- descriptif du lotissement
- appréciation critique
- schémas d'organisation (plan de situation, plan d'ensemble, et plan d'occupation.)
- descriptif des formes architecturales
- repérage des points de conflit que rencontre le développement de la ville.

\*Réglementation et cahier des charges.

\*Etude des logiques de chaque réglementation

\* identification di projet de société véhiculé par cette réglementation

\*étude de pratiques d'appropriation

\* identification du projet société véhiculé par ces pratiques.

\*conséquences de la confrontation de ces deux projets

## **OBJECTIF DU TRAVAIL**

En finalité de cette approche, nous avons pris conscience du fait que le devenir des villes ne peut plus demeurer la seule affaire de la classe politique, de modèle et règlement importé. Facilitera l'intégration du futur architecte dans le monde du travail, et le fera participer à la reconstruction d'une organisation urbaine viable du faible dans toutes ces composantes pour enrayer le laisser faire et le laisser aller généralisés.

## **MOTIVATION DU CHOIX DU THEME**

### **POURQUOI LE CHOIX DES LOTISSEMENT ?**

Le lotissement, comme tout aménagement spatial fini, peut s'apprécier comme étant la résultante de la mise en œuvre, sur espace donné :

- des textes législatifs et réglementaires régissant la formule.
- de la pratique locale tenant compte des caractères spécifiques du terrain et des rapports de Force existants au plan local entre divers secteurs de l'aménagement.
- d'une certaine façon de vivre et de s'approprier les espace par les usagers.

Il est évident que la seule approche des textes ne suffit pas a rendre compte de la réalité des lotissements, en ce sens chaque lotissement est un cas d'espèce.

Pour autant, leur intervention dans le processus d'appropriation du sol à bâtir, puis dans la fabrication du cadre bâti, s'accompagne d'un certain nombre de traits permanents issus des textes tels qu'ils sont rédigés, mais de la pratique couramment admise, et des caractère de la demande en matière de terrain à bâtir et de logement.

## **METHOLOGIE D'ELABORATION ET DE REALISATION**

### **1- Analyses**

Dans une opération d'aménagement de lotissement, il s'agit de répondre à l'attente de l'utilisateur en ce qui concerne le type d'habitat, le coût et la qualité du cadre bâti. La nécessité de maîtriser les coûts de l'opération à réaliser est aussi essentielle.

Si ces points ne sont pas une étude antérieure ou par le maître d'ouvrage, il est indispensable de saisir et d'analyser les données pertinentes de l'environnement, du marché foncier et, du logement et du besoin, préalablement au lancement des études d'aménagement proprement dites.

Ainsi l'aménageur doit recueillir les informations effectivement utiles en fonction des volontés & des possibilités locales et du terrain. Elles doivent

Donc être retranscrites d'une façon simple et comprise de tous (sol, climat, servitudes, paysage, boisements, usages du sol, bâti existant)

L'aménageur procédera à des analyses pour vérifier les hypothèses, définir les critères de choix, vérifie la faisabilité financière et technique de la réalisation

### **1-1-Schémas d'aménagement**

Il S'agit de mettre en forme plusieurs schémas d'aménagement et les types d'espaces urbains correspondants. Les critères d'analyse permettent d'évaluer les schémas et de faire un choix. Ils vont servir de référence permanente pour évaluer la validité des esquisses au regard du site, des contraintes techniques du type de la structure des espaces collectifs, du phasage.....

Chaque critère d'analyse peut en effet concerner un ou plusieurs domaines spécifiques (assainissement, paysage....) qui seront mis en relation entre eux. Le but est de rechercher les compatibilités des fonctions sur le site, d'identifier les éventuelles incompatibilités et le cas échéant, favoriser la polyvalence de certains éléments de programme. On pourra aussi évaluer la validité des réponses techniques ; le concepteur explore et compare les solutions possibles en matière de densité, rapports espace public/espace privé, solutions techniques, éléments de règlement.

Quatre éléments sont à traiter en particulier :

- La forme : choix du ou des types de tissus, du schéma d'aménagement,
- Le contenu : éléments de programme (logements, équipement et servitudes)
- Moyens de mise en œuvre et moyens financières : action foncière, moyens réglementaires, moyens opérationnels et maîtrise d'ouvrage, phasage de la réalisation.

### **1-2-Présentation des schémas d'aménagement**

Le coût de la réalisation des projets peut être chiffré assez globalement pour pouvoir cadrer la financement. A ce stade, les élu sou les maîtres d'ouvrage peuvent se

prononces sur le choix du site, d'un projet d'aménagement et sur la procédure de réalisation et de la gestion futur.

Le rôle du concepteur est de donner aux élus les moyens de choisir en toute connaissance de cause; il doit néanmoins se prononcer sur les avantages et les inconvénients de chacun des schémas et indiquer celui qui lui semble le meilleur en justifiant sa position et ses propositions

## **2-Conception**

Il n' y a pas de recette pour bien faire les lotissement, car il ne s'agit pas, par exemple, de ne faire que des lotissement à placette ou des lotissements à végétation abondante, mais d'encourager de nouvelles démarches d'approche du lotissement en examinant la multiplicité des solutions et en faisant appel à imagination. Ces approches ne sont pas, comme les soupçonne souvent, financièrement coûteuses.

Si elles nécessitent de se pencher avec attention sur l'analyse des données, la concertation, l'information et l'assistance aux habitants, elles permettent en revanche des solutions astucieuses& élégantes donnant à chaque schéma d'aménagement sa valeur et contribuant à améliorer le cadre de vie dans les lotissements. De plus, permettent d'abaisser les coût parce qu'elles préconiser des solutions techniques économes et qu'elles coordonnent les phases d'études et de réalisation .

### **2-1-Principes fondamentaux**

#### **L'espace public**

Dans les lotissements, l'espace public constitue le support de la vie sociale : rencontre, distraction, jeux, circulation .....

L'espace public est donc un atout déterminant pour la réussite d'une opération, car il en est la partie la plus perçue visuellement. Il convient donc de le traiter et le réaliser avec le soin et les moyens nécessaires.

## **Les espaces privées**

Les règles concernant les espaces privés doivent être élaborées avec attention

Car ces espaces contribuent largement au paysage du lotissement. Dans leur conception ; on doit chercher une certaine homogénéité de l'ensemble car ils contribuent à l'aspect général du nouveau quartier

## **Le suivi**

Le suivi attentif de chaque opération en est une condition majeure de réussite. Il permet de tenir les délais de réalisation, de minimiser les dérapages et les surcoûts de la mauvaise coordination et planification des interventions. Le concepteur doit attirer l'attention du responsable de la réalisation sur les points importants du projet sur le plan de l'aspect ou du fonctionnement, par exemple, de façon à ce que ceux-ci soient respectés lors de la mise en œuvre de l'opération.

## **2-2-Constitution des dossiers**

Un aspect important de la maîtrise d'œuvre urbaine en lotissement est l'établissement d'une continuité entre les phases d'études, de réalisation et de gestion.

Les plans d'aménagement, les plans d'exécution et les textes constituent le moyen le plus efficace pour transmettre des objectifs d'aménagement sur un site donné.

Trois séries de documents constituent le dossier d'aménagement établi en vue de la délivrance par l'APC du permis de lotissement:

### **-plans liés au site:**

Plans de situation qui localise le site concerné par rapport à la commune et aux communes voisines, ainsi que les différentes axes de circulation; il précise en outre les grandes données du site, etc..

Un levé topographique au 1/500<sup>ème</sup> avec indication des limites de terrain, des infrastructures et constructions environnantes & rattaché au système MTU, si des points de rattachement existent à proximité ou à défaut au système Lambert. Le système de coordonnées locales est à bannir dans la mesure du possible.

### **-Plans liés à l'occupation :**

Un plan d'aménagement au 1/500ème, faisant ressortir les limites des espaces et de la voirie, les limites des lots y compris ceux destinés aux équipements, commerces et services, éventuellement la surface constructible et le types de construction.

Le ou les plans d'alignements et servitudes et les contraintes techniques qui leur sont liés (ligne de haute moyen tension, route, équipements, etc.), ainsi que les zones non edificandi.

Le plan de bornage des lots au 1/200ème, ou au 1/500ème,

Le plan d'implantation de voirie au 1/200ème ou au 1/500ème en coordonnées,

Le plan multi réseaux au 1/200ème ou au 1/500ème éventuellement,

Le dossier d'Exécution des VRD.

### **-textes juridiques et programmes :**

Le cahier des charges,

Le règlement d'urbanisme de détail,

Une notice comportant la liste des lots avec leur superficie, la nature des occupations et utilisations diverses, la population totale résidente, les besoins induit : eau, électricité, transports et les modalités de leur satisfaction, la nature des nuisances et servitudes éventuelles,

Le programme des travaux de viabilisation indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation avec une estimation de coûts.

**PREMIERE PARTIE :**  
**APPROCHE THEORIQUE**

**CHAPITRE 1 :**  
**APPROCHE CONCEPTUELLE**

## **1- NOTION ET CONCEPT DE LOTISSEMENTS AU SENS GENERAL ET BANAL**

Le lotissement est généralement utilisé dans le secteur d'habitat d'individuel et par conséquent évoque inmanquablement l'habitat pavillonnaire (les statistiques le prouvent largement).

## **2- NOTION ET CONCEPT DE LOTISSEMENTS AU SENS JURIDIQUE (CONTEXTE INTERNATIONAL)**

Au sens juridique, le lotissement est passé par plusieurs étapes :

### **\*La première étape (1919)**

Le lotissement se caractérise par une division foncière.

L'autorisation de diviser le sol qui est indépendante de l'autorisation de construire est nécessaire, voire indispensable dès lors que le but de la division est la construction.

### **\*La deuxième étape (1919-1958)**

Il n'y avait lotissement que si la division était faite en vue de l'implantation d'habitations.

### **\*La troisième étape (1958-1976)**

Il y a lotissement même si la division était faite en vue de la construction à usage commercial ou industriel.

### **\*La quatrième étape (après 1977)**

Il y a lotissement pour toute division faite en vue de l'implantation de bâtiments quelle que soit leur nature et leur destination.

En revanche il n'y a pas lotissement s'il n'y a pas division foncière préalable autrement dit pour qu'il s'agisse d'un lotissement, il faut que l'opération de construction suive la division ultérieure et non pas le précéder.

### **3- NOTION ET CONCEPT DE LOTISSEMENTS AU SENS ECONOMIQUE**

Au sens économique, le lotissement est le plus souvent considéré comme une opération spéculative « vente d'un terrain en détail après division faisant suite à un achat en bloc » **(F. bouyssou, 1979)**

Le lotissement est défini comme une opération d'urbanisme s'il s'agit plus de 4 ou 5 lots aboutissant à la construction d'un quartier nouveau et la viabilisation de nouveaux terrains. Le lotisseur est alors considéré comme un collaborateur de la puissance publique et « une sorte d'agent d'urbanisme sous la tutelle de l'administration » **(J-L BERGEL. 1973).**

### **4- NOTION ET CONCEPT DE LOTISSEMENTS AU SENS SOCIAL**

Le lotissement est un procédé d'urbanisation individualiste, mais aussi paradoxal que cela puisse paraître, il constitue un espace du premier degré pour l'organisation d'une vie collective représentée par les associations syndicales ou ce qu'on appelle plus couramment associations de quartier qui est chargé entre autre de gérer et d'entretenir les espaces communs, de dissoudre les litiges de tout genre qui peuvent affecter les Co-lotis « durant la construction du lotissement les Co-lotis sont appelés à respecter un certain nombre de règles dans le cahier des charges, donc ont le sentiment d'appartenir à un même groupe à une même famille **(opiat, 1979)**

**CHAPITRE 2 :**  
**REGLEMENTATION ET INSTRUMENT**  
**REGISSANT L'OPERATION DE**  
**LOTISSEMENT**

## Introduction

Le lotissement en tant qu'aménagement urbain est une opération d'urbanisme opérationnel qu'on peut qualifier juridiquement parlant comme simple ; cependant son bon déroulement est assujéti au respect d'un certain nombre d'instruments et documents réglementaires d'urbanisme qui mettent en relation :

-Le lotisseur et les services chargés de la délivrance de l'autorisation de lotir notamment par le biais du certificat d'urbanisme , permis de lotir, certificat de viabilisation ;

-Le lotisseur et les Co-lotis par le biais des documents d'urbanisme a savoir le règlement d'urbanisme de détail et le cahier des charges ;

-Les lotis et les services chargés de la délivrance du permis de construire.

Ainsi nous avons jugé bon voire nécessaire d'exposer et d'analyser ces instruments et documents d'urbanisme qui régissent et encadrent toute opération de lotissement en les définissant (d'après le dictionnaire d'urbanisme), en précisant leurs champs d'application et en fixant les modalités de leur instruction et de leur délivrance et ce d'après le décret n°91-178 du 28 mai 1991 de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990

Vu la place importante qu'occupe le permis construire dans cette procédure d'urbanisme (il représente un maillon très important de la chaîne) en va en plus procéder à une analyse critique des étapes de son évolution depuis son introduction dans notre pays jusqu'à nos jours.

Étant donné qu'une opération de lotissement ne peut se lancer sans règlement, ni cahiers des charges, il nous a paru judicieux d'enlever l'ambiguïté concernant leur définition et leurs champs d'application.

## I-Instruments réglementaires du lotissement

Ce sont des instruments définis par la réglementation, indispensables à l'élaboration de l'opération du lotissement et sont applicables à n'importe quel lotissement (étatique, privé, promotionnel ou social) quelle que soit sa nature ou sa vocation. Ces instruments sont :

### I-certificat d'urbanisme

#### A - Définition et champ d'application

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les droits à construire et les servitudes des toutes natures affectant le terrain « garantit celui qui l'a obtenu que pendant la durée de sa validité aucune disposition d'urbanisme, autre que celles en vigueur, ne pourra être opposée à une demande d'autorisation de construire »

**( Merlin , 1996 )** ; Et selon la loi suscitée, il est délivré à toute personne intéressée à connaître la constructibilité d'un terrain. Il est obligatoire si le terrain considéré se trouve en dehors du périmètre urbain. Il doit indiquer :

- les règlements d'aménagement d'urbanisme applicable au terrain ;
- les servitudes affectant le terrain ;
- la desserte du terrain par les réseaux d'infrastructure public existant ou prévus

#### B- La demande

La demande du certificat d'urbanisme est présentée par l'intéressé, elle précise son identité son adresse, les références cadastrales du terrain et sa superficie. Elle est accompagnée

- D'un plan de situation ;
- D'un plan du terrain concerné

## **C- Instruction de la demande**

La demande du certificat d'urbanisme et les pièces complémentaires sont déposés au siège de l'assemblée populaire communale contre décharge ou récépissés de dépôt. Il est notifié dans un délai de deux mois.

## **D- Validité**

Le certificat d'urbanisme est réputé valide le long d'une année de la date de sa notification.

## **2-Permis de lotir**

### **A-Définition et champ d'application**

Toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une propriété foncière en vue de construction est subordonnée quelle que soit sa localisation à la possession d'un permis de lotir (voire article 57 et 58 de la loi n° 90-29 du 1-12-1990. «L'autorisation de lotir, précise la composition de l'opération hors œuvre nette maximale constructible, elle peut comporter le règlement du lotissement Un programme des travaux à exécuter, la délimitation des emplacements réservés à des équipements publics et les participations demandées au lotisseur pour la réalisation d'équipements publics « **(Merlin, 1996)**

### **B -la demande**

La demande d'autorisation de lotir est présentée , soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habitant à réaliser l'opération sur le terrain.

#### **B.1 -Le dossier joint à la demande :**

Il doit comprendre obligatoirement selon l'article 09 du décret exécutif suscité :

- Le plan de situation établi à l'échelle 1/ 2000, ou 1/5000 et comprenant l'orientation. Les infrastructures de dessertes avec indication de leur nature et leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain:

- Les plans utiles à l'échelle 1/200 ou 1/500 comprenant les indications suivantes:
  - les limites du terrain et sa superficie;
  - les courbes de niveau et la surface de nivellement. Avec leurs caractéristiques techniques principales et les points de raccordement de voies et des réseaux divers;
  - délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentations en eaux potables, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distribution de gaz. De téléphone et d'éclairage public;
  - localisation des aires de stationnement et des espaces libres, et celle des servitudes des particuliers;
  - l'implantation, la nature et la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs .

- Une notice comportant les indications suivantes
  - la liste des lots et leurs superficies respectives;
  - la nature des diverses occupations précisant le nombre de logements, d'emplois et la population totale résidente;
  - les besoins induits en eaux, gaz, électricité, transport et les modalités de leurs satisfactions;
  - la nature des servitudes et nuisances éventuelles le cas échéant l'étude d'impact sur l'environnement.

- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages, Réseaux et aménagements à réaliser et les conditions de leur mise en Œuvre, avec une estimation de leur coût et précisant le cas échéant les tranches de réalisation et leur délai.

- Un cahier des charges fixant les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général. Imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans les quelles les constructions doivent être édifiées.

### B.2 - les pièces d'appui complémentaires

Le pétitionnaire doit fournir les pièces complémentaires obligatoires suivantes:

- soit une copie de l'acte de propriété;
- soit un mandat (tel que prévu à l'ordonnance " 75-58 du 26 septembre 1975).

### C - Dépôt et transmission de la demande :

Les cinq exemplaires de la demande et du dossier de permis de lotir sont adressés au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation du terrain contre récépissé mentionnant la date de dépôt de la demande et la nature des pièces fournies qui devront être conformes à la composition du dossier.

### D- Instruction de la demande:

Le projet de lotissement doit être conforme avec les dispositions du plan d'occupation du sol, a défaut avec le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ou les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Les avis et accords sont recueillis par le service chargé de l'instruction et ce dans un délai maximum d'un mois à compter du jour de réception de la demande.

### E- L'octroi du permis de lotir:

La délivrance du permis de lotir peut relever de la compétence soit du ministre charge de l'urbanisme, soit du wali, soit du président de l'assemblée populaire communale (voire articles 65,66,67 de la loi n° 90-29 du 1-12-1990)

Le permis de lotir est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme après avis du wali concerné, pour les projets structurants d'intérêt national ou régional;

Le permis de lotir est délivré par le wali, pour les constructions réalisées pour le compte de l'état, de la wilaya et de leurs établissements publics

Le permis de lotir est délivré par le président de L'APC:

- en tant que représentant de la commune pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par plan d'occupation des sols, le président de L'APC transmet alors au wali un exemplaire de la demande du permis de lotir:

- en tant que représentant de l'état en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Si c'est le président de L'APC est celui qui délivre le permis de lotir, il transmet alors un exemplaire du dossier de la demande au service de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya dans un délai 5 jour. La décision doit être notifiée dans un délai de trois mois à partir de la date de dépôt de la demande.

Si le dossier est incomplet ou s'il est soumis à enquête publique le délai est interrompu et ne reprend que si le dossier est complété;

Si la remise du permis de lotir relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, le service de l'état chargé de l'urbanisme de la wilaya transmet à l'issue l'instruction quatre exemplaires du dossier de la demande accompagnée de son avis à l'autorité compétente pour la remise du permis de lotir.

Dans tous les cas le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté du wali.

Territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme (article 23, décret exécutif n°91-176 du 28-5-1991)

L'arrêté et un exemplaire du dossier sont notifiées aux services de l'état chargés.

De l'urbanisme, au pétitionnaire, les autres exemplaires sont déposés au siège de l'assemblée populaire communale (mis à la disposition du public), aux archives de la wilaya et aux services ayant délivrés le permis de lotir. (Voir fig.-1.3)

### **F- Refus du permis de lotir :**

Le permis de lotir est refusé s'il n'est pas conforme au plan d'occupation des sols ou avec un document d'urbanisme tenant lieu.

### **G- Sursis à statuer :**

Conformément à l'article 64 de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990, la décision de surseoir à statuer intervient dans des délais fixés pour l'instruction. Elle est limitée à une année.

### **H- Caducité du permis de lotir :**

Si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris au bout de (03) trois années, le permis de lotir perd sa validité, toutes fois si ces travaux ont été autorisés par tranches, le délai de (03) trois ans n'est applicable qu'aux travaux de la première tranche, les autres travaux bénéficieront alors d'un délai supplémentaire de (03) trois autres années.

Lorsque le permis de lotir est devenu caduc, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme. (Voir l'article 24, décret exécutif n° 91-176 du 28-5-1991).

### **I- Obligation du lotisseur :**

En plus des travaux de viabilisation, le lotisseur est appelé à contribuer aux dépenses d'exécution de certains équipements collectifs devenus nécessaires par la réalisation du lotissement projeté.

### **3- certificat de morcellement**

### **A- Définition et champ d'application :**

"Le partage d'une propriété en deux ou plusieurs parties s'appelle morcellement ou démembrement "(A.Zuccheli, 1982) par conséquent le certificat de morcellement est la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots, il est délivré à la demande de toute personne intéressée.

## **B- La Demande :**

La demande du certificat de morcellement doit être formulée et signée par le propriétaire ou un mandat.

### *B.1 - Dossier joint à la demande*

Il doit comprendre:

\*un plan de situation établi à la l'échelle du 1/2000 ou 1/5000 et comportant l'orientation des voies de desserte avec indication de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain.

\*les plans utiles à l'échelle de 1/200 ou 1/500 comportant les indications suivantes:

- les limites du terrain et sa superficie; - les plans de masse des constructions existantes sur le terrain ainsi que le surface totale des planches et le surface construites aux sols.

- l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales;

- une proposition de morcellement du terrain;

La destination des lots projetés dans le cadre de la proposition de morcellement" (journal officiel. Article 28, l""juin 1991).

## **C- Dépôt et transmission de la demande :**

Les cinq exemplaires de la demande et du dossier sont adressés au président de l'assemblée populaire communale de lieu d'implantation deux mois après le dépôt, le certificat est notifié contre décharge.

#### **D- Validité du certificat de morcellement :**

Le certificat est réputé valide tout le long d'une année à compter de la date de sa notification.

#### **4-Permis de construire**

Le permis de construire constitue un élément crucial de détermination de la qualité urbaine et architecturale future du lotissement dans la mesure où il constitue un instrument essentiel d'orientation de la construction et de l'urbanisme.

En effet, il permet de:

- de contrôler les règles techniques de construction;
- d'appliquer les coefficients d'occupation des sols;
- de surveiller la qualité architecturale;
- de prendre en considération l'environnement;
- de sanctionner les normes d'urbanisme.

Dans mon étude, il constitue l'essence même de ma troisième hypothèse de travail à savoir l'hypothèse socio-spéciale et l'outil par excellence qui me permet de vérifier la deuxième hypothèse socio réglementaire. Pour ces raisons on va essayer en plus de sa définition, d'analyser les étapes de son évolution et ce depuis son introduction dans notre pays jusqu'à nos jours (pré et post indépendance) afin de voir à chaque fois son degré d'efficacité.

## **A- Introduction du permis de construire en Algérie**

Le permis de construire est entré en vigueur en Algérie par la loi du 7 juillet 1955. En effet l'Algérie s'est vu appliqué la même loi coloniale en matière de permis de construire et ce a partir de 1955 limité a quelque articles du code de l'urbanisme et de l'habitation qui se présentaient en: l'article 7, 8, 9,10 et 89du 4 alinéa. Son évolution a connu plusieurs étapes.

## **B- Etapes d'évolution du permis de construire :**

### **B.1- subjectivité du permis de construire ou décret n 58 1466 du 31 décembre 1958 :**

L'application de cette loi implique l'instauration dans chaque département d'une commission départementale ayant pour but principal la consultation obligatoire des affaires émises par le préfet.

La lacune de cette loi en matière de permis de construire était son caractère non effectif et non obligatoire, son introduction était par contre formelle.

### **B.2- Obligation du permis de construire ou loi de 1960 :**

En 1960 et dans le cadre des projets du plan de Constantine, la législation algérienne s'est munie des principaux articles du règlement bien que avec des adaptations partielles. Cette loi avait apportées les nouveautés suivantes:

- Le permis de construire s'était substitué a toutes les autorisations des lois antérieures;
- Le permis de construire était devenu obligatoire (par dérogation aux dispositions des articles 84 et 86 du code de l'urbanisme et de l'habitation) pour toutes les communes de 10.000 habitants autrement dit les communes qui étaient munies d'un plan d'urbanisme.

Pour les communes qui n'étaient pas munies d'un plan d'urbanisme, le permis de construire n'était obligatoire que pour les constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement et que pour les constructions étatiques sous l'égide des collectivités publiques et leur consésseurs.

#### B.3- inopérationalité du permis de construire ou ordonnance n°75-67 du 26/05/1975 :

Durant les premières années de l'indépendance, la réglementation coloniale en matière de permis de construire été restée en vigueur et ce jusqu'à la promulgation de l'ordonnance n°75-76 relative au permis de construire et au permis de lotir. Cette ordonnance ainsi que deux circulaires diffusées dans la même année étaient promulguées dans le but de créer des outils solides d'orientation de l'aménagement de l'espace, de la production urbaine et du cadre bâti. Dix années plus tard ces textes se sont révélés inopérants, difficilement applicable et en constant déphasage par rapport à l'évolution de la situation du terrain.

#### B.4- Abolition du permis de construire ou loi n°82-02 de 1982 :

Dans le but de renforcer la nouvelle politique qui était en faveur des investissements sociaux (politique du premier plan quinquennal). Un remaniement législatif de la réglementation en vigueur fût instauré en votant

La loi n°82. 02 qui étaient caractérisé entre autre par la décentralisation du pouvoir de décision.

Le permis de construire fut aboli et remplacé par la seule approbation du lotissement et des plans types furent distribués aux bénéficiaires en même temps que l'arrêté de la cession du terrain.

#### B.5- Réapparition du permis de construire ou décret n°91-176 du 28 mai 1991

### C- Définition et champ d'application :

"Le permis de construire est l'autorisation administrative préalable nécessaire avant une opération de construction. Le droit de l'urbanisme s'est développé autour du mécanisme de l'autorisation administrative préalable, qui assure la sanction des règles d'urbanismes, et la maîtrise des pouvoirs publics sur l'utilisation des sols et des particuliers. C'est aujourd'hui l'ensemble des utilisations des sols, de la plus complexe (l'opération d'urbanisme) à la plus élémentaire (l'édification d'une clôture) qui se trouvent soumis à une telle autorisation préalable. En particulier le droit de construire s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols. Le permis de construire est l'instrument principal, le plus efficace et le mieux connu du public" (P. Merlin, 1996). donc toute construction ou transformation de construction est subordonnée à la possession d'un permis de construire.

Les catégories d'opération entrant dans le champ d'application du permis de construire sont:

Les constructions privées et neuves, certains travaux sur constructions existantes lorsqu'ils ont pour affect d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur (tel que les travaux de sur élévation et reprise de gros œuvre) ou leur volume ou bien encor de créer clairement des niveaux supplémentaires.

Le permis de construire est exigé aussi pour les travaux d'aménagement, pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'il ont pour effet de modifier leur aspect extérieur ou leur volume tel que percement ou réduction des baies, de tout changement de crépis ou enduit extérieur (par Exemple en abaissant le toit même de 40 cm on a modifié le volume et l'aspect extérieur du bâtiment).

#### **D- La demande :**

La demande du permis de construire recouvre plusieurs documents: l'imprimé officiel, le dossier graphique ainsi que les pièces d'appuis complémentaires

##### *D.1- Imprimé officiel:*

Elle précise: L'identité du demandeur: personne physique ou morale (organisme ou service affectataire du terrain de la construction) propriétaire, mandataire ou locataire dûment autorisé;

-la situation (zone urbaine ou rurale), la superficie exacte de la parcelle et son numéro d'enregistrement. (Voir annexe 01)

### D.2-Le dossier graphique:

Il doit comprendre obligatoirement:

\*le plan situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 comportant l'orientation, les voiries de dessertes en indiquant leur nature et leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain;

\*le plan de masse de construction et d'aménagement à l'échelle 1/200 ou 1/500 avec les renseignements suivantes:

- Les limites du terrain, sa superficie, son orientation et le tracé des Clôtures.
- Les courbes de niveau ou la surface de nivellement et les coupes Schématiques du terrain.
- La nature, la hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines:
- La hauteur ou le nombre d'étages des constructions existantes et projetées sur le terrain, ainsi que la destination des espaces construits et non construits;
- La surface totale de planchers et la surface construite au sol.

- L'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leurs caractéristiques techniques; principales ainsi que les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux projetés sur le terrain;

\* les plans du rez de chaussée et des-éventuels étages montrant la distribution intérieure, dessinés à l'échelle 1/50 comportant:

- Les réseaux d'adduction d'eau potable.
- Les réseaux d'évacuation des eaux usées, d'électricité et de chauffage.

\*les façades de la construction et celle des clôtures;

\*les coupes utiles;

\* le devis descriptif des travaux et les délais de réalisations;

\* les références du permis de lotir.

Le dossier graphique doit être établi et visé par un architecte agréé. Seul les personnes voulant édifier ou modifier pour elle-même leurs constructions, situées dans les territoires de communes délimitées ou classées sont dispensés du visa de l'architecte.

### D.3- Les pièces d'appui complémentaire :

Les pétitionnaires doivent fournir les pièces complémentaires obligatoires suivantes:

- Une copie de l'acte de propriété. A défaut un certificat de possession (Demandé d'après la loi n°90-25 du 18 novembre 1990);
- Un mandat (tel que prévu à l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975);

- Une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction.

### **E- Dépôt et transmission de la demande :**

Toute les exemplaires de la demande et du dossier de permis de construire qui sont au nombre de cinq sont adressés au président de l'assemblée populaire communale dans laquelle la construction est envisagée contre décharge ou récépissé après vérification des pièces nécessaires. L'APC est le guichet unique du dépôt des demandes de permis de construire.

### **F- Instruction de la demande :**

Une fois le dossier du permis de construire est déposé à L'APC, il sera procédé à sa vérification. L'APC vérifie le coté administratif autrement dit les composantes du dossier (l'imprimé de la demande, situation du terrain, l'acte présenté (acte de possession ou acte administratif), lui attribue un numéro et l'envoi à la DUC en gardant un exemplaire.

La SUC qui est un service de la DUC chargé (entre autres) des dossiers du permis de construire, procédera alors a vérification du coté technique.

La SUC vérifiera le coefficient d'occupation du sol (si le plan est aéré ou non). La correspondance entre les différents plans, l'alignement, la hauteur ainsi que la correspondance entre les plans et le cahier des charges du lotissement. Donc après vérification du dossier technique. Le dossier du permis de construire est renvoyé à L'APC qui le débloque.

Le devis estimatif est demandé pour évaluer le timbre à payer par le bénéficiaire du permis de construire.

Le devis quantitatif est demande pour évaluer l'état de besoin en ciment et matériaux de construire selon les cas l'autorité compétente (APC) peut octroyer le permis de construire, le refuser ou délivré un suris a statuer voire.

### **G- Octroi du permis de construire :**

Si le projet de construction est conforme avec les prescriptions du permis de lotir et avec les dispositions contenues dans le dossier de lotissement (cahier des charges) ; le permis de construire est attribué.

### **H- Refus du permis de construire :**

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions et l'aménagement de leur abord. Le permis de construire doit donc être conforme aux dispositions du règlement du lotissement ou du cahier des charges lorsque ce dernier a fait l'objet d'une approbation administrative. Le refus doit être motivé sous forme de notice comportant les différentes réserves.

### **I- Décision d'un sursis a statué :**

Si le terrain assiette de la construction a édifier est compris dans le périmètre d'une étude d'aménagement et d'urbanisme en cours prescrite au titre de la réglementation en vigueur, l'APC peut prononcer la décision de surseoir a statuer. "Donc par le sursis a statuer. L'administration peut suspendre temporairement sa décision concernant un projet qui risquerait de compromettre le parti d'aménagement envisagé; pendant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme"

**(Merlin,P , 1996)**

### **J- Caducité du permis de construire :**

D'après, l'article 49 du décret suscité, le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevée dans les délais prescrits par l'arrêté portant permis de construire.

Pour tout début ou reprise des travaux après les délais de validité précités, une nouvelles demande du permis de construire est obligatoire.

Cette demande donne lieu a permis de construire établi, sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable a ce renouvellement.

## **5- Certificat de viabilisation**

### **A- Définition**

Le certificat de viabilisation mentionne l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposés dans l'arrêté. Donc toute transaction a l'intérieur du lotissement est subordonné à la remise d'un certificat de viabilisation par l'autorité ayant délivré le permis de lotir.(voire article 35 du décret n°91-176 du 28-5-1991)

### **B- Obligation du lotisseur**

L'obtention du certificat de viabilisation ne désengage en aucune manière le lotisseur vis-à-vis des acquéreurs de la bonne exécution des travaux.

Théoriquement à ce stade le lotissement doit être doté de tous les points essentiels à savoir : toutes les viabilités (eau potable, assainissement; gaz, électricité, téléphone) et tous les aménagements extérieures (bitumage des rues, trottoirs, espaces verts espace de jeux et espaces de stationnement) donc prêt à recevoir la construction des différents lots

### **C- Condition requises pour la cession des lots**

Dans le but de protéger le candidat à la propriété d'un terrain a bâtir provenant d'un lotissement, la vente et location avant l'arrêté autorisant le lotissement et l'exécution des travaux et prescriptions imposées au lotisseur est formellement, interdite.

"La délivrance du certificat de viabilités ne libère pas le bénéficiaire du permis de lotir de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs de lots notamment en ce qui concerne la bonne exécution des travaux" (**journal officiel. Article 25, juin 1991**).

## **II- Documents réglementaires du lotissement**

En plus des instruments régissant l'opération de lotissement la production du cadre bâti dans ceux ci est encadrée par deux principaux documents souvent confondus et par les profanes et par les spécialistes (urbanistes, architectes, topographes, techniciens)

- Le cahier des charges;
- Le règlement d'urbanisme de détail RUD.

En réalité ce sont des documents de gestion compatibles avec la réglementation en vigueur, différents d'un lotissement à un autre et traduisant les vœux et besoins du lotisseur. Ces deux documents ont des objectifs différents domaines d'application distincts:

Le premier fixe les conditions qui doivent précéder l'acquisition des lots de terrain.

Le deuxième fixe les règles qui régissent la forme urbaine choisie

### **1-Règlement d'urbanisme de détail**

#### **A- définition et champ d'application :**

Le règlement d'urbanisme de détail est un ensemble de règles sous forme d'articles imposant la réalisation d'une forme urbaine choisie, il édicte les prescriptions à respecter en vue de préserver dans les lotissements collectifs et d'obtenir un tissu résidentiel (voire circulaire n °58CC, 11-08-1987). Il s'applique à l'ensemble du lotissement.

## **B- Le contenu du règlement d'urbanisme de détail :**

Le dossier joint à la : demande d'autorisation doit comporter un projet de règlement dans lequel doit figurer :

- les règles d'occupations du sol permises ou interdites;
- les règles d'accès et de desserte;
- les règles de prospect, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions;
- les règles de stationnement de véhicules. De plantations et d'espaces libres.
- les formes et caractéristiques des lots.

## **C- Règlement d'urbanisme de détail en vigueur :**

Actuellement les bureaux d'études travaillent selon un règlement type d'urbanisme de détail délivré par le ministère de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction suite a un arrêté ministériel institué en avril 1988

Ce règlement comporte plusieurs articles traitants de différents points qui se présentent comme suit :

- les règles d'implantation par rapport a l'espace public en délimitant sans ambiguïté l'espace public et en indiquant les conditions d'empiétement,
- droits et obligations du constructeur;
- le coefficient d'emprise au sol;
- le coefficient d'occupation du sol;
- typologie des constructions;

- hauteur des constructions exprimée par le nombre de niveaux au dessus du sol;
- vues notamment la hauteur des éléments donnant sur fond voisin
- utilisation du terrain
- Plantations

## **2-Cahier des charges**

### **A -Définition :**

Le cahier des charges est un document juridique obligatoire. Présenté à l'appui de la demande, afin de permettre à la l'administration de vérifier la non existence de dispositions contraires au droit de l'urbanisme ou aux autres pièces du lotissement. Il est établi conformément au model arrêté par le ministre charge de l'urbanisme. Il fixe les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêts généraux, imposés dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées. Il fixe en outre la tenue des propriétés, des plantations, espaces verts et des clôtures.

### **B- Contenu du cahier des charges :**

Le cahier de charge comporte sous forme d'articles les points suivants:

- les droits et obligations du lotisseur et des futures acquéreurs en vue de la réalisation d'un cadre bâti qualifié: l'acquéreur et le lotisseur s'engagent a respecter les dispositions prévues dans le dossier du permis de lotir dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plan d'aménagement, programme des travaux, règlement technique et de construction, servitudes) :

- la présentation du lotissement;
- le champ d'application du cahier des charges en question;
- la désignation de la propriété;
- l'origine de propriété;
- le morcellement: la superficie totale des lots, des espaces verts, des voies, des parkings, des équipements, des trottoirs et des îlots;
- les dispositions relatives à la transmission du terrain lotisseur aux co-lotis : la numération, la superficie et les limites séparatives des lots sous forme de tableau;
- le nombre de tranches par lequel est envisagé la réalisation du lotissement;
- les conditions cession des lots.

### **C-Modification du cahier des charges :**

Le cahier des charges peut être modifié de plein droit par l'administration (par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et enquête publique) pour être mis en concordance avec plan d'occupation du sol approuvé ultérieurement ou pour tenir compte d'une opération déclarée d'utilité publique.

L'arrêté modifiant le cahier des charges est publié au bureau de conservation foncière de la wilaya.

Les modifications du cahier des charges qui nécessitent des travaux ne seront possible que si l'APC approuve leur réalisation. Les frais de ses travaux ne seront à la charge des autres à l'origine de ses modification.

### III- Les plans d'urbanismes

#### 1-Introduction :

Avant son application à travers l'espace, toute action urbanistique a fait l'objet d'une étude technique accompagnée de documents graphiques appelées les plans d'urbanisme.

En Algérie, depuis l'accession à l'indépendance en 1962, l'armature créée de toutes pièces par la colonisation pour les besoins de la colonie et la métropole. Cette urbanisation peu importante, cernée autour de quelques grands pôles (essentiellement les ports)

La situation héritée, exode rural sans précédents, très nombreux villages détruits, politique de regroupement, départ massif des étrangers, modifie l'appropriation de l'espace (économique, et physique).

La politique d'aménagement avait cependant pris un essor nouveau avec le plan dit « de Constantine » 1958, il s'agit d'un plan très ambitieux ayant un contenu surtout politique. Cependant, des idées-maîtresses du plan (industrialisation, développement des villes moyennes) furent maintenues à l'indépendance et influencèrent fortement la politique d'aménagement de l'Algérie durant une dizaine d'années.

En 1960 la loi générale d'urbanisme de 1958. Cette loi met en place les plans d'urbanisme directeur P.U.D qui définissent les orientations de développement. Elle définit aussi les plans d'urbanisme de détail, ainsi que les programmes d'urbanisme. Jusqu'à l'année 1990, la pratique urbanistique au niveau de l'agglomération ou de la commune sont l'objet nécessairement d'une étude pluridisciplinaires et exhaustive appelée jusqu'à la fin de 1990 le plan d'urbanisme directeur P.U.D la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme introduit une politique nouvelle en matière de gestion et d'utilisation de l'espace. Cette loi sera suivie par pas moins de quatre décrets d'exécution signés le même jour.

Le décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction.

Le décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'inscription et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotissement, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Le décret exécutif 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et l'approbation du plans directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU et le contenu des documents y afférents ;

Le décret exécutif 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols P.O.S ainsi que le contenu des documents y afférents.

Cet arsenal juridique fixe non seulement les étapes des études, mais aussi qui étudie, qui construit, comment et quoi construire.

Comparée à la situation précédente, la logique que met en avant, la nouvelle législation est tout à fait révolutionnaire.

## **2. méthodologie d'approche**

Au cours de ce travail, qui a pour finalité de montrer la relation entre le PAU et le POS, nous essayerons dans une étape de définir le PDAU et le POS , ainsi que leur contenu

En deuxième étape, nous allons montrer la manière d'élaboration et d'approbation du PDAU et du POS

En troisième étape, nous présentons la relation entre le PDAU et le POS.

La quatrième étape sera réservée à une conclusion montrant l'importance et la complémentarité de ces outils, à savoir le PDAU et le POS pour résoudre le problème de gestion urbain.

### **2.1-LE PDAU : DIFINITION ET CONTENU**

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbain. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou les communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et planes de développement.

Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols. Il se traduit par un règlement accompagné des documents graphiques de références et d'un rapport d'orientation. Il détermine la destination des sols sur l'ensemble du territoire, d'une ou d'un ensemble de communes par secteur.

Il définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités la nature et L'implantation des grandes équipements et infrastructure.

Il détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger. En tant qu'instrument de planification spatiale et de gestion urbaine, le PDAU se traduit essentiellement par :

\*Un rapport d'orientation comprenant l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, social et culturelle du territoire considéré.

\*Le PDAU constitue l'aménagement des différents secteurs, de la localisation des activités et le tracée des infrastructures principal

\*Le règlement fixe la règle s applicable pour chaque zone comprise dans les secteurs tels que définis dans les articles 20-21-22 et 27 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 du journal officiel de la RADP n°52 du 2 décembre 1990, pages 1410 et 1411.

A cette fin, il doit déterminer :

-L'affectation dominante des sols et s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumis à des conditions particulières,

-La densité générale exprimée par le POS

-Les périmètres d'intervention des POS avec les termes de référence y afférents en faisant apparaître les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger

-La localisation et la nature des grands équipements des infrastructures des services et des activités.

## **2.2-LE P.O.S :DEFFINITION ET CONTENU**

Le plan d'occupation des sols(POS) est un instrument de planification. Il est introduit par un règlement accompagné de document graphique. Il fixe de façon détaillée pour les secteurs concernés la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction autorisée exprimée en m<sup>2</sup> de plancher hors œuvres ou en m<sup>3</sup>de volume bâti. Les types de constructions autorisées et leur usage. Ils déterminent les règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Ils délimitent les espaces publics, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés caractéristiques des voies de circulation. Il définit les servitudes, il précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover, à restaurer. Il localise les terrains agricoles à préserver et à protéger. Le POS se traduit par un règlement accompagné des documents suivants :

-la note de présentation dans laquelle sera justifiée la comptabilité des dispositions du POS avec celles du PDAU, ainsi que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leur perspective de développement.

-La partie de règles fixant pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particuliers applicables à certaines parties du territoire, tel que définies par la loi 90-29 susvisée: la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construction attachés à la propriété du sol exprimée par le COS, ainsi que le CES, et toutes servitudes éventuelles.

-La surface du plan nette

-Le règlement précise en outre les conditions d'occupation du sol, liées au: accès et voiries, desserte par les réseaux, caractéristiques des terrains, implantation des constructions, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement, espace libre. Le règlement précise aussi la nature des ouvrages des équipements publics et l'implantation de ces derniers, identifie les voiries, réseaux divers, à la charge publique, tels que définis dans le PDAU, ainsi que l'échéancier de leur réalisation, les documents graphiques qui composent le POS sont :

- Plan de situation (1/2000 ou 1/5000)
- Plan topographique (1/500 ou 1/1000)
- Une carte précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation (1/500 ou 1/1000)
- Un plan de l'état de fait ((1/500 ou 1/1000)
- Un plan d'aménagement général (1/500 ou 1/1000)
- Un plan de composition urbaine (1/500 ou 1/1000)

### **3-Relation entre le PDAU et POS**

LE PDAU a introduit par rapport au PUD une donnée très importante qui va personnaliser le PDAU par rapport aux composantes réelles de la vie sociale et économique en tant que lieu de concertation parce que l'une des premières conditions dans l'élaboration du PDAU c'est d'organiser autour de la municipalité des opérateurs économiques, des chambres de commerce et d'industrie, des services techniques et aussi des représentants du mouvement associatif.

Le PDAU englobe la dimension urbaine, ainsi que celle des quartiers dans la ville puisqu'il est tenu à définir les périmètres des POS. On peut affirmer que le PDAU trouve sa concrétisation dans l'adoption d'un ou des POS. Ce dernier va permettre la mise en application des différentes options

Préconisées par le PDAU. Le POS doit définir l'aménagement spatial à l'échelle 1/500 avec des agrandissements au 1/200

C'est l'urbanisme de détail et de composition urbaine qui fixe les droits à construire pour chaque parcelle

C'est dans ce cadre qu'un certificat d'urbanisme a tout son sens car, il est délivré également pour une parcelle. Dans le certificat d'urbanisme, il a le droit à construire (COS et CES) ainsi que les activités permises et les activités interdites

Toutes ces dispositions sont fixées par le POS, ainsi la parcelle et son règlement sont le lieu finalité de l'urbanisme. lieu de convergence de la décision publique (voiries et règlement) et de la décision privée (le propriétaire, avec la tutelle)

L'élaboration d'un POS est un travail purement technique qui n'affecte aucune option nouvelle

L'articulation entre le PDAU et le POS est de deux différents aspects :

La condition permissive d'une continuité PDAU et POS, documents exprimés à deux niveaux formulation d'un dessin et la formulation d'une réglementation

Le POS assure la relation basée sur la continuité du PDAU et sa mise en œuvre

le PDAU donne une physionomie de site, de ce qu'on veut obtenir et de l'autre côté, le POS édicte l'ensemble de règlements au droit des sols. Le PDAU et le POS fixant les orientations fondamentales d'aménagement du territoire intéressé et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme.

#### **4-conclusion**

Contrairement au PUD qui a été promulgué par une circulaire ministérielle, le PDAU et le POS ainsi que l'ensemble d'études d'aménagement et d'architecture sont régies par des lois et des décrets d'exécution. Cette nouvelle consacre la décentralisation effective de la décision au niveau communal puisque l'arrêté de prescription des PDAU et du POS est signé par le président de l'APC, après délibération, c'est également le président de l'APC qui signe l'arrêté d'adaptation du PDAU Et du POS, laissant l'arrêté d'approbation au

wali pour les villes moyennes, au ministre chargé de l'urbanisme pour les villes importantes, telles qu'Alger, Oran Constantine

Le PDAU englobe la dimension urbaine, ainsi que des quartiers puisqu'il est tenu à définir les périmètres des POS la consécration de la dimension régionale du PDAU est de fait à partir du moment où la loi lui impose de déterminer la localisation et la nature des grandes équipements, des infrastructures, des services et des activités, localiser les grandes équipements et infrastructures suppose la régionalisation économique

Les nouvelles dispositions juridiques, c'est l'obligation des études du POS. Cette disposition permet l'articulation entre l'urbanisme et l'architecture qui n'existait pas dans le PUD

**CHAPITRE 3:**  
**FORMES DE LOTISSEMENTS**

## Différents types de lotissements

Les lotissements se distinguent de par leur nature juridique et de par leur fonction

### I- Différence fonctionnelle (de part la fonction)

#### 1-lotissement résidentiel :

Le lotissement résidentiels est comme son nom l'indique, un lotissement réservé à la fonction résidentielle, il comporte donc des logements et seulement des activités nécessaires à la vie quotidienne de la population qui y réside : commerce quotidien, écoles, services administratifs et privés courants tel que poste, médecins....etc.).

#### 2-Lotissement jardin :

C'est un lotissement réservé à un espace vert. Les lotissements jardin peuvent être transformés en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvent à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un document d'urbanisme en tenant lieu.

#### 3-Lotissement industrielle :

C'est un lotissement réservé à une zone industrielle « la division en lots rarement connue à l'avance par l'aménageur, il assure en traçant la voirie, une division soit en modules regroupages pour une même entreprise, soit en blocs qui seront ensuite divisé en lots selon la demande des industriels. Le cahier des charges fixe les obligations respectives de l'aménageur et des entreprises industrielles » (P. Merlin, 1996).

### II-Différence juridique (de part la nature)

En Algérie le lotissement est soit étatique donc social ou promotionnel, soit privé

## **1 -lotissement étatique :**

A actuellement deux organismes se divisent la création des opérations de lotissements, l'agence foncier. Et l'agence national d'amélioration et de développement du logement. Avant la création des agences foncières.

Avant 1990 le lotissement était du ressort de l'A.P.C c'est ce qu'on appelait le lotissement communal

### **1.1 -Lotissement social :**

Le lotissement social est un lotissement fait principalement par l'agence foncière ; son terrain d'assiette appartient soit à la commune soit au domaine. Il est transféré à l'agence foncière à un prix symbolique et revendu au particulier aussi a un prix symbolique sans aucun bénéfice, sa viabilisation est à la charge de l'état (la DUC). La liste des bénéficiaires est transmise à l'agence foncière de l'APC

### **1.2 -Lotissement promotionnel :**

Le lotissement promotionnel est crée soit par un particulier, soit par l'agence nationale d'amélioration et de développement du logement (AADL) et l'agence foncière donc dans ce cas il est essentiellement privé et peut être étatique. S'il est étatique son terrain d'assiette appartient principalement au domaine. Il est vendu à l'agence foncière au prix du marché et revendu au particulier a un prix spéculatif qui dépend de la position du lot par rapport aux voies, ainsi que de sa superficie. Sa viabilisation est à la charge du lotisseur.

## **2- Le lotissement privé :**

C'est un lotissement dont le terrain appartient à un particulier qui est chargé d'exécuter les travaux de viabilisations avant tout acte de vente ou de promesse de vente. Les études d'aménagements doivent être faites par un bureau d'étude

### **3- Lotissement et zones d'habitations nouvelles :**

Les zones d'habitations nouvelles (ZHUN) sont des procédures d'urbanisme opérationnel d'infinitive étatique se sont des implantations urbaines dépassant les 10 000 logements. Elles se situent en marge ou dans les tissus urbains existant. Elles permettent la création simultanée de logements, d'équipements et d'infrastructures

Les zones d'habitations nouvelles (ZHUN), diffère du lotissement de par leur nature, leur procédure de réalisation et de création et de part leur taille.

II- Les conditions d'apparition des lotissements

Es-ce que le lotissement a constitué une étape qui a été programmé à l'avance dans une stratégie générale pour résoudre la crise de logement et en même temps pour maîtriser l'extension de la ville ou ce n'est qu'un résultat fortuit de plusieurs décisions et actes pris occasionnellement indépendamment de la suite logique de développement de celle-ci ?

En discutant cette question, a travers le dépouillement de quelques textes réglementaires et des statistiques relatives à la croissance démographique nous avons remarque que les conditions qui ont contribue à l'émergence des lotissements en Algérie se divisent en deux grandes catégories complémentaires politico décisionnels et socio-économiques et qui se présentent comme suit :

- une insuffisance du parc du logement face à un accroissement de la population.
- désengagement de l'état suit à une instabilité politico -économique.
- Apaisement de la contrainte foncière.
- industrialisation et exode rural

**CHAPITRE 4 :**  
**LA VILLE « SKARPNACK »**  
**LOTISSEMENT A LA SUEDOISE**

## *La ville SKARNACK lotissement à la Suédoise*

Skarnack est parvenue à un niveau de maîtrise urbaine auquel aucune de nos villes nouvelles ne peut encore prétendre. On y ressent un degré d'urbanité remarquable qui dépasse de loin la simple application des normes- quand bien même elles seraient pour les équipements de proximité supérieures à sociale et sensible remarquable.



**PHOTO N° 01**

1- conçu au début de la décennie aujourd'hui trois quart achevé en terme d'habitat, d'équipement social et de commerces, le nouveau quartier de Skarnack illustre une approche méticuleuse de la composition urbaine périphérique. Celle-ci peut aider à un reclassement de nos propres problématiques, si hésitantes sur les notions de banlieues, de périurbain, de ville nouvelle.

2-Le quartier a été protégé à l'extérieur du périmètre de l'agglomération de Stockholm, mais ce choix ne crée pas de problème démesurés d'accessibilité : un demi heur d'autobus fréquent et confortable pour gagné le centre de capitale, en attendant une ligne de métro dans les six ou les sept années avenir. On ne s'est pas donné l'exigence d'une stricte continuité urbaine.

La trame des (paroisses) voisine n'intervient en rien pour régler la composition. Ainsi le système d'îlots revoie aussi a un discours pour la proximité de la nature et les contraintes climatique.



**PHOTO N° 02**

3- Les concepteurs ont mis en œuvre un didactisme poussé qui explicite leurs références et leur priorités : intégration partielle de l'emploi, définition d'un site potentiel adjacent pour l'accueil d'activité productive. Recherche assumée d'une densité suffisante mise en œuvre de normes diverses quand à la taille des îlots (une centaine de logements) à leur regroupement autour d'équipement de liaison (parcs urbains). Ce souci d'imprégnation du message urbanistique se lit bien dans la perspective cavalière du morceau de ville, au-delà du simple projet que ce plan semble exprimer : sous forme d'affiche, il est remis à chaque famille au moment de son emménagement et les habitants l'exposent volontiers au bon endroit.





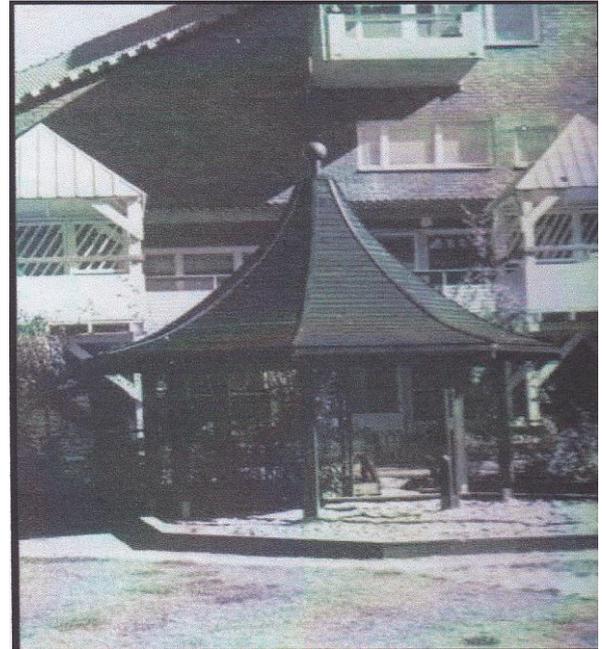
En phase avec l'étude des formes, l'explicitation d'objectifs sociaux très précis reflète un consensus à la suédoise, mais fait comprendre aussi l'omniprésence des normes d'occupation du sol. Une antenne expérimentale a fonctionné pendant 3 ans pour gérer les choix préalablement quand à la composition sociologique du quartier.

Les travailleurs sociaux engagés à cette fin ont d'abord contribué à l'élaboration du schéma directeur, faisant en particulier valoir que la conception des îlots et des logements devait refléter la montée en nombre des (petits ménages), les conditions de voisinage différentes en résultant, l'incidence de taux d'activité croissant des femmes et le rôle de l'école (primaire et maternelle) comme facteur d'unification de l'espace social.

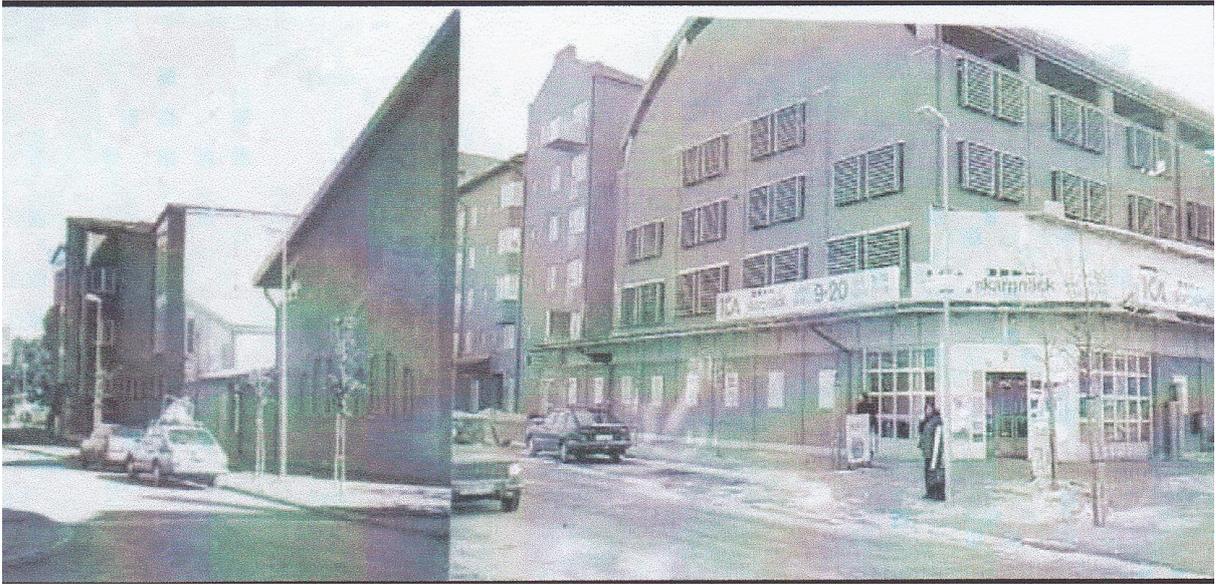
Ils ont en suite mis en œuvre des critères d'attribution préventifs, en limitant délibérément l'accueil des cas sociaux et à plus forte raison leurs regroupement. Des familles de taille restreinte à revenus moyens sont donc venues peupler le nouveau quartier et lui donner une certaine image de ce point de vue. L'équipement social peut alors fonctionner différemment : ses animateurs ne veulent gérer que marginalement l'assistance proprement dite. L'antenne sert prioritairement à l'accueil des habitants, à l'organisation d'activités conviviales, à la détection, voire au dépistage des difficultés d'insertion. Celles-ci sont d'autant plus relatives que, outre la présomption de solvabilité, l'attribution du logement repose sur la prise au compte prioritaire :

- du surpeuplement du logement antérieur, s'agissant d'habitant de la même paroisse.
- de la proximité des lieux d'emploi.

5- Les stratégies de compositions et de gestions sociales prennent aussi appuie sur la richesse du tissu des équipements urbains qui caractérise de puis longtemps des pays scandinave, nos LCR front pale figure à coté des laveries collectives, des salles communes,

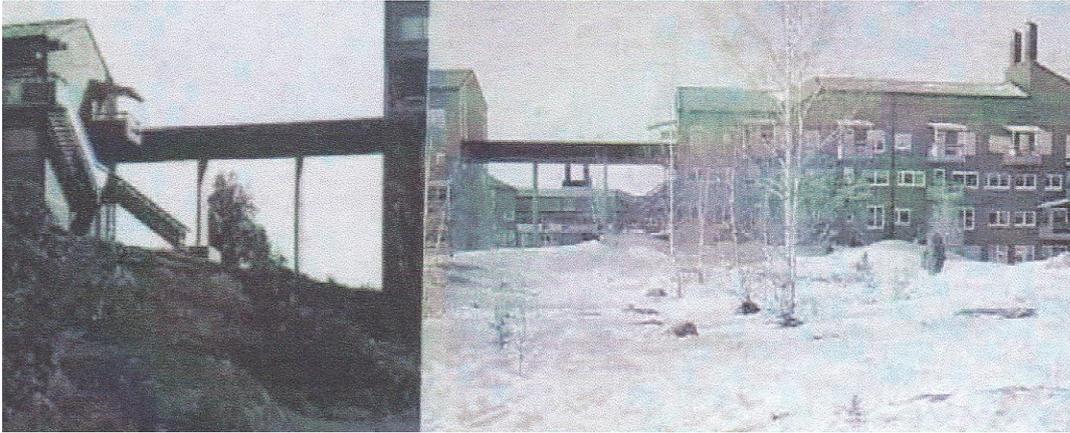


Des garages spécialisés (deux roues, voiture d'enfants, skis, etc....) des cuisine pour banques, des squares, des lieux de jeux couvert, des crèche, tous ou presque intégrer dans la programmation de chaque îlot. Par contraste avec la rue, le cœur de l'ensemble élémentaire d'habitation ne donne pas précisément une impression de vide.

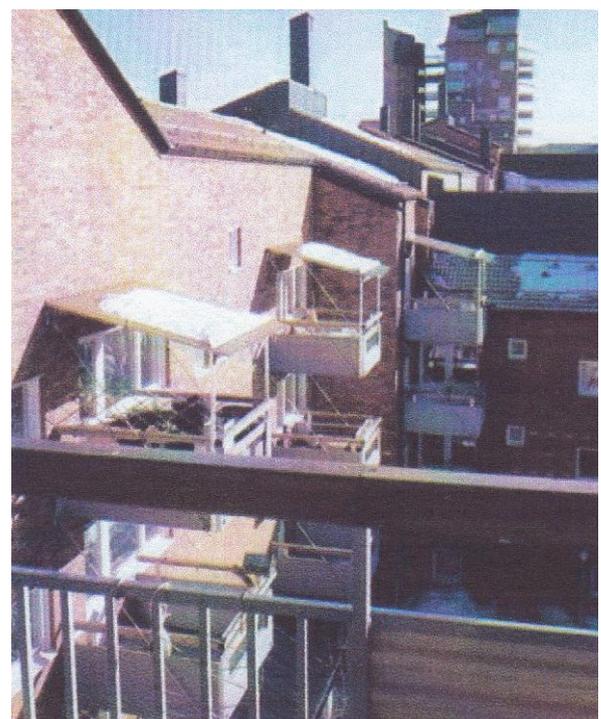


6- en sus des équipements sociaux, la fermeture complète des coques d'îlots est assurée par la façon de concevoir le stationnement automobile. Celui-ci utilise exclusivement des garages construits, témoignant d'une recherche de variété formelle au niveau de claustras des auvents, des systèmes de ventilation.

7- voici tout de même un accèdent de programmation, le maître d'ouvrage n'ayant pas voulue finir l'îlot. L'ersatz imaginé en conséquence laisse ici bien voire le contraste une suggestion de paysage naturel à l'intérieur et la relation directe avec la foret environnante.



8- compte tenu des restrictions de circulation et d'accès dans les îlots, le maillage de vois principales et secondaires découle d'attributs explicite. Il met en scène les équipements centraux (maison du peuple et supermarché) organise les vues longue et leurs butées. Les immeubles les plus élevés correspondent aux logements des personnes âgées et au service associés.



9- la conception de la rue comme vide urbain délibéré se trouve accentuée par l'organisation du contact avec les îlots : accès étroits mais souvent traités avec un décor, système des (jardins de devant) par contraste avec les encorbellements plus développés sur l'arrière, modules répétitifs des façade jointives.

10- l'avenue principale répond a un souci générale de lisibilité, qu'on retrouve dans tout les détails, y compris le libellé personnalisé de toutes les adresses. Sa composition n'a pas été réglée fonction d'un rattachement formel à d'autres quartiers, mais en fonction du régime des vents et de l'orientation climatique la plus favorables.



Les urbanistes chargés de la définition des programmes, du plan directeur et du suivi des prescriptions se rattachent à trois services de la ville de Stockholm : atelier d'urbanisme, département immobilier et bureau des affaires sociales la maîtrise d'œuvre proprement dite est entièrement déléguée à d'autres intervenants pour ce qui concerne les missions de conception.





Ainsi la rigueur même du plan atténue-t-elle l'impact des architectures sans qualités, tout en stimulant la créativité des meilleurs, comme celle de Klas-Tham et de groupe arken. Mais, la direction et le contrôle des chantiers, selon une pratique qui s'est généralisée en Suède, échappent largement aux architectes pour revenir aux métresseurs et aux entreprises hyper concentrées du secteur du bâtiment.

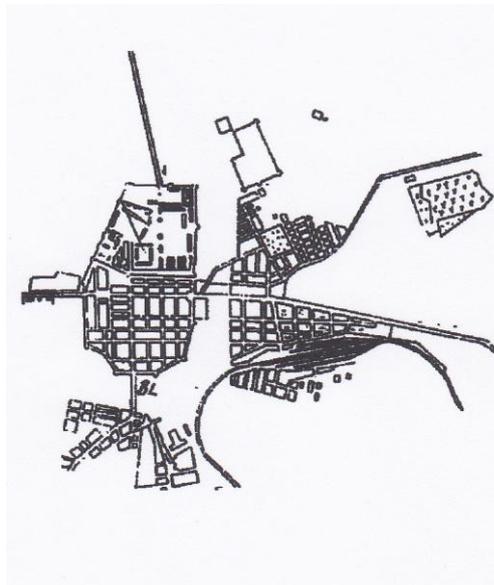
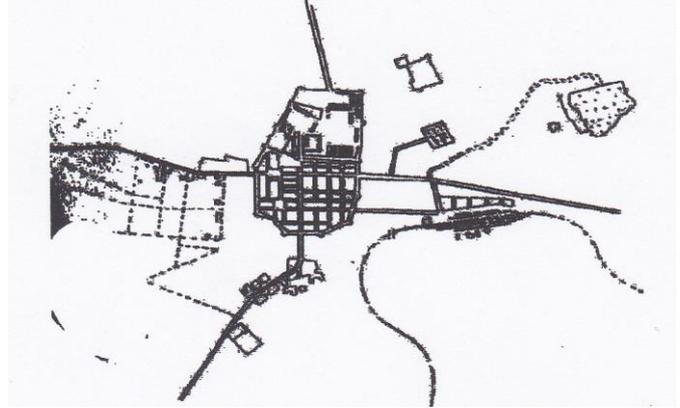
**DEUXIEME PARTIE :**  
**L'APPROCHE PRATIQUE**

# **CHAPITRE 5 :** **LE DIAGNOSTIC**

# I -Introduction de la ville de Sétif

## Approche historique sur le développement urbain de Sétif

Sétif comme un centre urbain (Intra-muros) relie aux villes de Biskra, Bougie, Alger, Constantine (Cardo-Decumanus), ce centre urbain constitue une entité urbaine gérable avec un type de tracer en damier



L'apparition de lotissements :

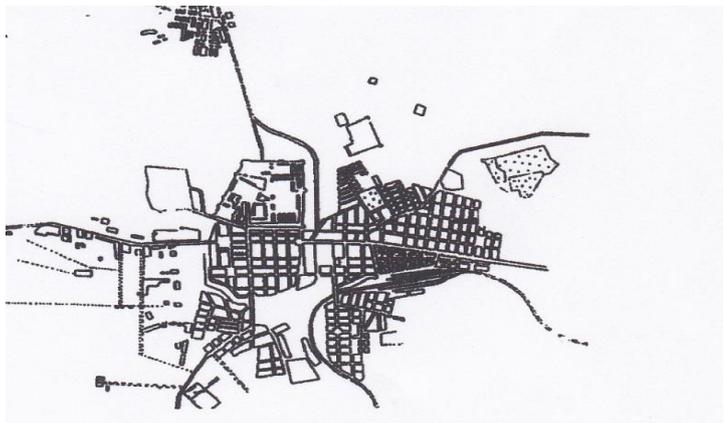
La période des lotissements démarre entre la période de 02 guerres, face à la demande de logement et le regroupement de population dans les bidonvilles et la périphérie de la ville. Au sud de ligne de chemin de fer : village nègre, faubourg de l'industrie. Suite a la division du 25 juin 1921 qui consistait a déplacer le village nègre a l'est de la route de bougie, ou nord et a une distance de 1KM de centre qui permet l'établissement d'un lotissement comportant des tracés, des mes très larges avec «places publics et chemin d'accès».

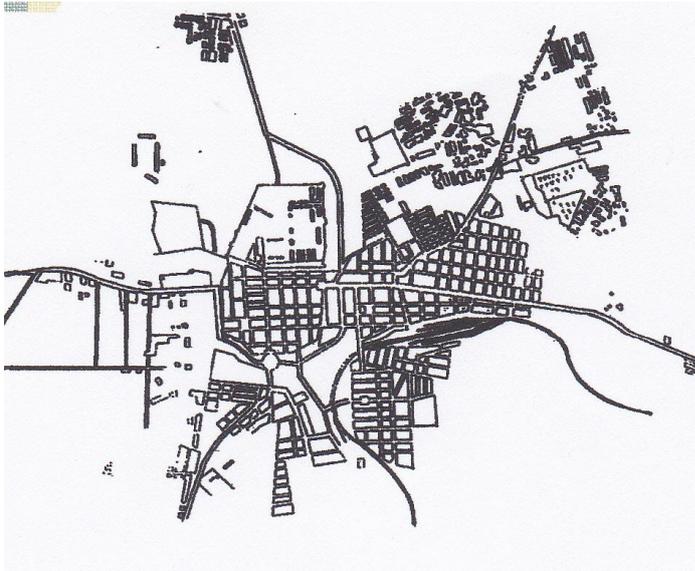
Le pavillonnaire «City levy», «cité Bel air», si l'on compare «la

1930 : Lotissement des cheminots.  
Faubourg de la gare.

1931 : Lotissement Cholet, ancien combattant.

1933 : Lotissement Faubourg de l'industrie





Période 1962-1970 :

L'Algérie nouvellement indépendante et politiquement instable ne pouvait établir de programmes d'habitats, due à l'épuisement du parc de logement et à l'effet de la croissance démographique, de l'exode rural et au retour des réfugiés, Sétif a assisté à l'apparition des quartiers spontanés : KAABOUB, ANNEBONLI TANDIA

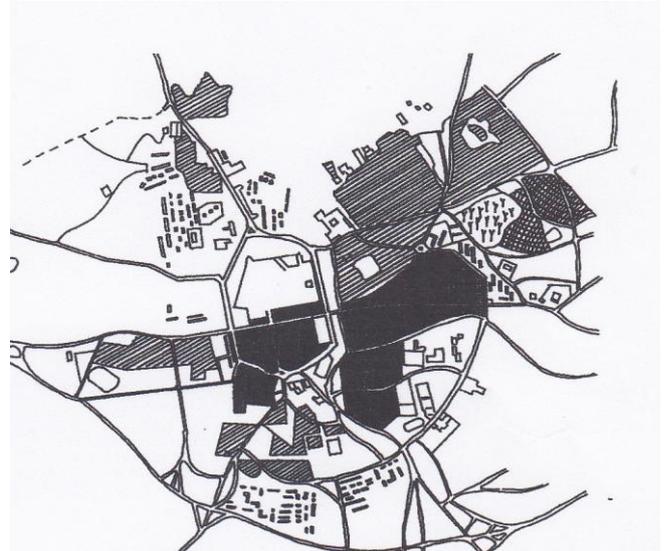
Période (1970-1980) :

Durant cette période, l'action de l'autorité consiste à restructurer l'espace Urbain (la ville).

Implantation d'une gamme d'équipements.

Programme d'un nouveau type d'habitat (les grands ensemble) dans le cadre des ZHUN.

Ces actions permettent à la ville de Sétif de connaître un nouveau type de tissu qui



Une nouvelle politique caractérisée par le libéralisme dû au désengagement de l'état qui dicte les programmes des logements individuels ou de larges secteurs de la «ZHUN» ont été convertissent lotissements : Cité HACHEMI,

DULEDBRAHEM.

Parallèlement, l'urbanisation se poursuit côté «EST» et «Nord-est» en implantant les programmes sociaux : 1014 logements et 1006 logements.

L'implantation de nouveaux lotissements



## L'apport des lotissements dans le développement de la commune de Sétif

Le lotissement étant perçu comme une formule de consommation de l'espace il est important d'en mesurer l'impact démographique et spatial sur l'évolution du tissu d'accueil.

Cette estimation est d'autant plus utiles que le lotissement s'il peut être a crée par une commune, est souvent laissée à l'initiative privée d'un lotisseur ou d'un promoteur.

Le lotissement peut contribuer fortement à la cohésion interne d'un territoire donné ou à l'inverse entraîne un éclatement de l'espace et de vie sociale préjudiciable à la collectivité tout entière.

C'est pourquoi qu'il s'agisse d'un lotissement communal ou d'un lotissement privé, il est nécessaire de prendre en compte, l'or de l'autorisation administrative de l'acte de lotir, l'ensemble des paramètres susceptible d'être influencés par cette décision et notamment :

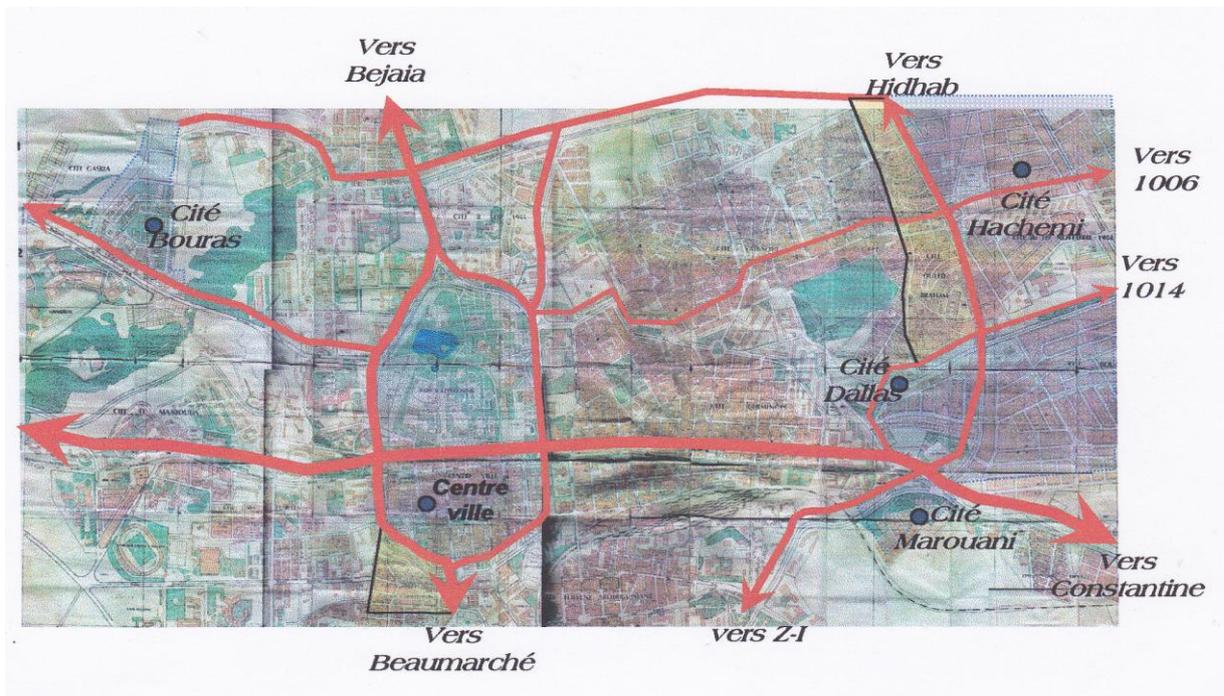
- L'état des finances communales (capacité de répondre aux coûts induit en investissement en fonctionnement).
- Les exigences de la politique municipale en matière d'urbanisme ou d'aménagement de territoire.
- La réflexion préalable menée a partir de ces paramètres est en retour, en mesure d'influer sur la définition du programme envisage.
- Nécessite de permettre une réelle intégration physique au commun support.
- Recours éventuel à calendrier de l'opération définissant les ranches souhaitables et leur rythme de réalisation.
- Négociation avec le maître de l'ouvrage des termes de la participation aux coûts induits.

Apparaît donc l'intérêt d'une étude qui mettrait un relief le rôle joué par la création de lotissement réel, dans le développement démographique et urbain d'une commune donnée.

Dans le cadre de l'examen de la formule des lotissements nous nous sommes intéressés à la commune de SETIF pour :

1 : déterminer pour autant quelles puissent être prouvée, des interactions ayant pu exister entre le développement de SETIF et celui des lotissements.

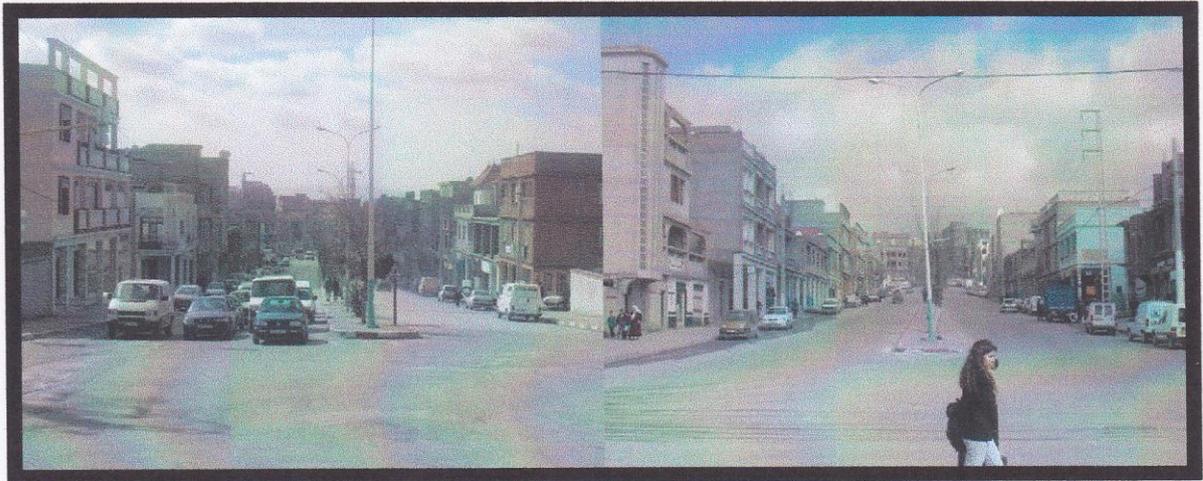
2: Apprécier les conséquences (positives ou négatives). De ce mode d'urbanisation.



**Schéma de situation**

## II - Investigation et analyse de lotissement à Sétif

### 1. Lotissement BOUAROUA

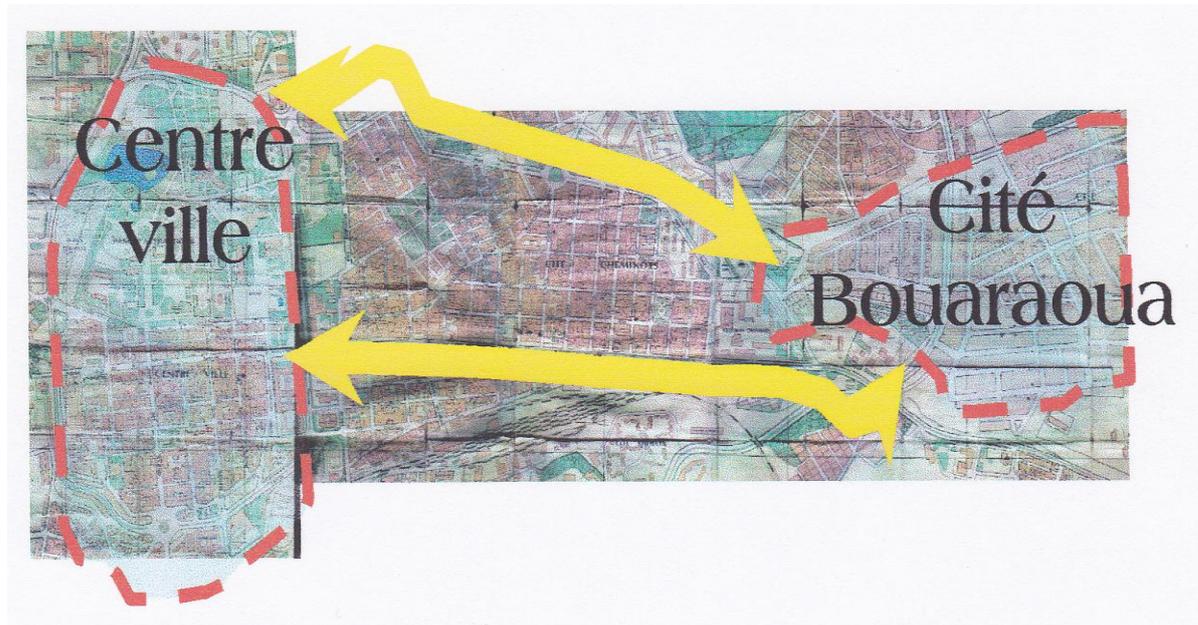


Le lotissement dallas situé a l'est du centre ville, Dallas étant une partie intégrante du grand puzzle urbain se distingue de part sa géométrie et sa configuration trapézoïdale, c'est une entité faisant le lien avec les cités limitrophes qui sont : cité Yahiaoui, ZHUN, faubourg de la gare, est la cité Lévy, qui sont le premier produit urbain de la ville de Sétif.



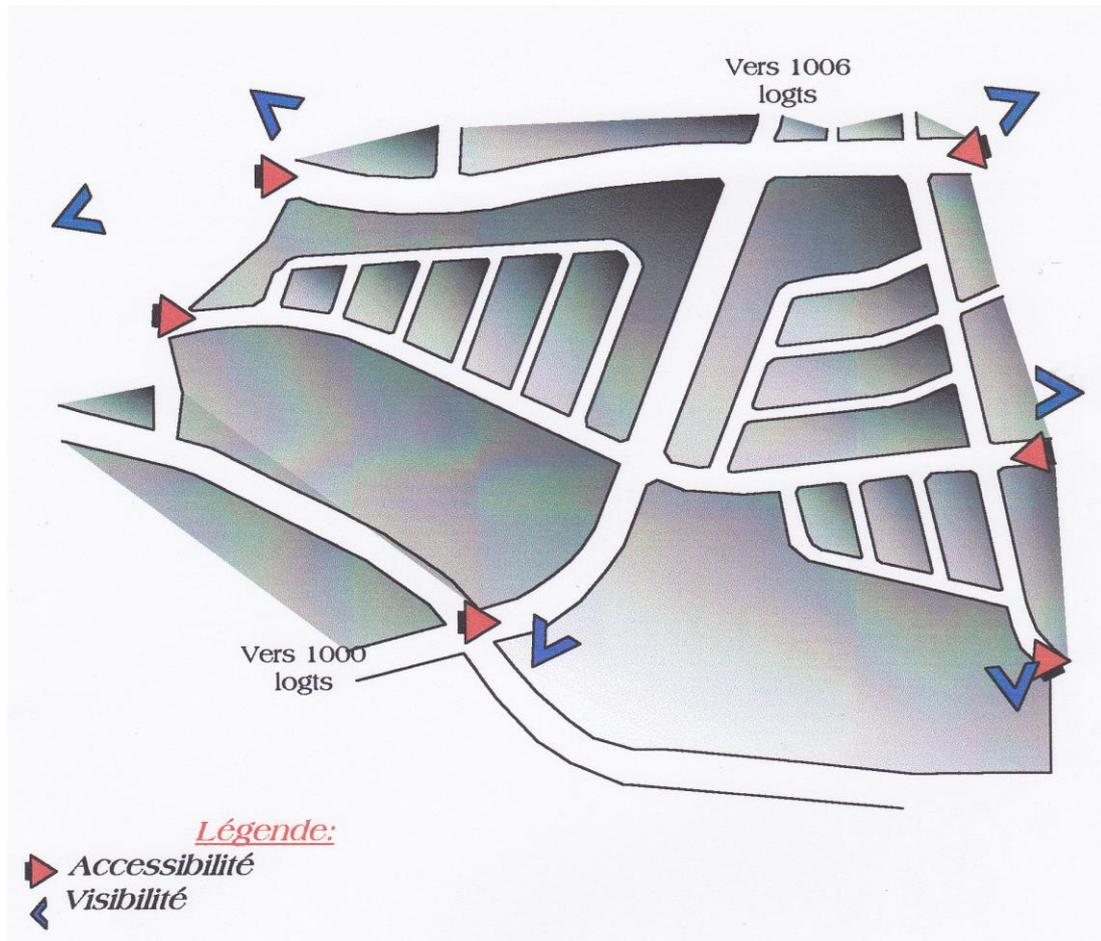


## Fiche technique :



Désignation	Descriptif
Situation	A l'est de la ville de Sétif
Limites	<p><b>N</b> -1006 logts voie n : 03                      <b>S</b> -R N : 05</p> <p>route de const.</p> <p><b>E</b> -voie vers 1014 logts</p> <p><b>O</b> - cité Rebouh Bouzid</p>
Superficie	160000 m <sup>2</sup>
Typologie de logts	3 types de villas
N : ° d'habitations	301 villas
Statut de lots	Commun
N : ° d'habitants	3000ha

## Accessibilité et visibilité :



### L'accessibilité :

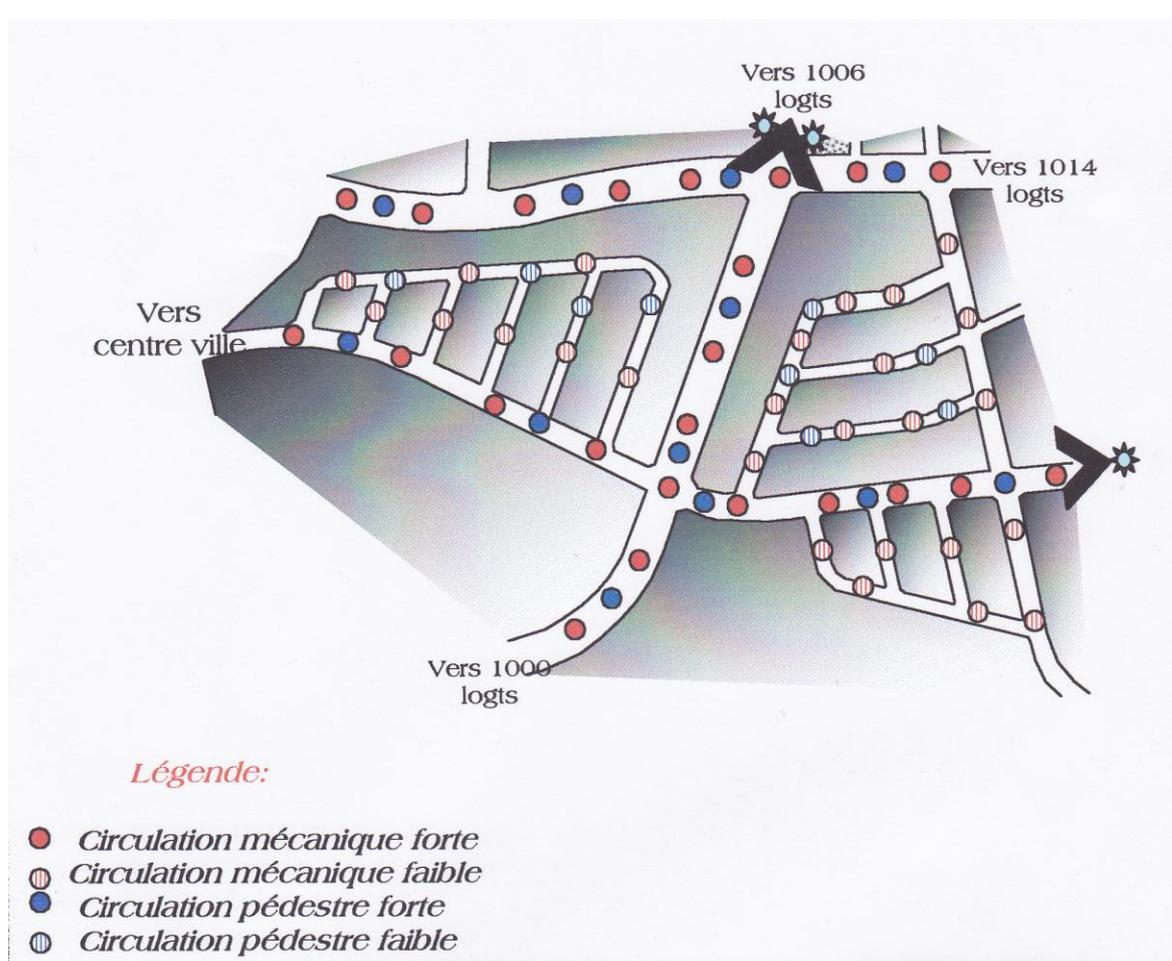
Se faite avec aisance de part les voies principales, on trouve que les premières souvent Sur la RN 05 et a partir du boulevard menant a la cité des 1014 logements, celle des 1006 logements et le centre ville.

Les habitations particulières (villas) sont dotées d'accès mécanique et piétons.

### La visibilité :

Son implantation aux abords des axes important tels que la route national RN 05, les boulevards menant vers les 1006 et les 1014 logements, on s'aperçoit que la visibilité presque nulle a cause des imposants blocs physique.

## Circulation mécanique et piédestre :

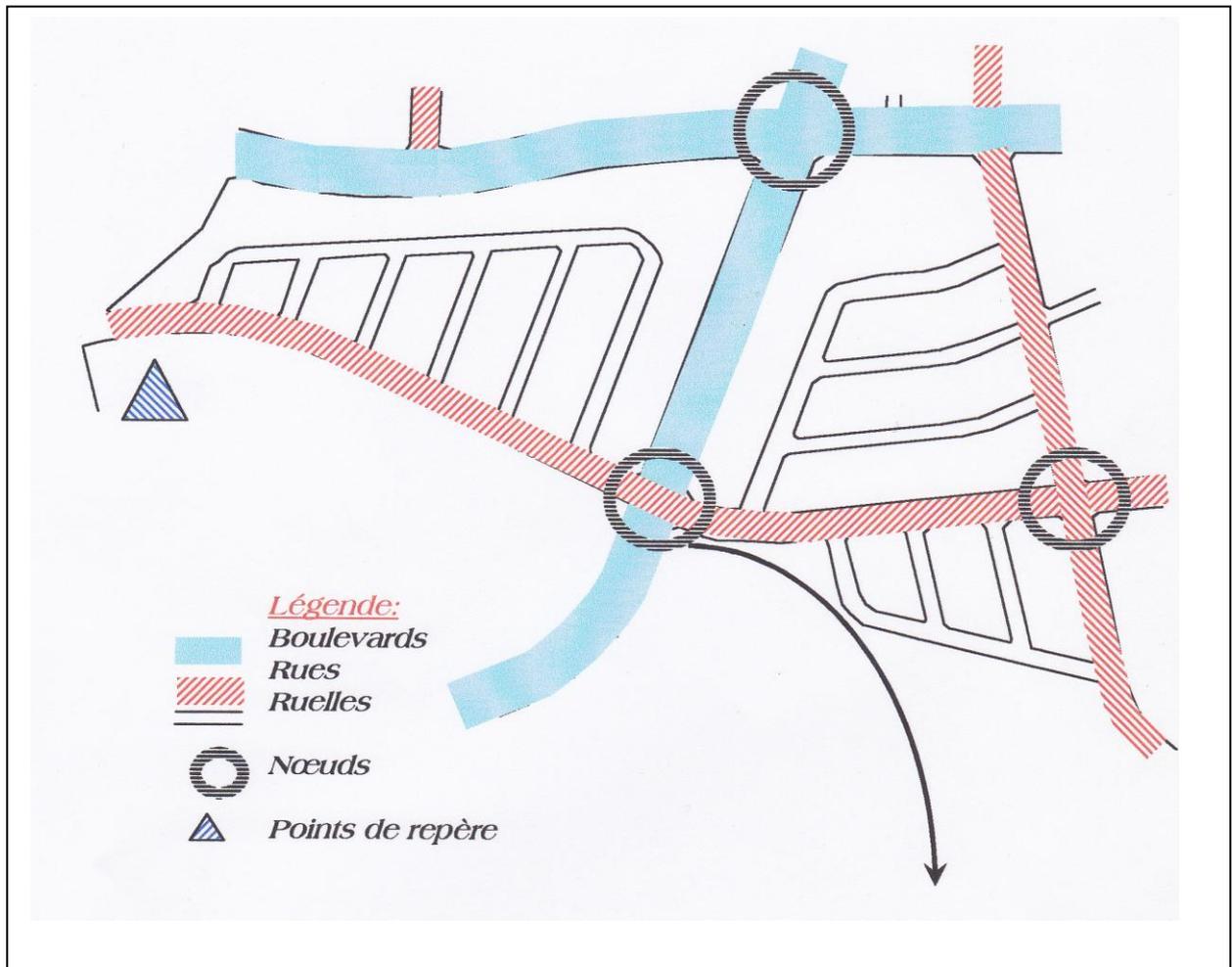


### Légende:

- Circulation mécanique forte
- Circulation mécanique faible
- Circulation piédestre forte
- Circulation piédestre faible



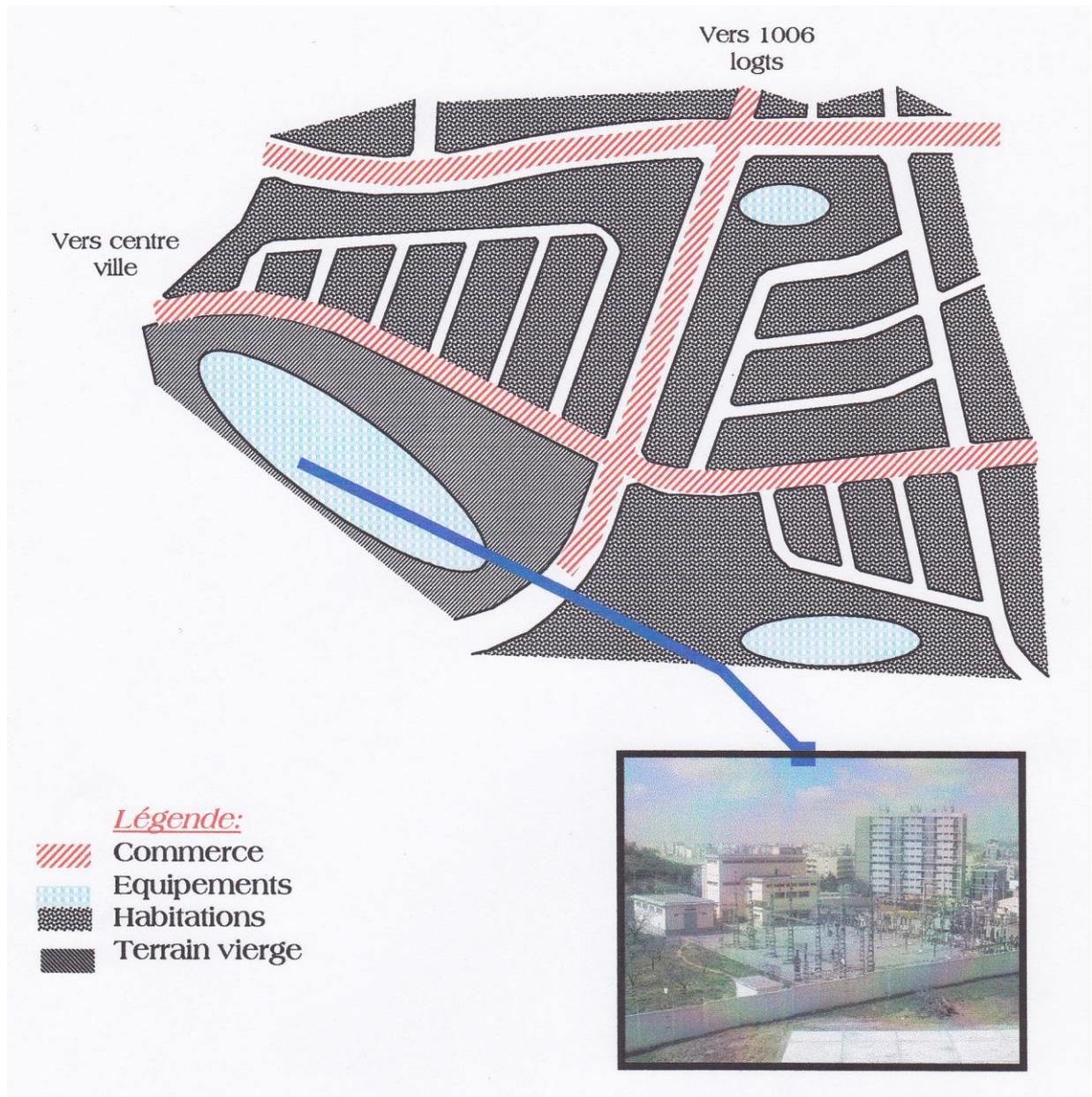
## Les éléments structurants :



Les voies dans n'importe quel tissu urbaine sont ses veines, et la qualification d'un tel morceau du tissu urbaine ne serait faite qu'avec ses composants : ruelle, rue et boulevard ceux-ci accréditent cette portion celle de la ville de Sétif (dallas).

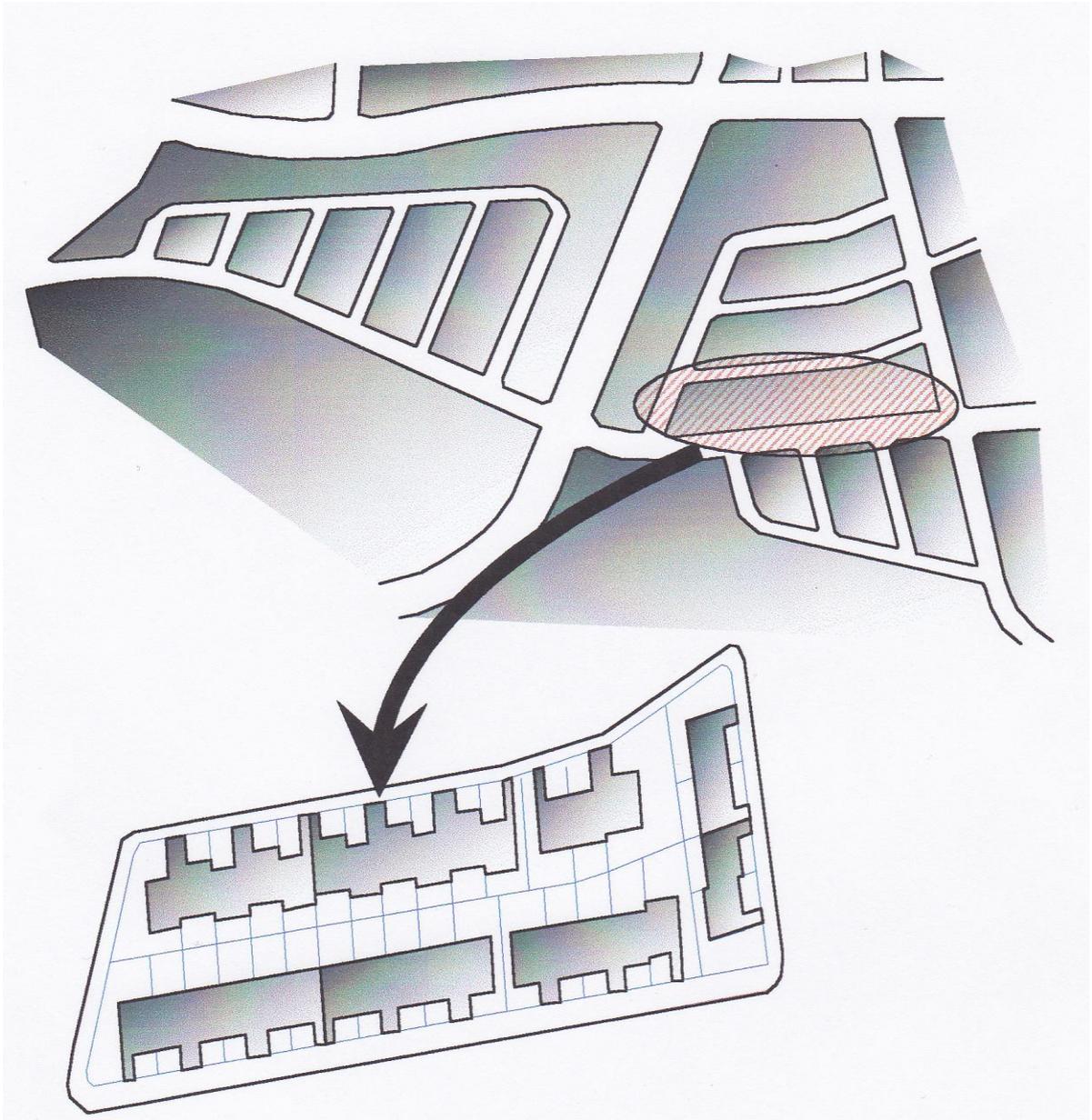


## Occupation du sol :



Le terrain en question (Bouaroua) est, en majeure partie, occupé par des constructions, d'où une densité moyenne, et une organisation fluide, les constructions sont des habitations individuelles abritant des activités commerciales.

## Densité urbaine :



L'

Les îlots sont de dimension différente de l'ordre de 1000 et 3200m<sup>2</sup>, leur profondeur différente vu leur disposition vis-à-vis de la rue principale, secondaire et tertiaire.

## Parcelle :

Les parcelles sont de taille différente, elles varient entre 199 et 400m<sup>2</sup> a usage d'habitation se situant sur l'axe qui mène vers la cité 1014 logements.

## Façade urbaine :



D'après notre enquête, la majorité des habitants bâtissent la façade soit par leur propre idée, l'idée de maçon soit appelle rarement un architecte.

En générale, les façades urbaines de différents îlots constitutifs du lotissement Dallas sont caractérisées par un mélange de style, de couleur, de hauteurs et de matériaux de constriction.

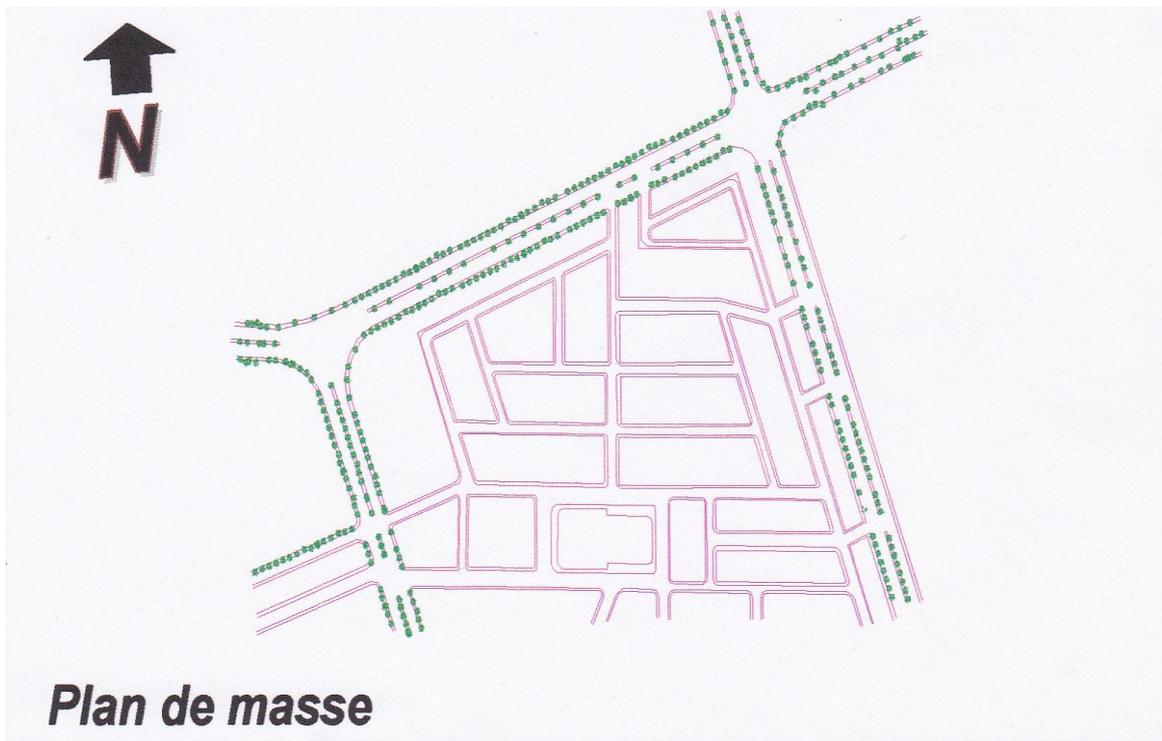
Donc il n'y a pas d'homogénéité dans la façade urbaine.



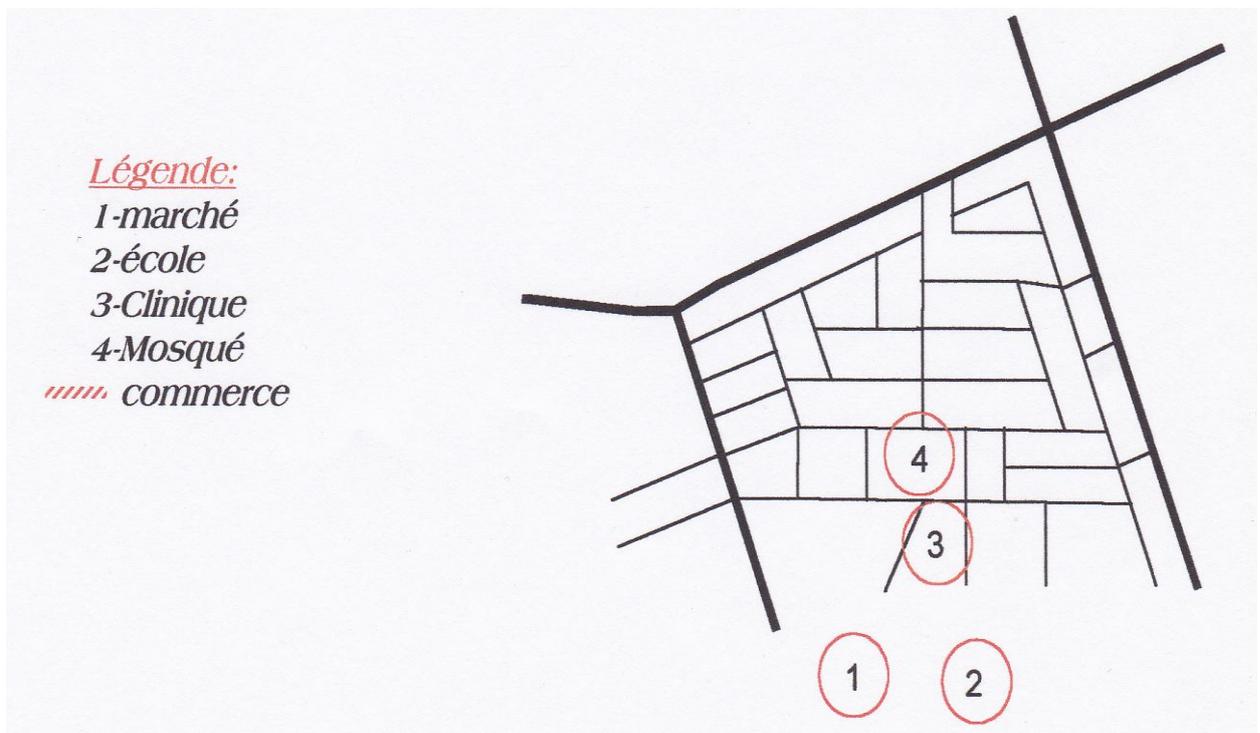
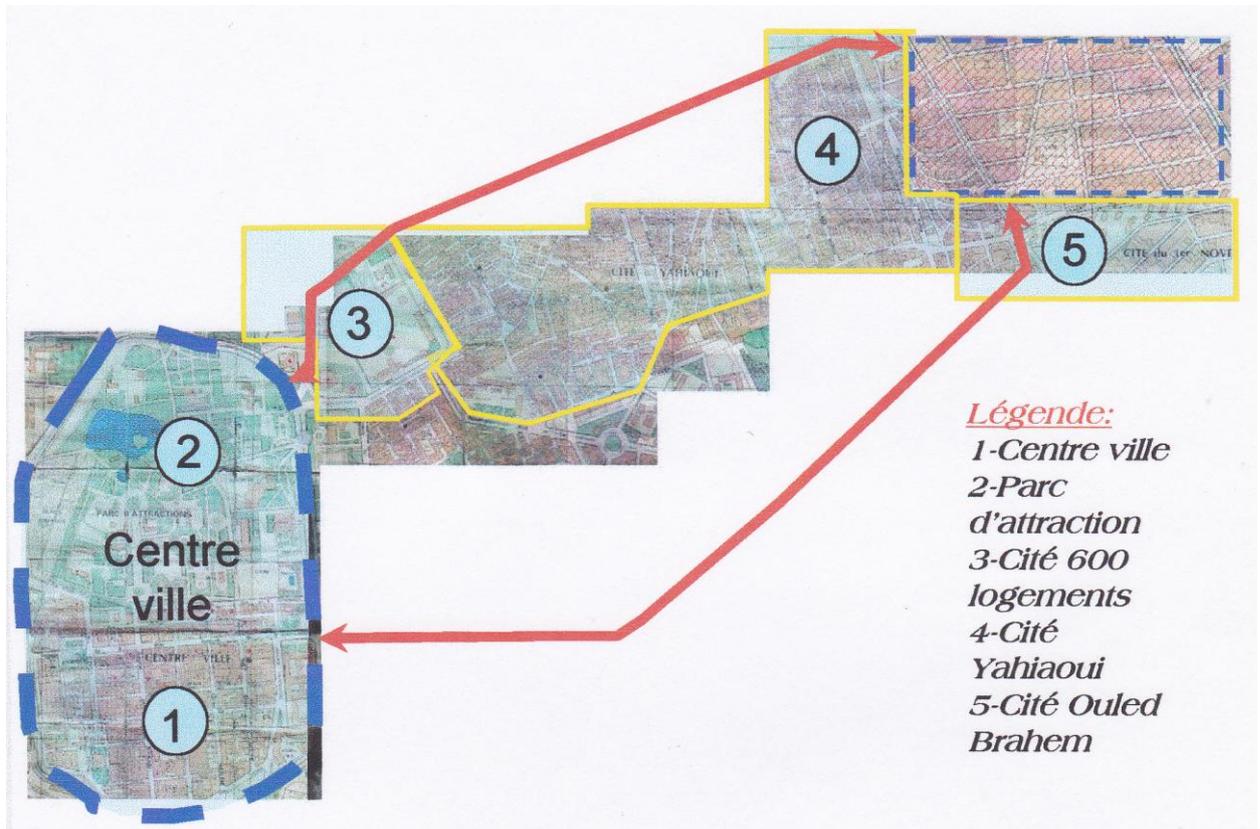
## 2. Lotissement HACHEMI



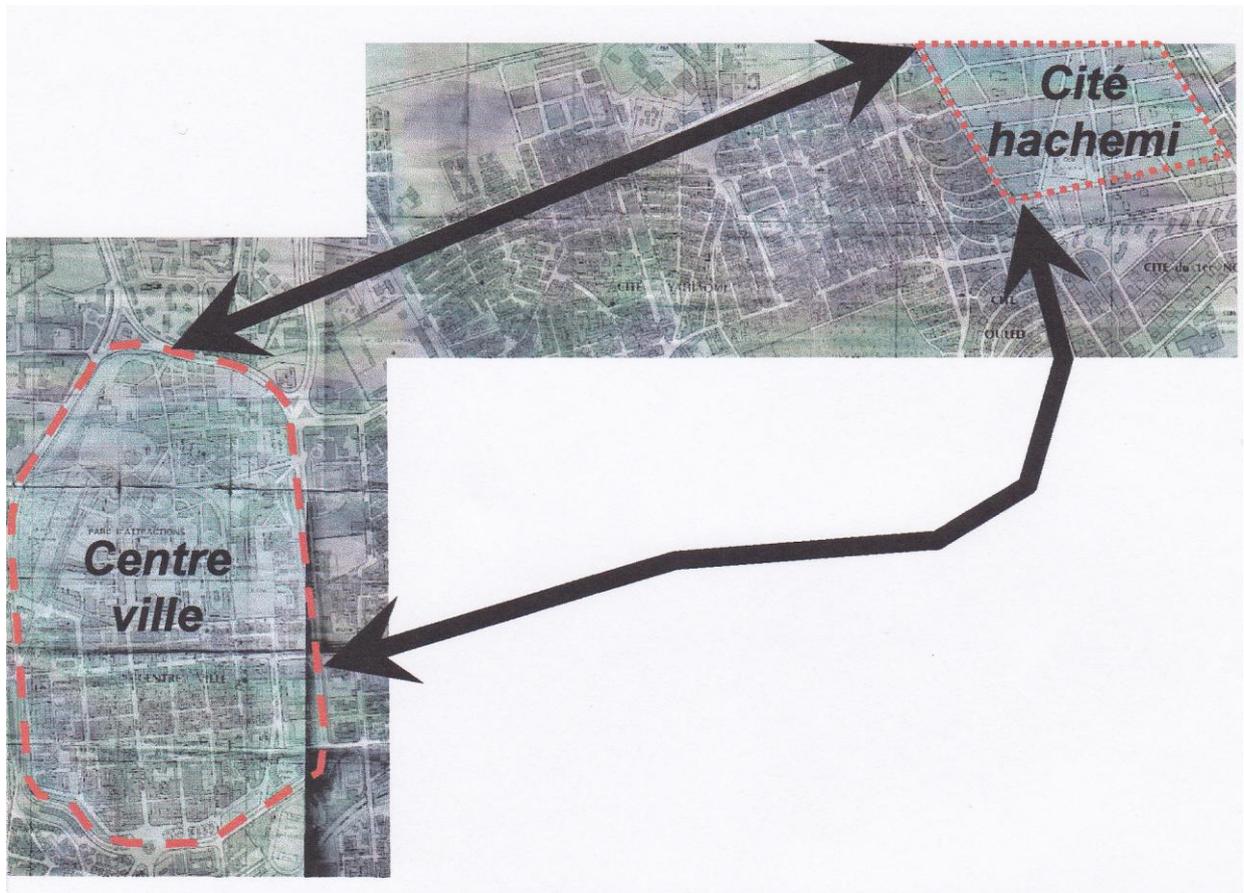
Le lotissement Hachemi situé au nord-est du centre ville, du point de vue urbain de la taille, il s'étend sur plus de 1500m de longueur, pour une distance théorique de 900m d'un rayon avec un nombre de lots de 2882 lots.



**Schéma d'organisation :**

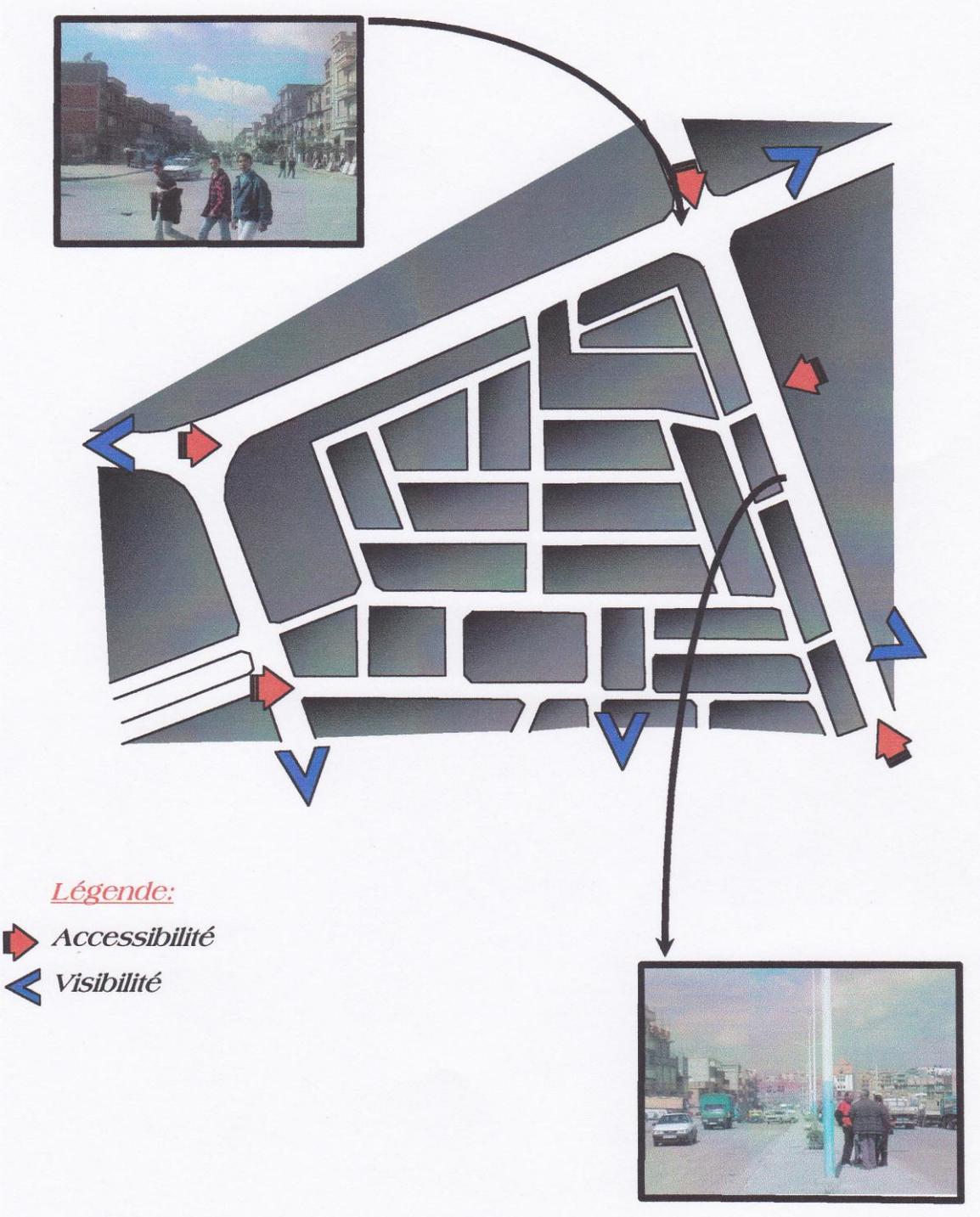


## Fiche technique :

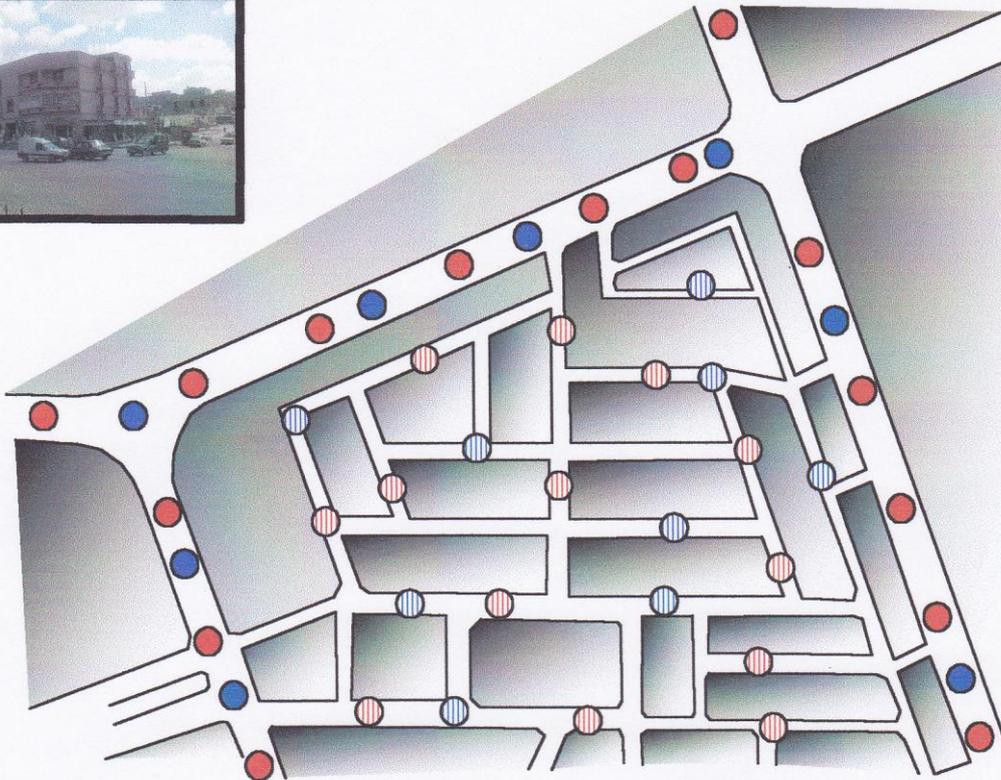


Désignation	Descriptif
Situation	Au nord-est du centre ville
Limites	<b>N</b> - cité el hidhab <b>S</b> - les 1006 logts <b>E</b> - voie vers 1014 logts <b>O</b> - cité Yahiaoui
Superficie	160000 m <sup>2</sup>
Typologie de logts	2 types de villas
N : ° d'habitations	301 villas
Statut de lots	Commun
N : ° d'habitants	3000 ha

**Accessibilité et visibilité :**



## Circulation mécanique et piédestre :

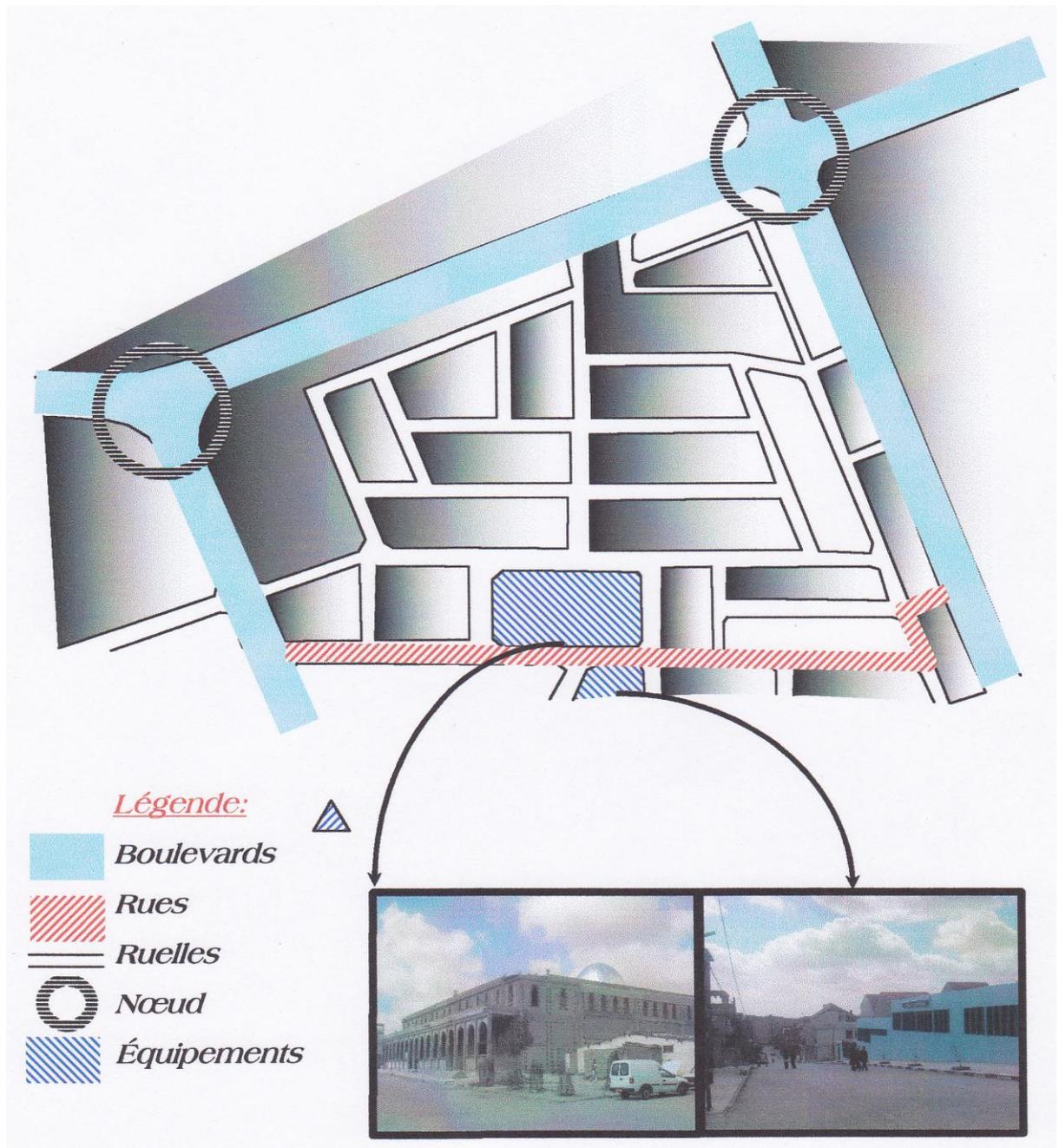


### Légende:

- *circulation mécanique forte*
- *circulation mécanique faible*
- *Circulation piédestre forte*
- *Circulation piédestre faible*

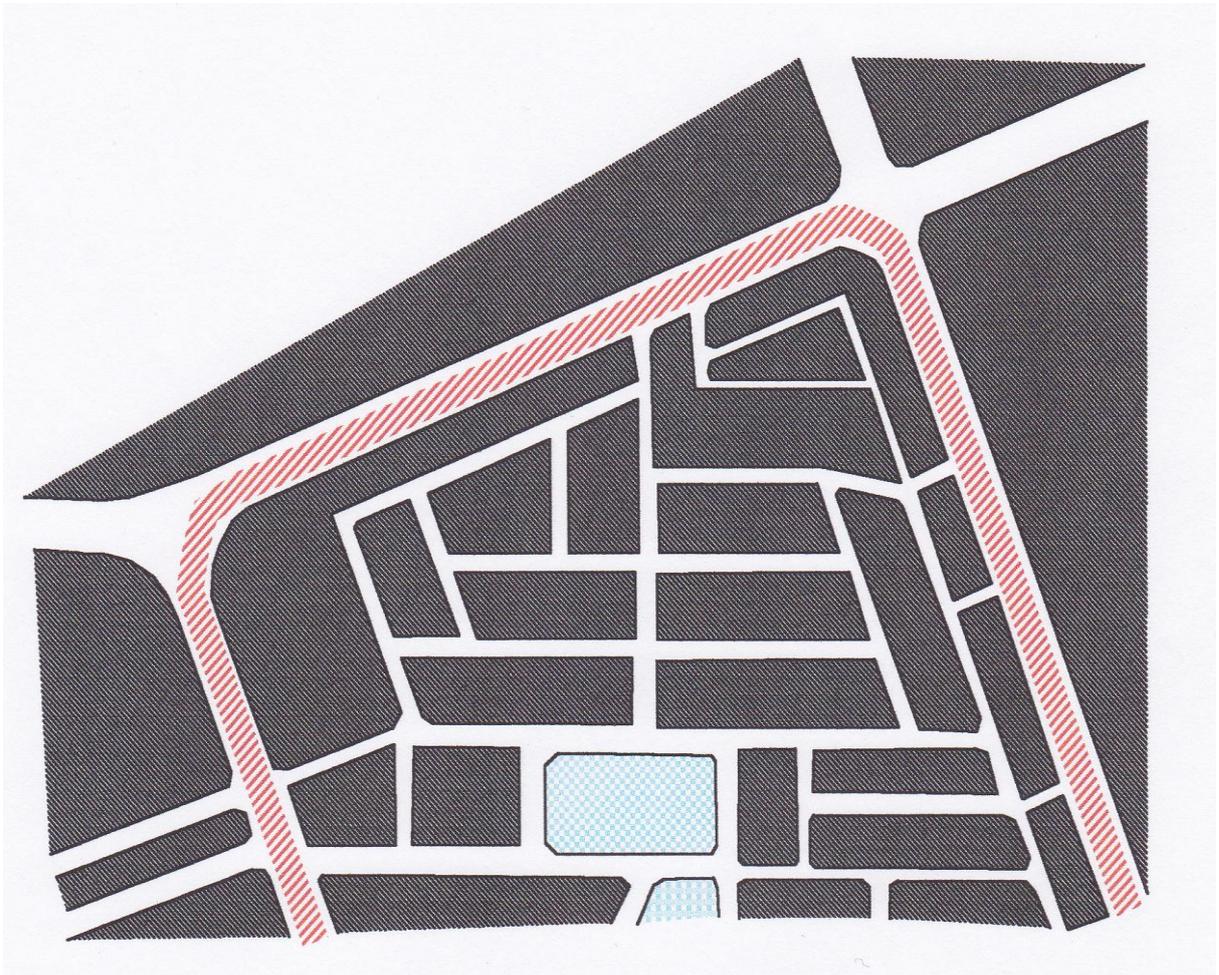


## Les éléments structurants :



Bien le site contient plus ou moins quelques nœuds importants, il doit être bien structure leur rends assez important de jouer son rôle dans le processus de développement urbain et social du secteur.

## Occupation du sol :



### Légende:



*Commerces*



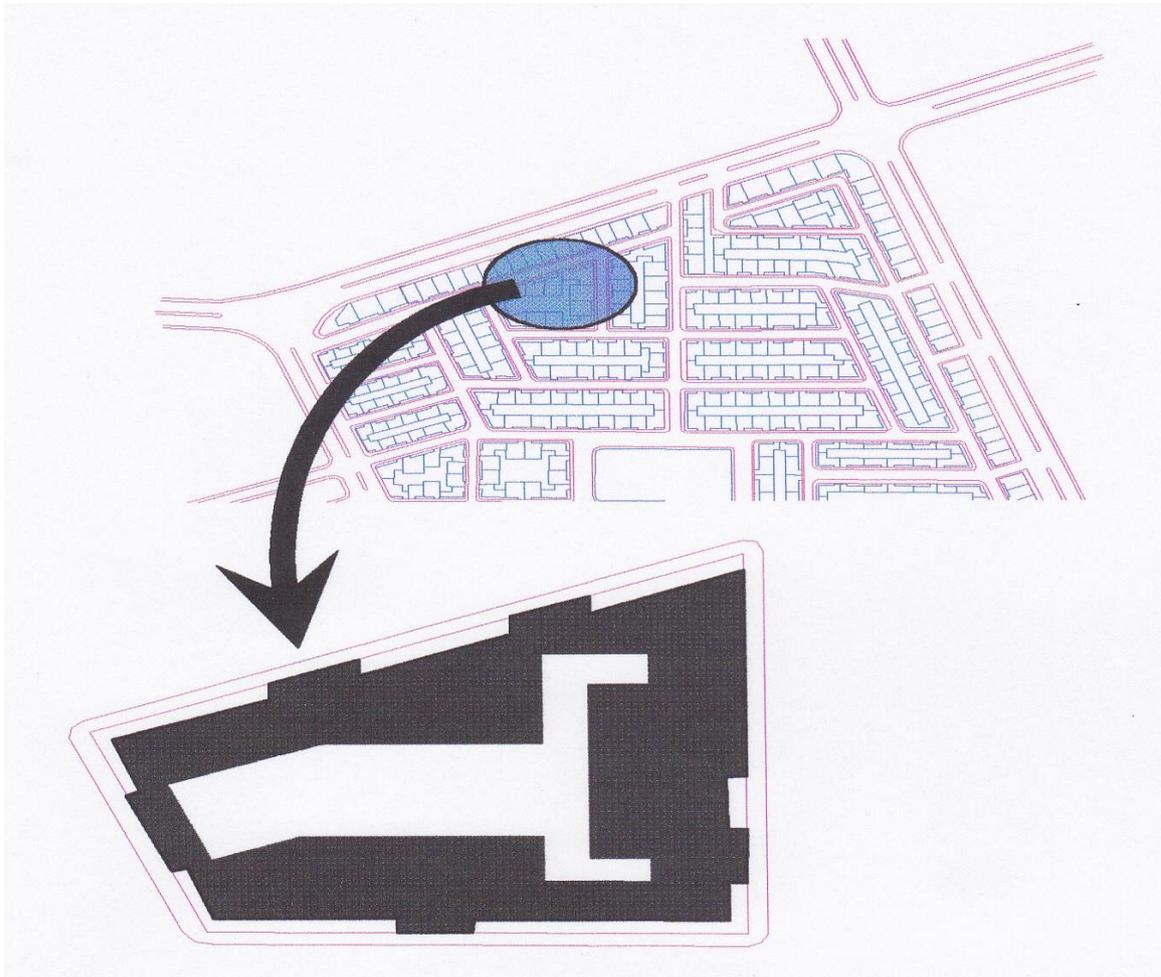
*Equipements*



*Habitations*

Lotissement Hachemi est caractérisé par le manque des équipements sauf quelques équipements qui sont très éloignés et ne répond pas aux besoins des habitants, les équipements sont : le marché, le centre de santé, établissement scolaire, ces équipements implantés de façon anarchique n'obéissent à aucune logique d'organisation et de planification avec l'environnement urbain et leur architecture, alors les équipements de ce lotissement ne présentent aucune image sur la nature de ces activités.

## Densité urbaine :



Ce secteur est assez dense en matière de construction mis à part les types des constructions qui sont les habitations résidentielles

### L'îlot :

Les îlots sont de dimension différente de l'ordre de 1000 et 3200m<sup>2</sup>, leur profondeur différente vu leur disposition vis-à-vis de la rue principale, secondaire et tertiaire.

### Parcelle :

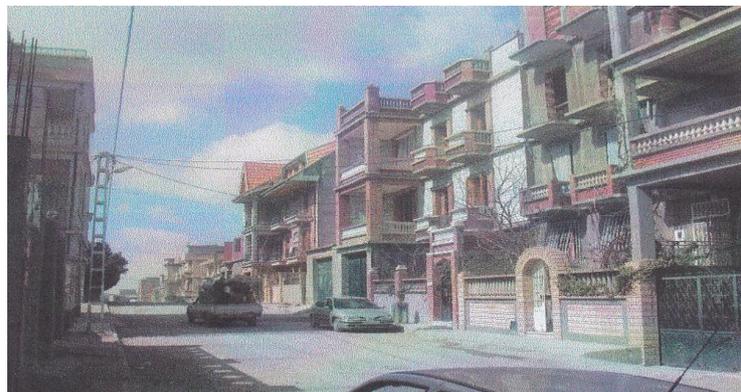
Les parcelles sont de taille différente, elles varient entre 285 et 430m<sup>2</sup> à usage d'habitation et usage commercial sur les boulevards.

## Façade urbaine :

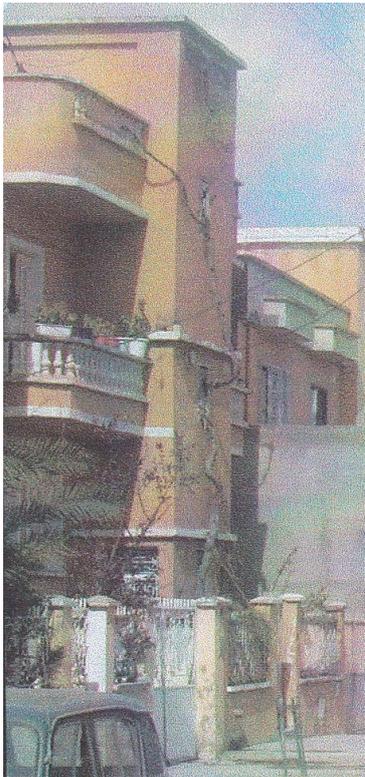
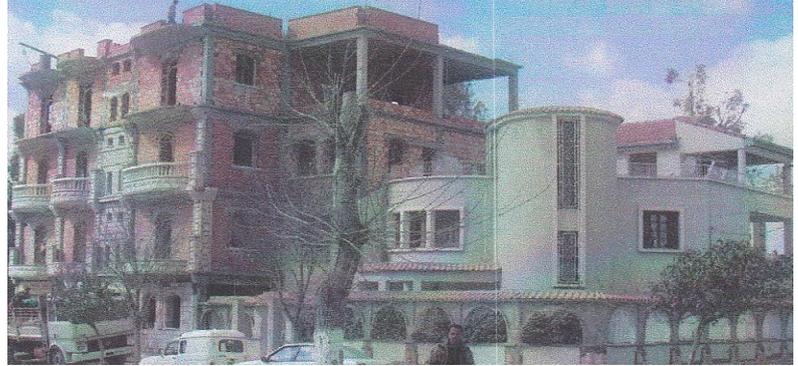


En remarque que :

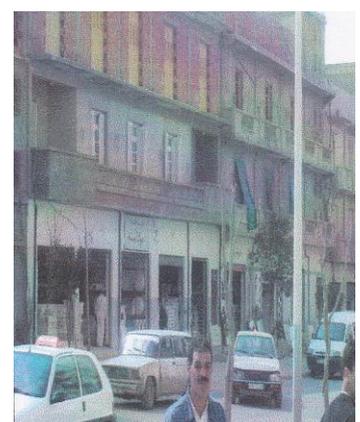
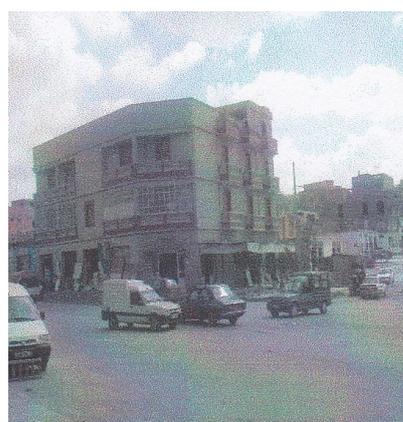
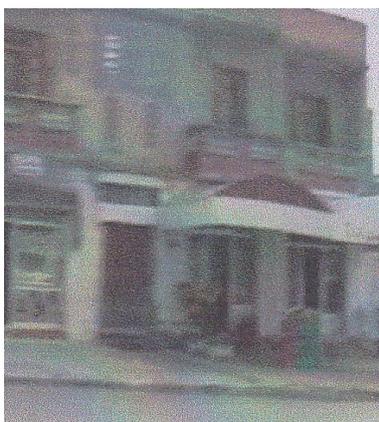
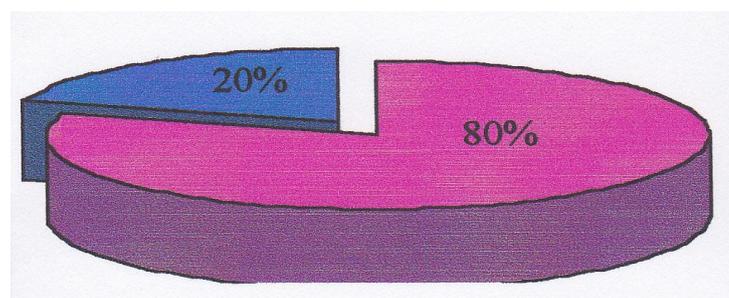
- une rupture dans la forme et le style au niveau de la façade
- une discontinuité spatiale qui provoque une anarchie au niveau du bâti et le non bâti.
- Des immeubles bas et d'autres en haut.
- La monotonie des façades.
- Des activités commerciales et dépôts en RDC.



## Types de façades :



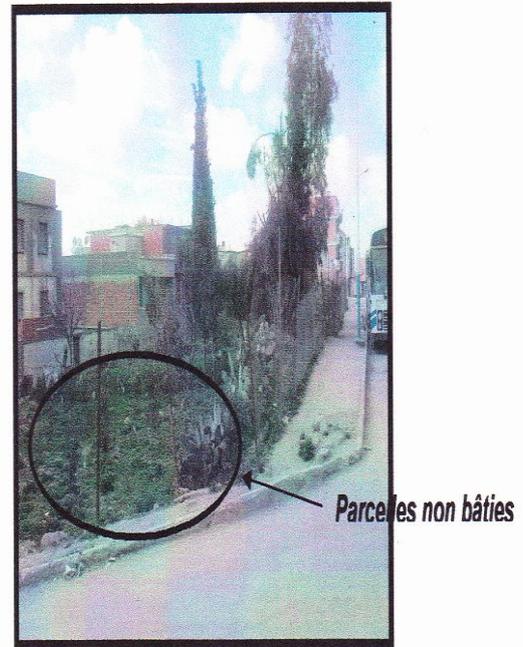
Les travaux de finitions sont une donnée variable d'une habitation à l'autre et n'ont aucune incidence dans la prise de possession des lieux en effet 80% avait déclaré avoir pris possession des lieux avant l'achèvement des travaux et seulement 20% avait déclaré avoir habité leurs maisons complètement achevées.



## Conclusion :

1- En remarque plusieurs transgressions de différentes natures et se présentent comme suit :

- l'acte de vente stipule que l'acquéreur doit commencer la construction de sa maison dans les plus brefs délais, ce délai peut aller jusqu'à trois ans au plus tard cinq ans, jusqu'à présent il existe des parcelles non bâties malgré que la cession des lots commencer en 1982.



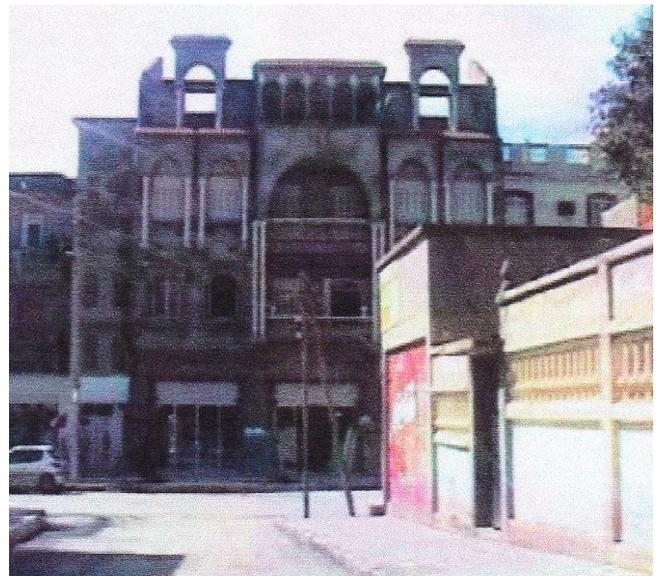
2- Le nombre de niveau autoriser est limité à trois (R+2), et par fois (R+1) dans les zones résidentielles, les habitants se permettent de dépasser la hauteur permise pour aller au-delà de trois niveaux (R+3), même dans les zones intérieures du lotissement.





3- La hauteur du mur de clôture indiqué dans le cahier des charges et de 1.5 m, cette hauteur est largement dépassée.

4- les matériaux de construction exigés dans le cahier des charges (pierre et brique) pour l'ornementation des façades et vue par plusieurs habitants comme matériaux onéreux comparativement avec leur situation foncière.



5- les balcons ne sont autorisés que si la rue dépasse les 10m de large. Si elle est égale à 10m le porte à faux doit être au maximum ou égale à 60cm, hors la surface du planché supérieur excède toujours le planché inférieur d'un mètre linéaire en façade est ce quelque soit la largeur de la rue.



Balcon dépasse les normes et inutile

## Modification enregistrée :

Au cours de l'étude des transformations enregistrées par les habitants, on s'est limité aux éléments qui ont une influence directe sur le paysage urbain.

Il arrive qu'une maison fait l'objet de plusieurs transformations à la fois.

### 1. au niveau du plan :

#### **A- modification de la cour :**

On a constaté que la modification de la cour est la transformation la plus fréquente, on trouve deux cas, le cas le plus répandu est le rétrécissement de la largeur de celle-ci en ajoutant une à deux chambres.

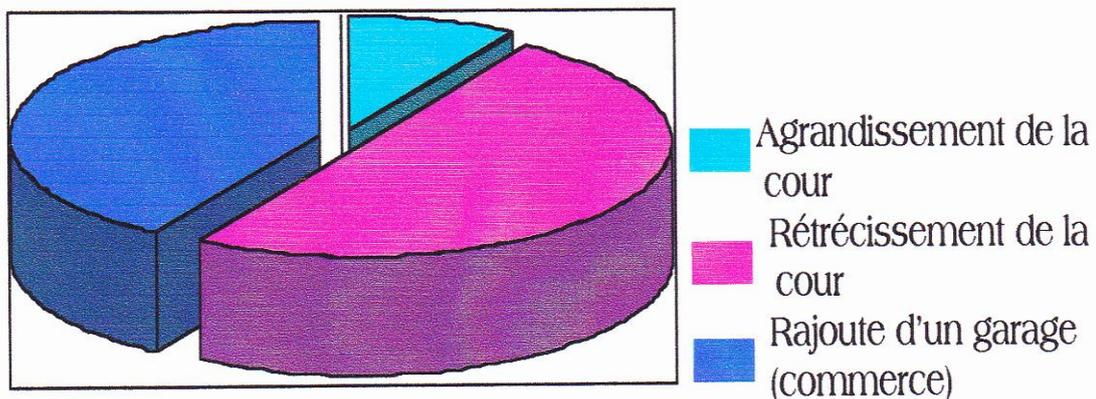
Par contre le deuxième cas est plus rare, le grandissement de la cour, cette est observé dans les parcelles dont la superficie importante selon les besoins de l'usager.

#### **B- rajoute d'un garage :**

Voué à des fins locatives commerciales, c'est la deuxième modification dans l'ordre des importances. En effet, la création des locaux commerciaux au rez de chaussée des maisons est devenue une véritable épidémie même dans les lotissements à caractère strictement résidentiel où le garage est normalement prévu pour le stationnement des voitures personnelles.

Le rajout du garage est une source financière supplémentaire au père de la famille, soit par l'intermédiaire de la location, soit par création d'un commerce permettant l'emploi d'un membre de la famille.

Cette transformation est faite au détriment du jardin.



## Au niveau de la façade :

En plus de modifications consternantes l'utilisation ornementale des constructions, en observe d'importantes transformations qui se présentent comme suit :

### **A- dépassement de la hauteur :**

Ce dépassement s'effectue par étape en commençant par le rajoute a la buanderie située au dernier étage une première chambre, puis une deuxième et finir en fin de compte par l'occupation total du niveau, ce malgré d'interdiction formelle du cahier des charges de dépassement du certaine hauteur ou d'un certain niveau et malgré l'incompatibilité avec les règles de prospect.

Cette élasticité vertical est le résultat soit d'un réajustement de l'espace a la taille de la famille (abriter un fils marié) soit montrer sa richesse balançant ainsi toute les règles d'architecture et d'urbanisme en vigueur.

### **B- dépassement de la hauteur du mur de clôture :**

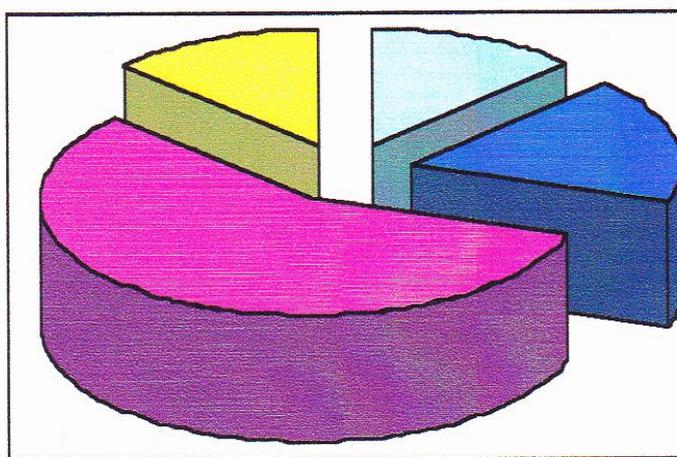
A fin de s'abriter des regards indiscret ainsi que pour des butes sécuritaire.

### **C- transformation des balcons :**

Pour en faire des espace approprier de l'intérieur en les fermant de grille de ferre forgé et des fois même en parpaing ou en brique.

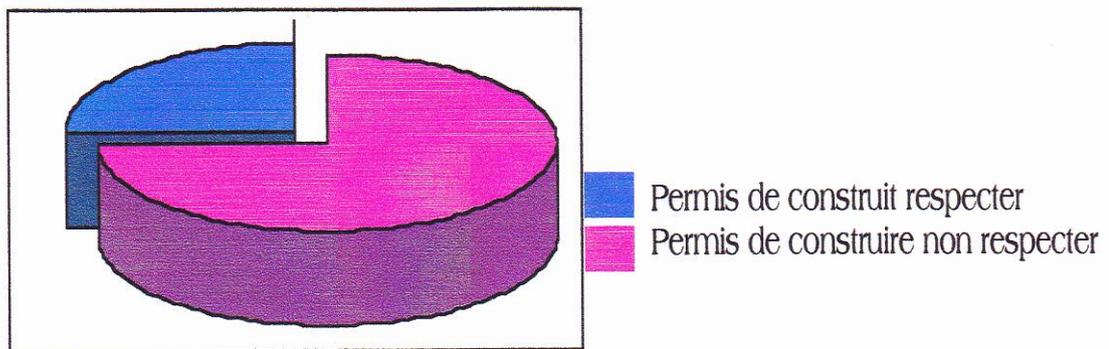
d- transformation des dimensions des ouvertures (portes et fenêtre) :

Et des fois même de leurs formes pour quelles soient aussi belle que celle des voisins.



- Rajoute d'un niveau
- Dépassement de la hauteur des murs de clôtures
- Transformation des balcons
- Dimension et forme des ouvertures

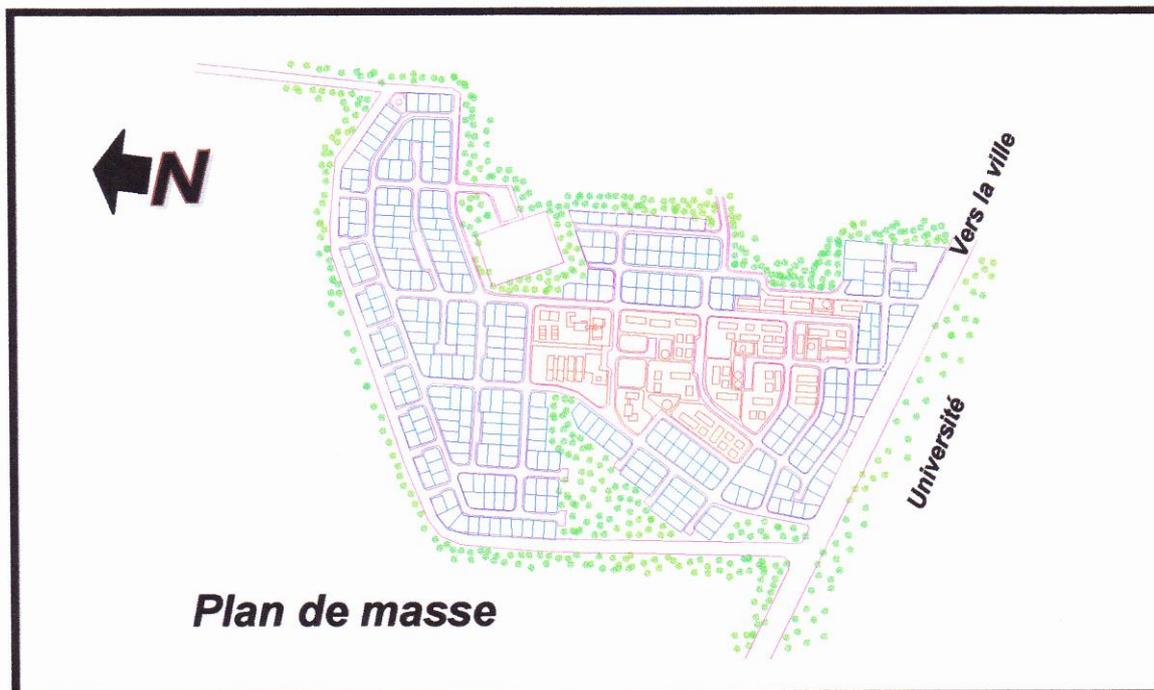
La question qui se pose est pourquoi l'habitant transforme-t-il sa maison et ne respecte pas le permis de construire, alors que l'architecte la construit selon sa directive et ses vœux ?



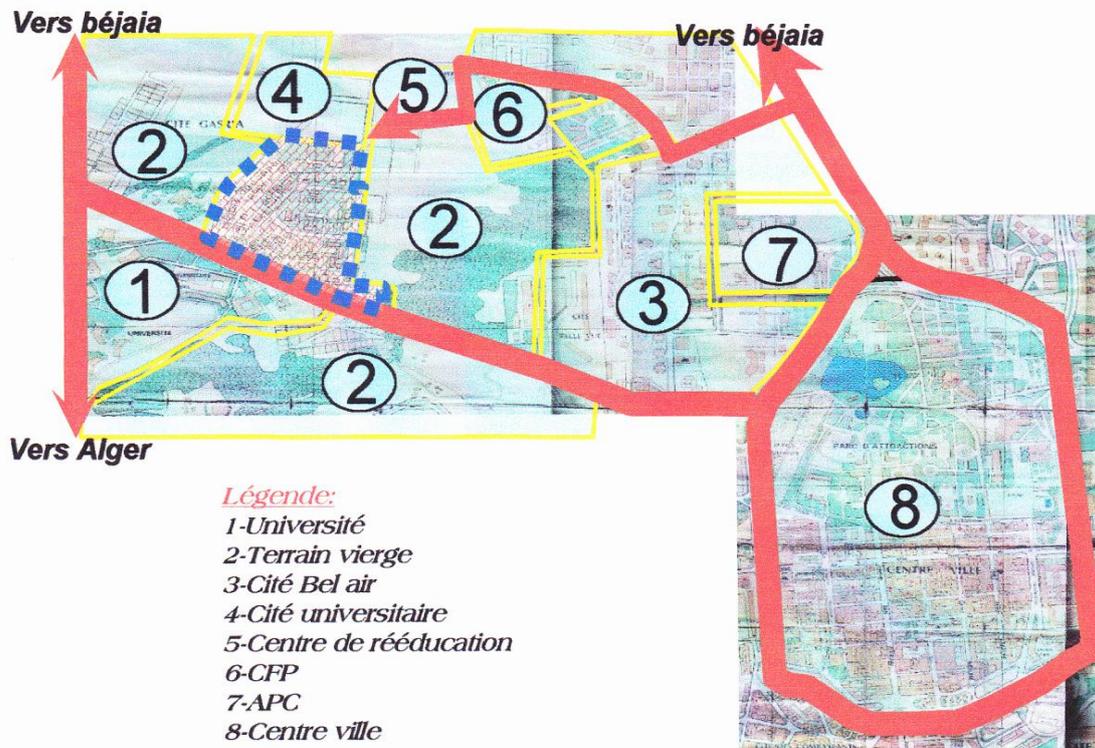
## ***3-PROMOTION BOURAS***



L'aire d'étude se compose d'un site naturel, située au nord du centre ville et n'occupe qu'une faible surface, c'est un site crée qui forme la plus grande partie du périmètre d'étude, représenté par un important programme socio-économique réalisé récemment sous forme de promotion immobilière, coopératives immobilières et de logements sociaux, en plus d'un nombre d'équipement.

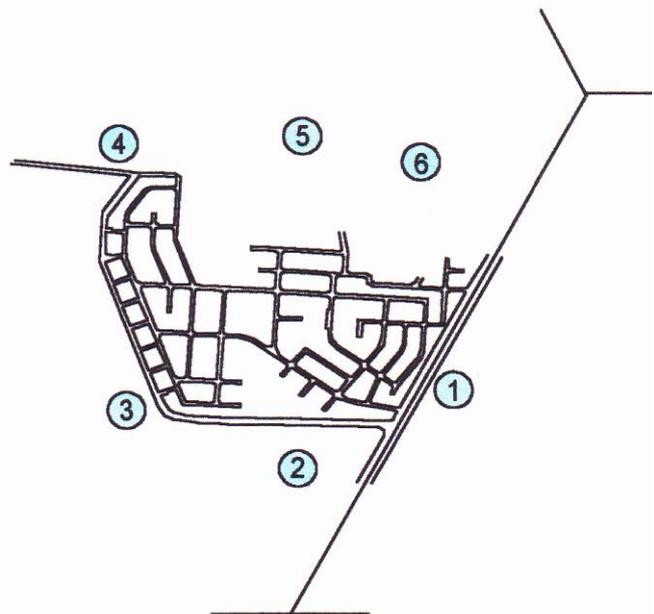


## Schéma d'organisation :

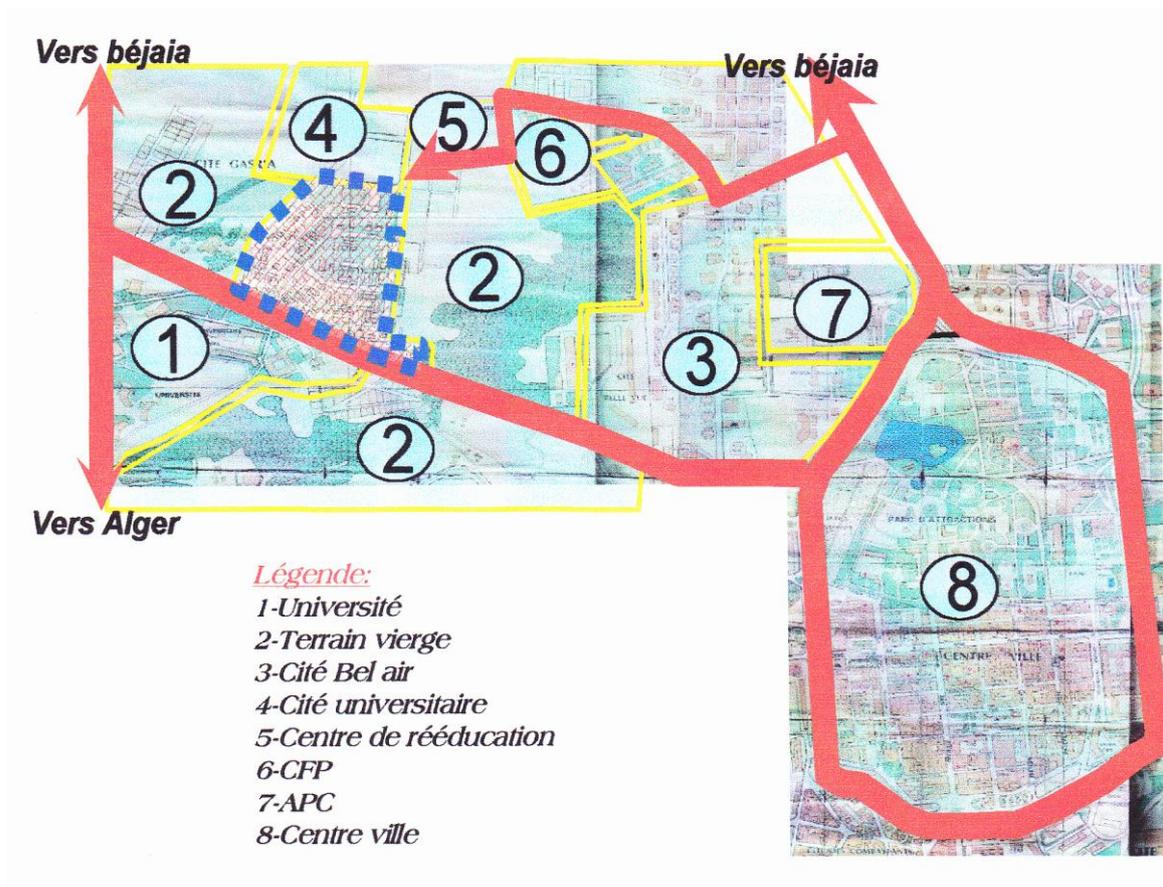


### Légende:

- 1-université
- 2-promotion
- 3-cité universitaire
- 4-logements sociales
- 5-centre de rééducation
- 6-terrain vierge

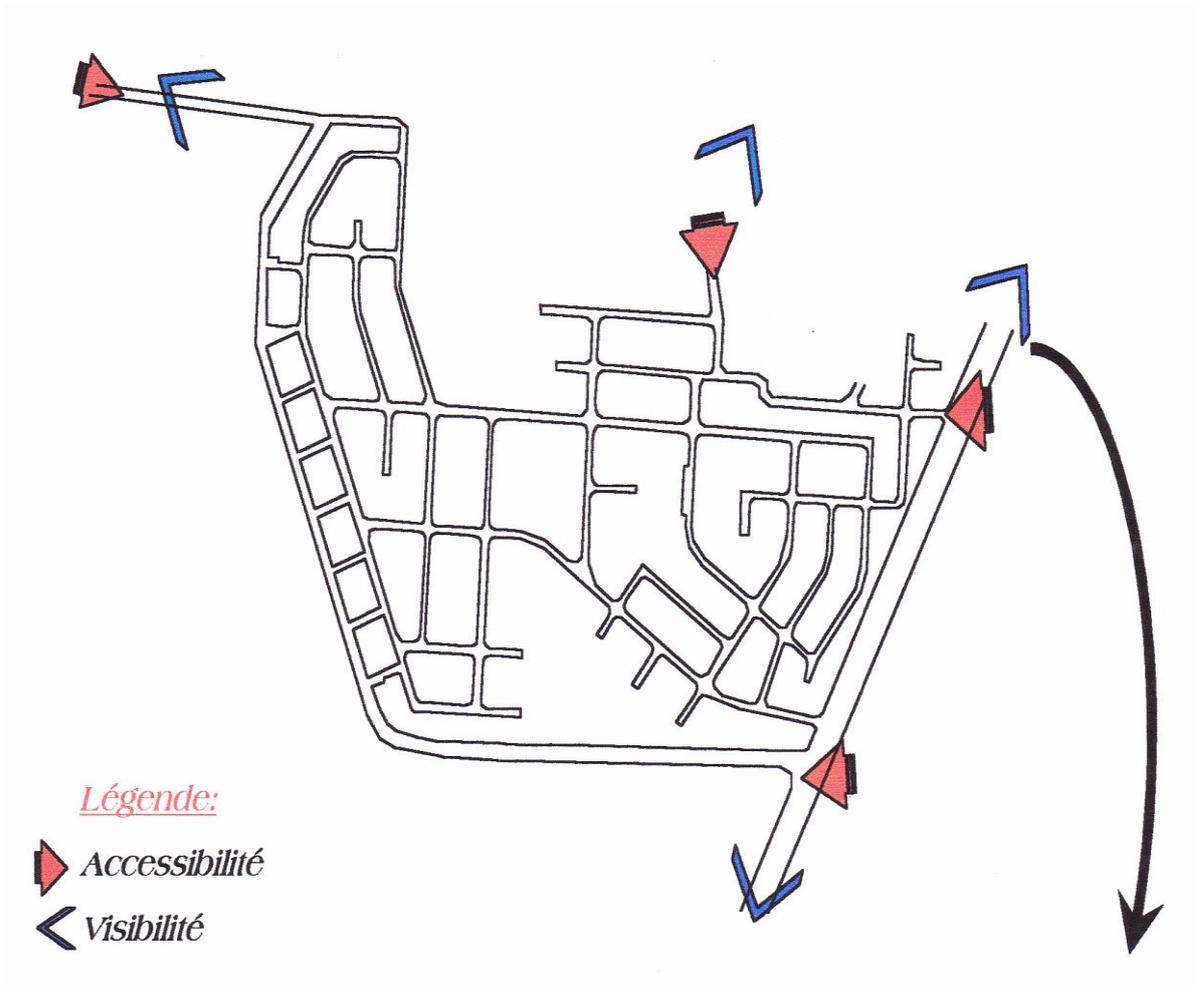


## Fiche technique :

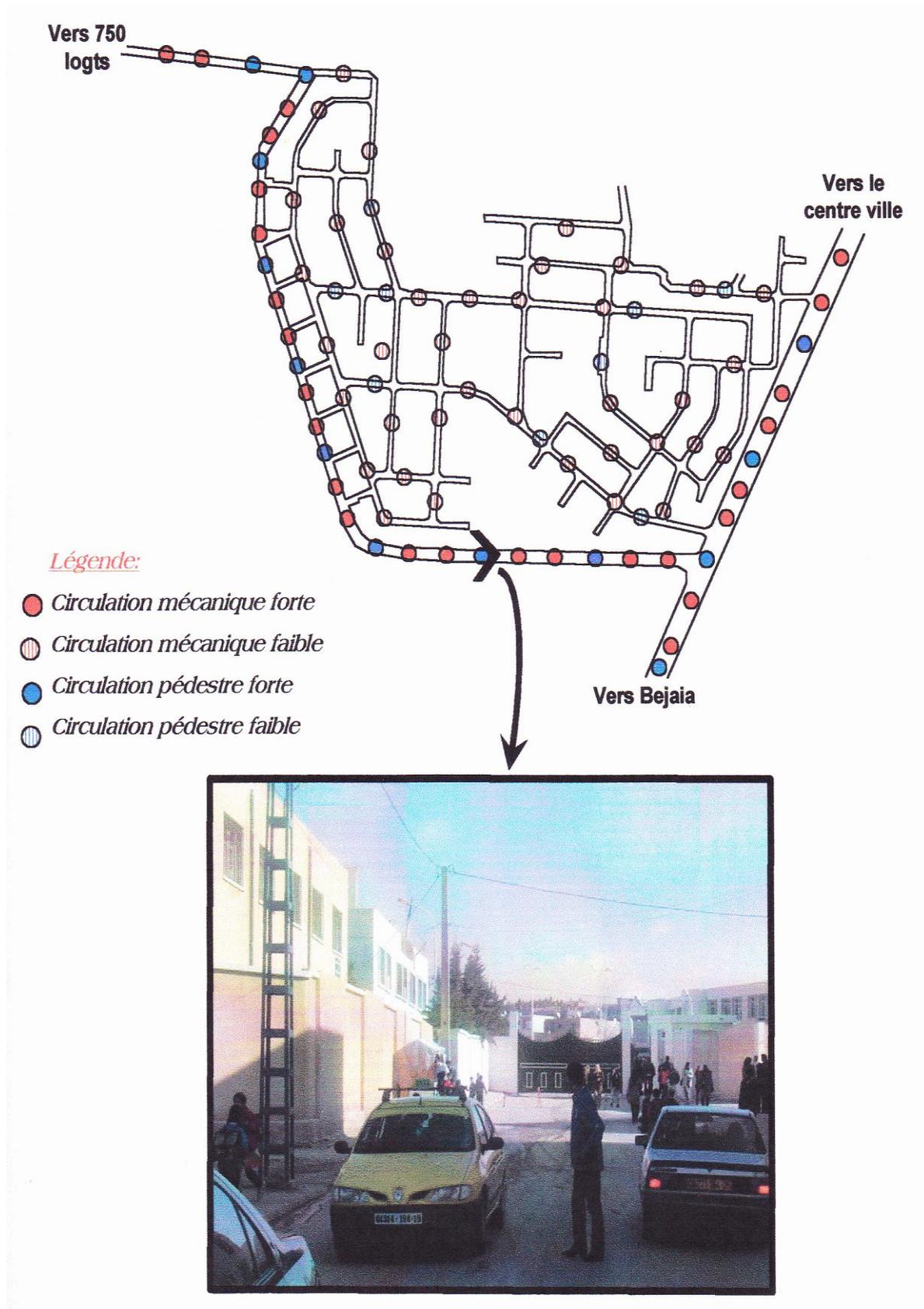


<u>Désignation</u>	<u>Descriptif</u>
Situation	Nord-ouest de la ville
Limites	<b>E-</b> 750logts <b>D-</b> L'évitement RN 9 <b>N-</b> foret Zenadia <b>S-</b> L'université
Superficie	137.01 hectares
Typologie	2 types
N : ° d'habitations	335 lots
Statut de lots	Commun
N : ° d'habitants	1400 habitants

## Accessibilité et visibilité :



## Circulation mécanique et pédestre :



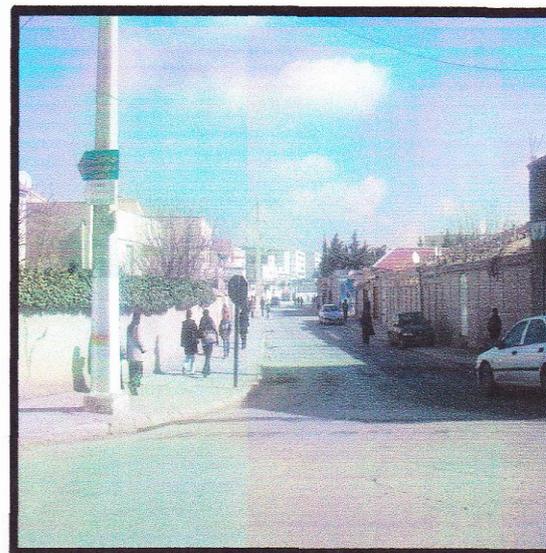
## Les éléments structurants :



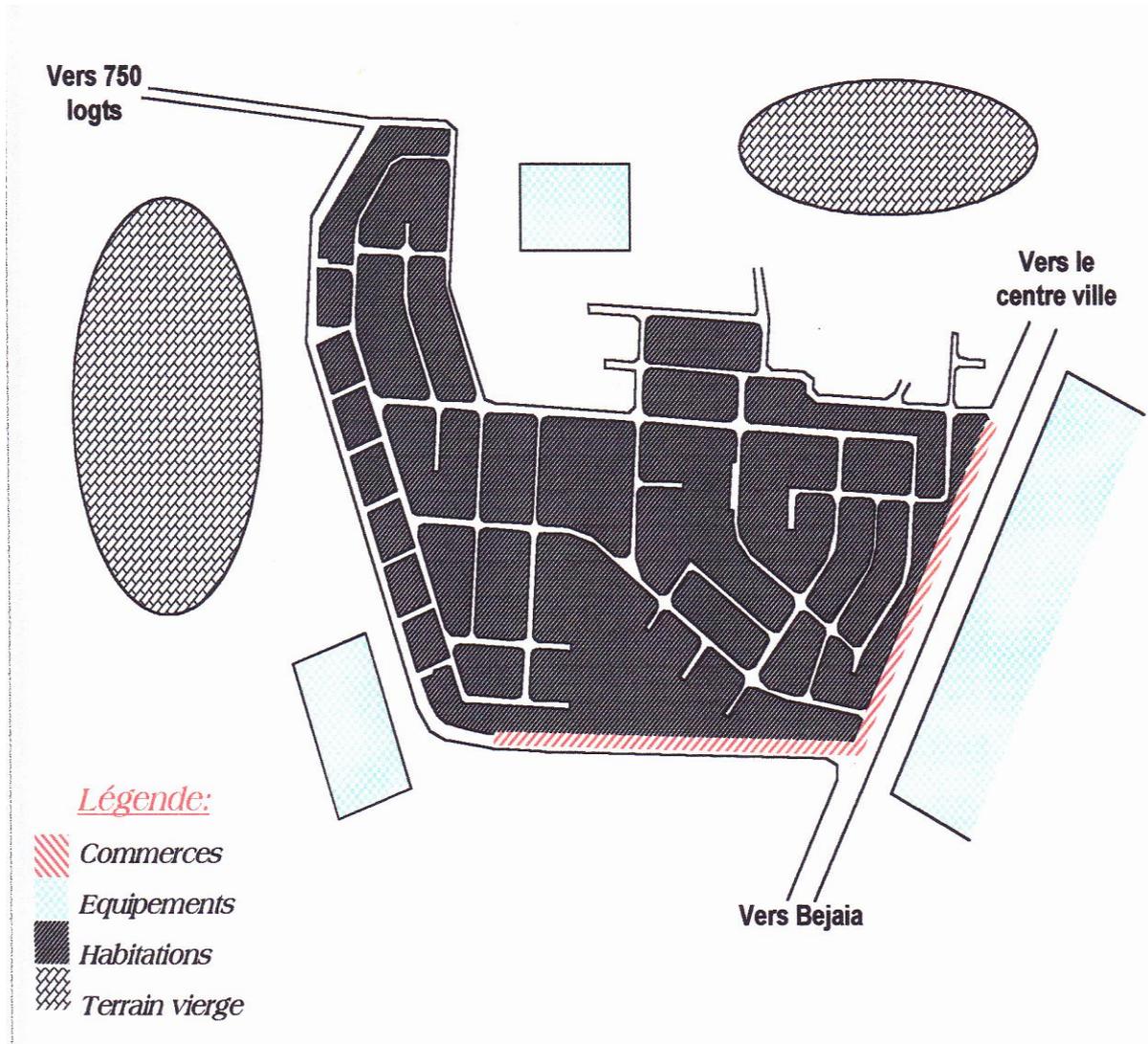
### Légende:

-  *Boulevards*
-  *Rues*
-  *Ruelles*
-  *Nœuds*
-  *Points de repère*

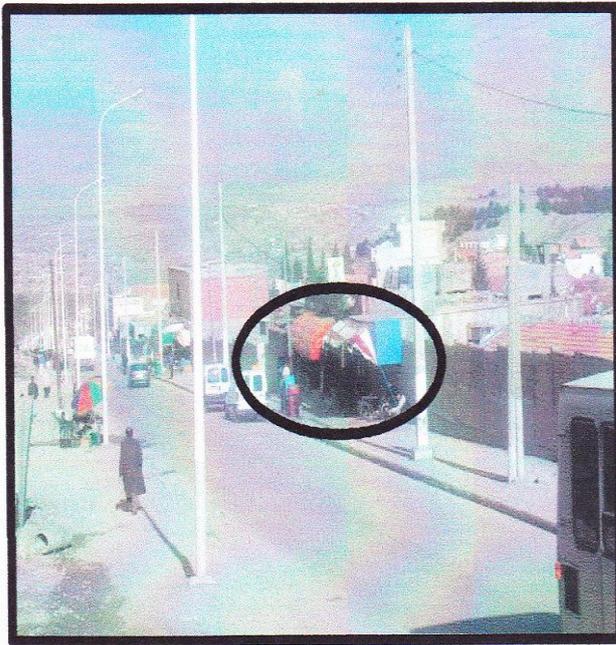
La présence de plusieurs établissements culturelles et éducatif fait que le lotissement a une grande fréquentation, donc la présence de commerce.



## Occupation du sol :



## Façade urbaine :



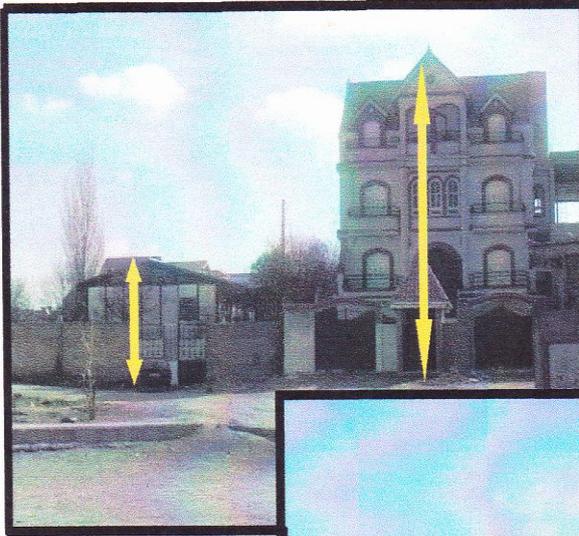
L'image initiale de la rue au paravent un mur de clôture de 150 cm d'hauteur mais on trouve la présence de quelques locaux commerciaux.

A l'intérieur, les constructions gardent ces caractéristiques initiales, car on trouve la toiture inclinée et le mur de clôture.

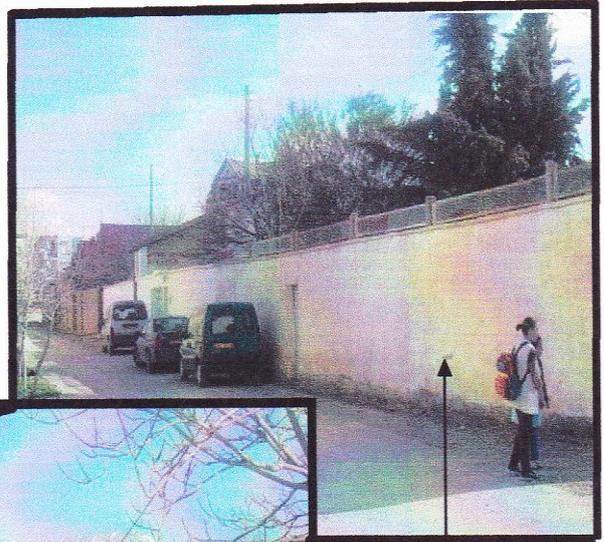
La hauteur des constructions.



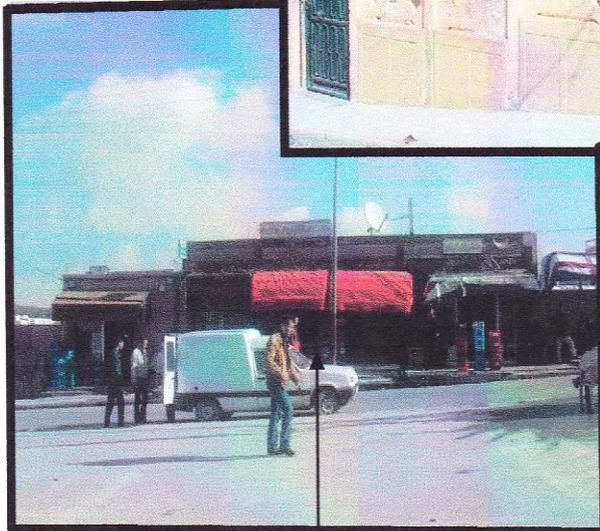
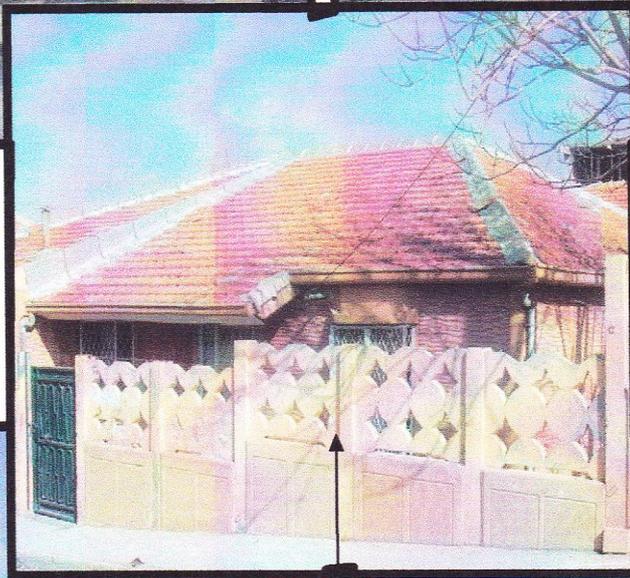
**Types de transformations :**



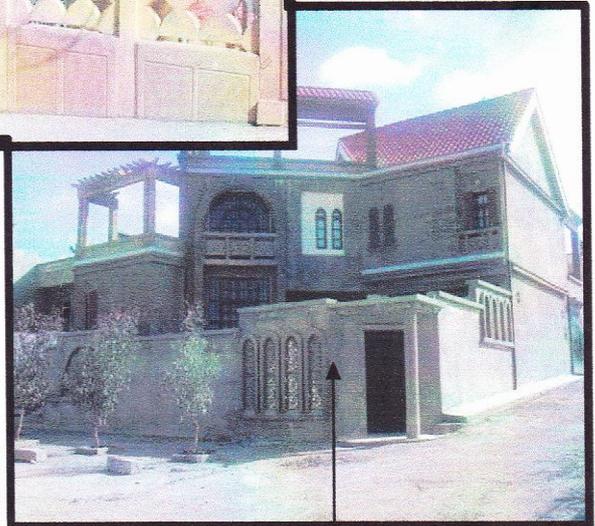
Excès de hauteur



Transformation au niveau de mur de clôture.



Injection du commerce.



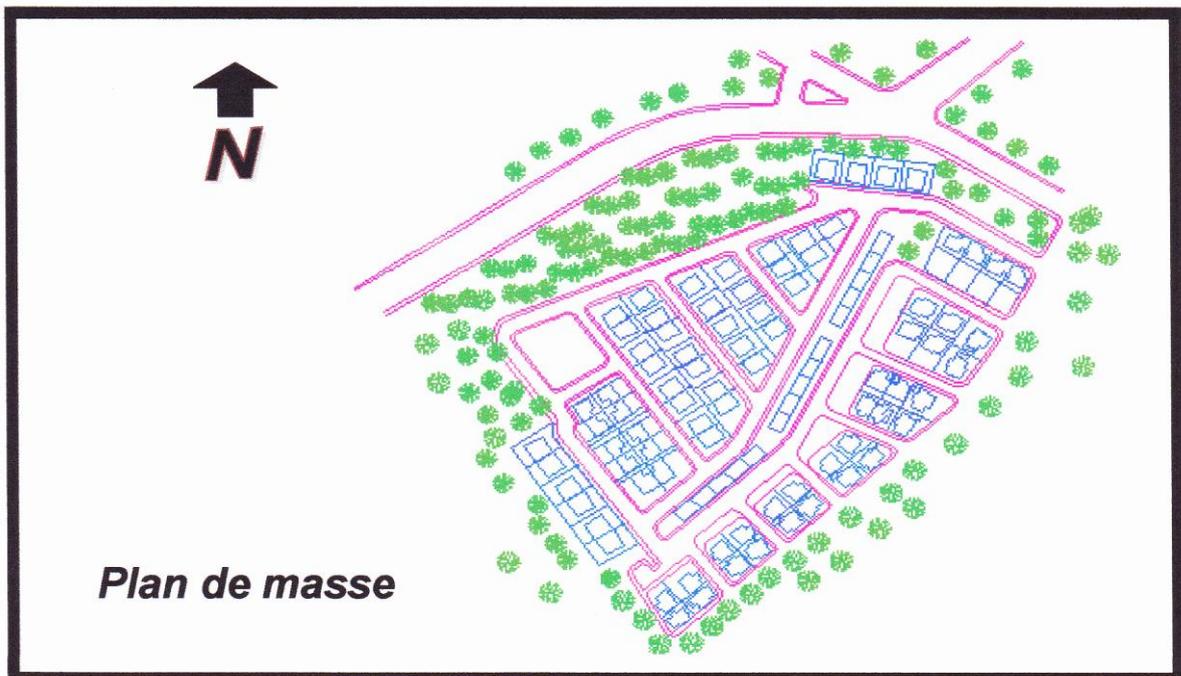
Réoccupation totale de parcelle.

***Etat initiale.***

## 4. Promotion MAROUANI

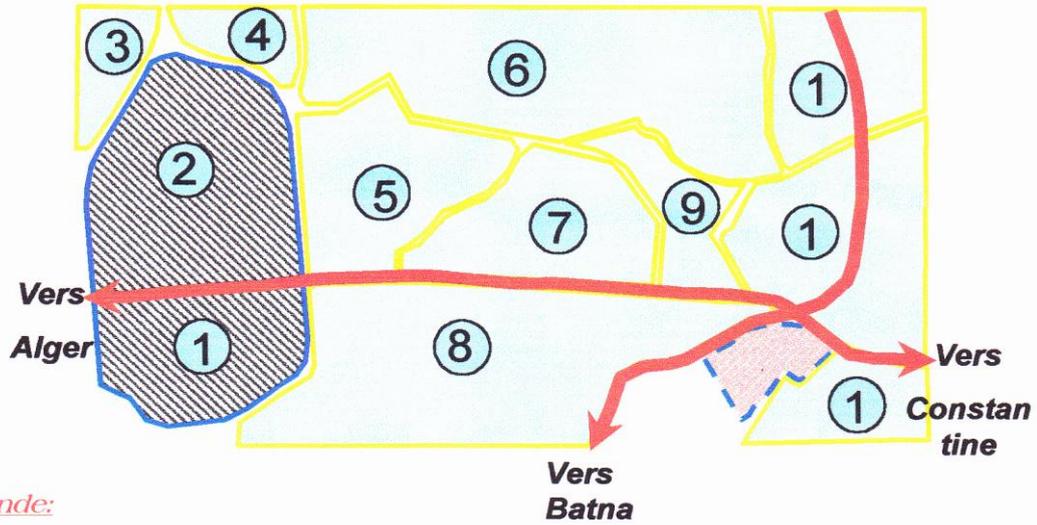


La promotion Marouani située à l'est du centre ville, elle retient le style de son environnement et sa position immédiate, les occupants qui allongent la rue principale «RN 05» préservant le caractère de cette rue, mais en plus, elle donne un aspect intime à la cité.



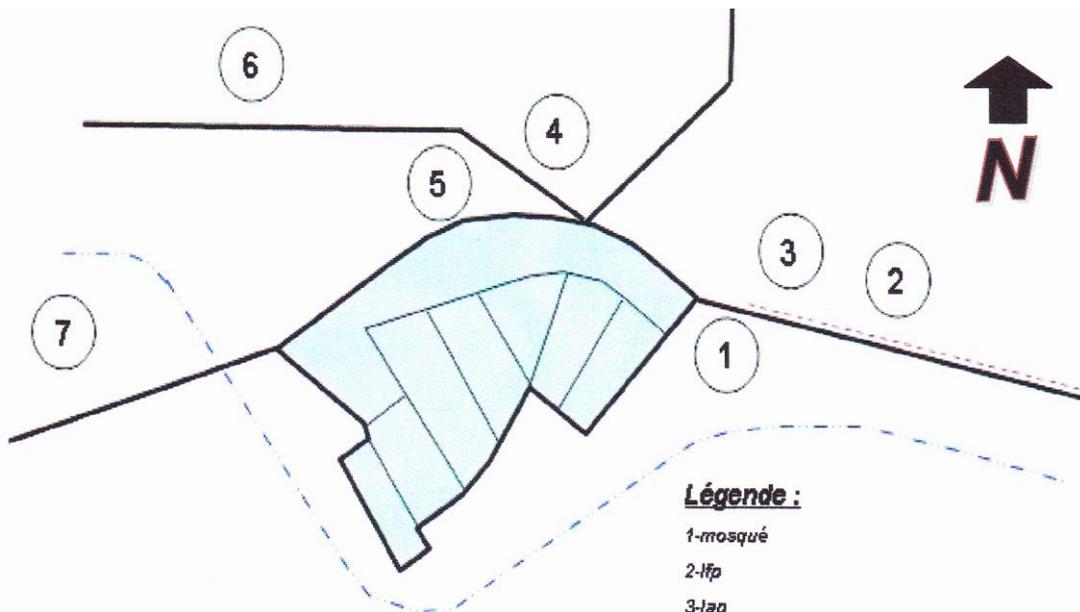
**Schéma d'organisation :**

**Environnement immédiat :**



**Légende:**

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 1-Centre ville       | 7-Cité Cheminots    |
| 2-Parc d'attraction  | 8-Cité Baumarché    |
| 3-Cité Bel air       | 9-Cité Bouaroua     |
| 4-Cité 600 logements | 10-cité Ouledbrahem |
| 5-Cité des hangars   | 11-Cité dallas      |
| 6-Cité yahiaoui      | 12-Cité Ain Tebinet |

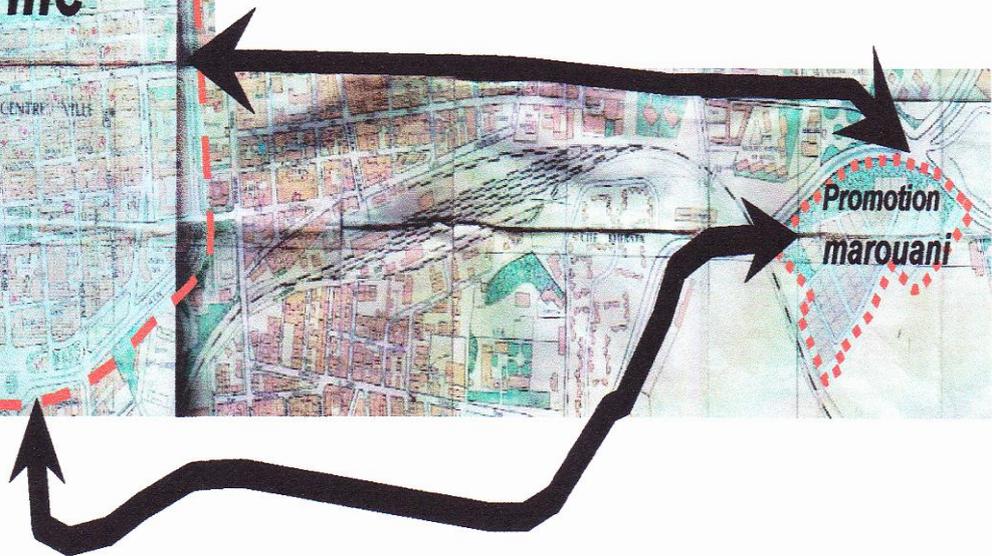
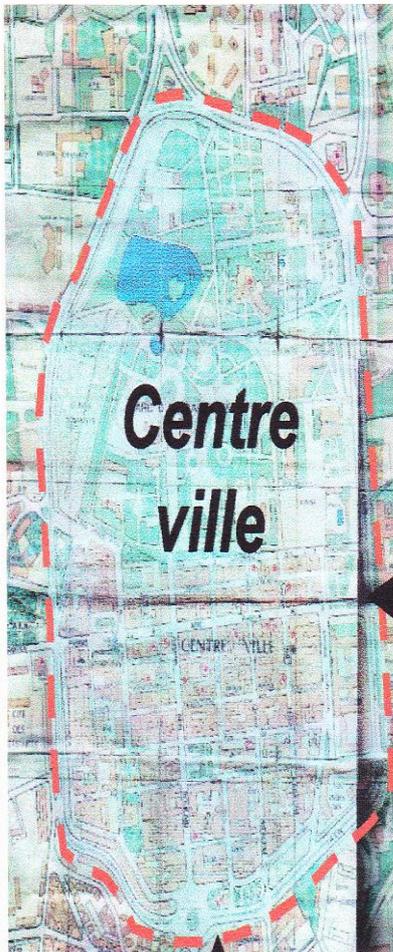


**Légende :**

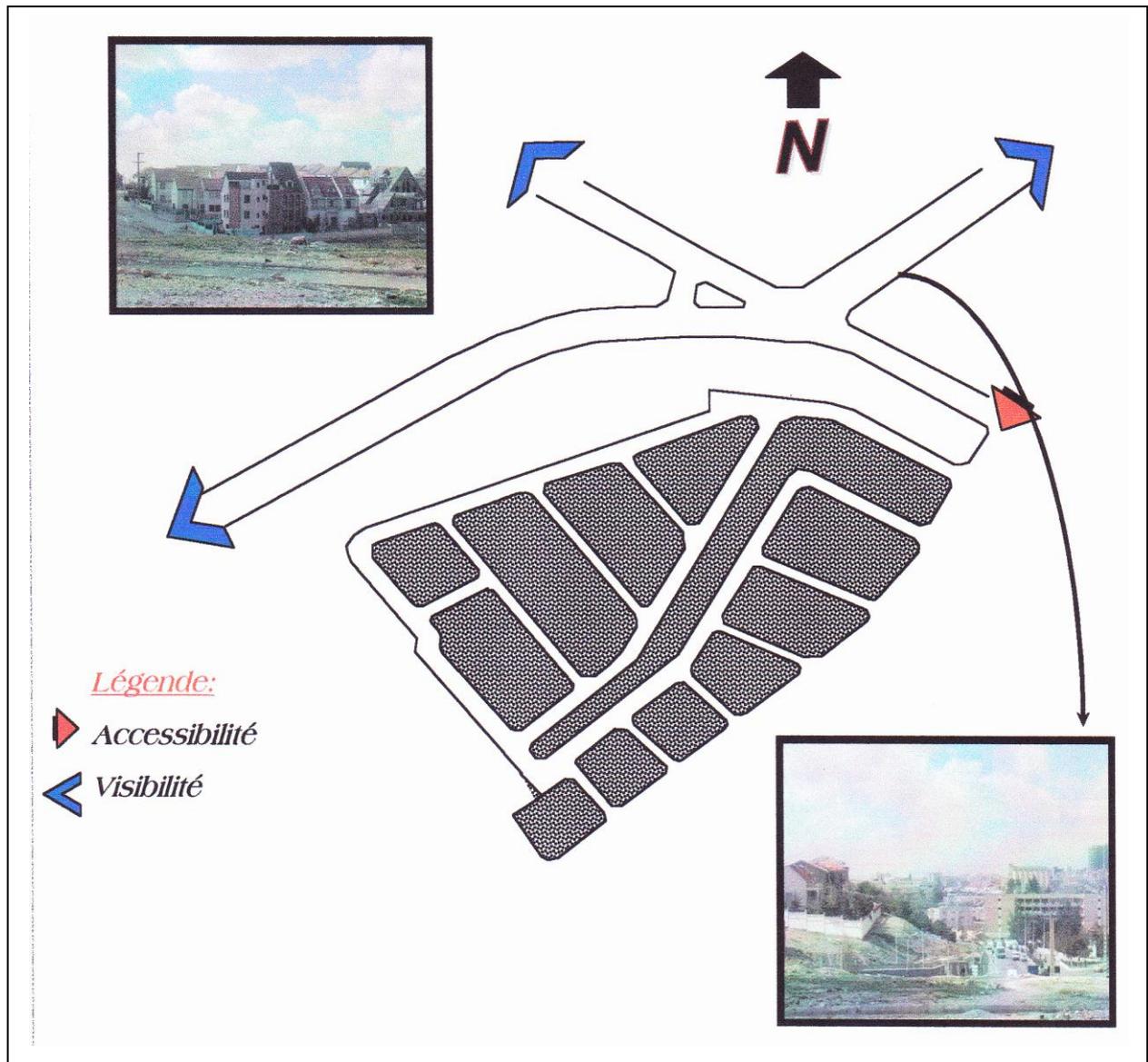
- 1-mosqué
- 2-Ifp
- 3-lap
- 4-Elec
- 5-Jardin pub
- 6-Chemino
- 7-Beaumarché
- Commerces

## Fiche technique :

<i><u>Désignation</u></i>	<i><u>Descriptif</u></i>
<i>Situation</i>	<i>Est de la ville</i>
<i>Limites</i>	<i>E - Ain Tebinet O - Terrain vague N - RN 05 S - voie ferrée , terrain vague</i>
<i>Superficie</i>	<i>9850 m<sup>2</sup></i>
<i>Typologie</i>	<i>3 types</i>
<i>N:°d'habitations</i>	<i>56 villas</i>
<i>Statut de lots</i>	<i>Commun</i>
<i>N:°d'habitants</i>	<i>400 habitants</i>



## Accessibilité et visibilité :



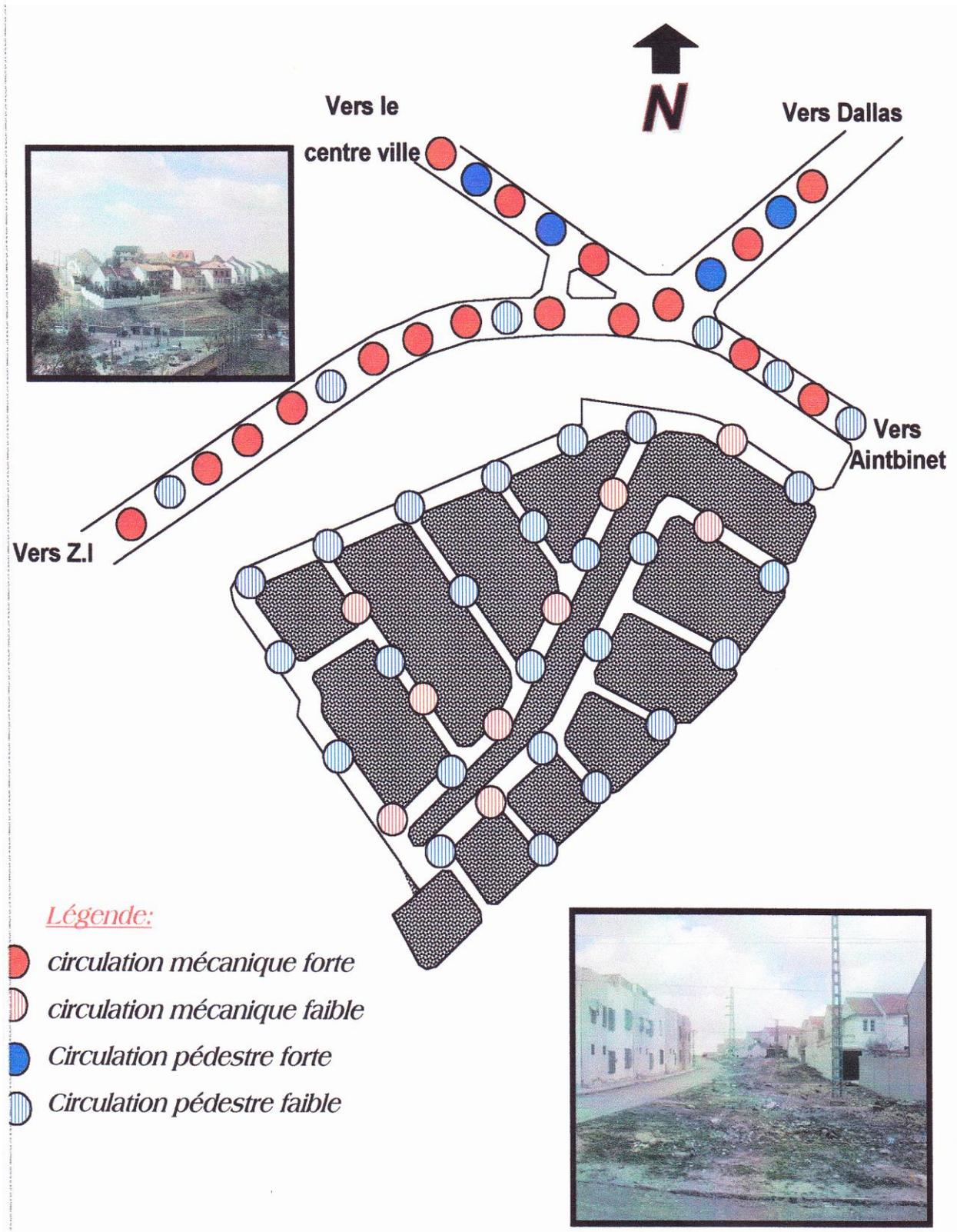
### Accessibilité :

On accède le site par un axe principal RN 05. Concernant les villas, chacun est doté d'un accès mécanique et piétonne privée.

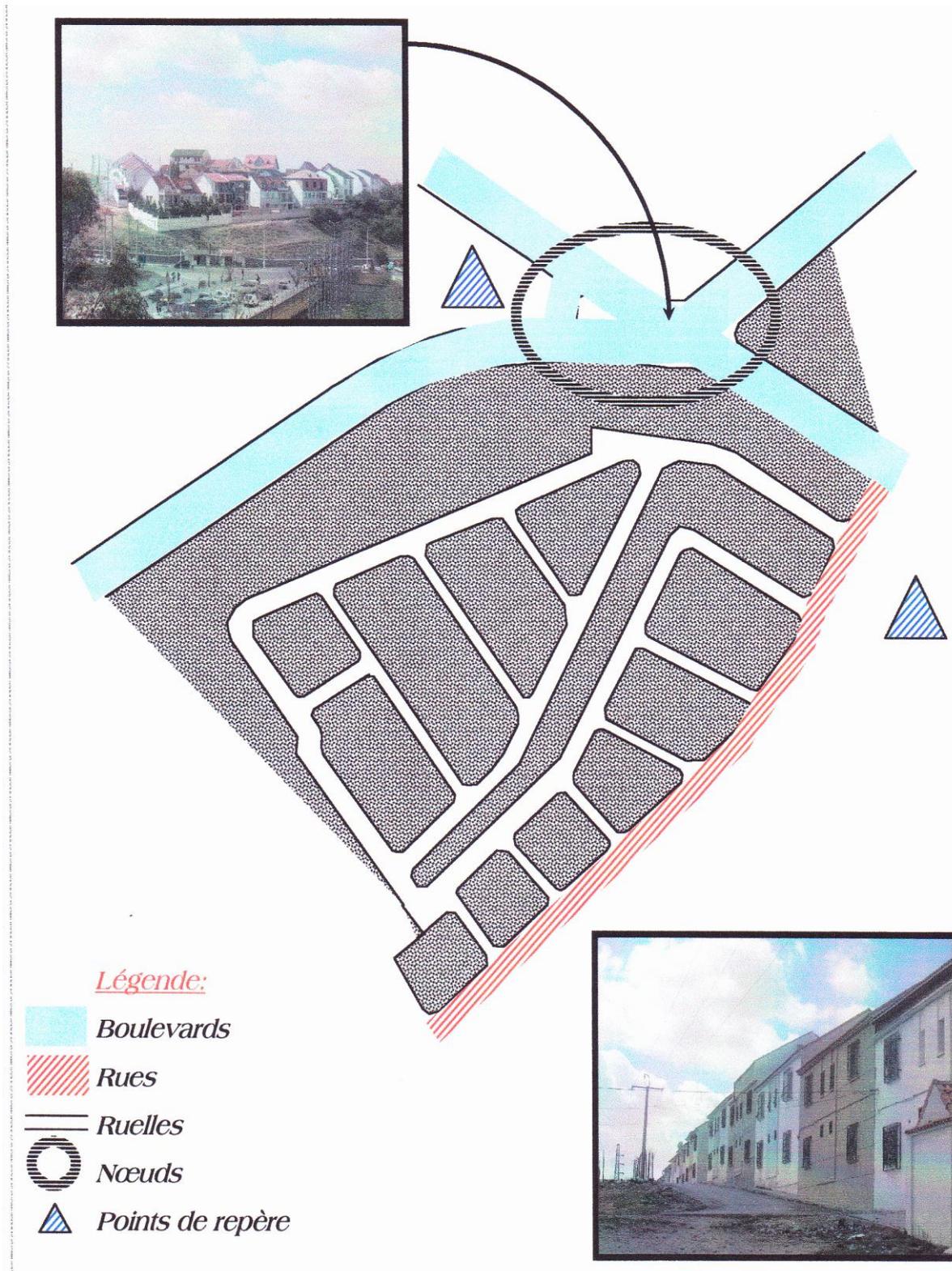
### Visibilité :

Sa visibilité est donc remarquable en particulier due a sa proximité de la route national N : °05, par sa position sur le relief et son implantation au bord d'un boulevard a grand circulation mécanique, le repérage du promotion est facile surtout pour les gens venants sur cette axe.

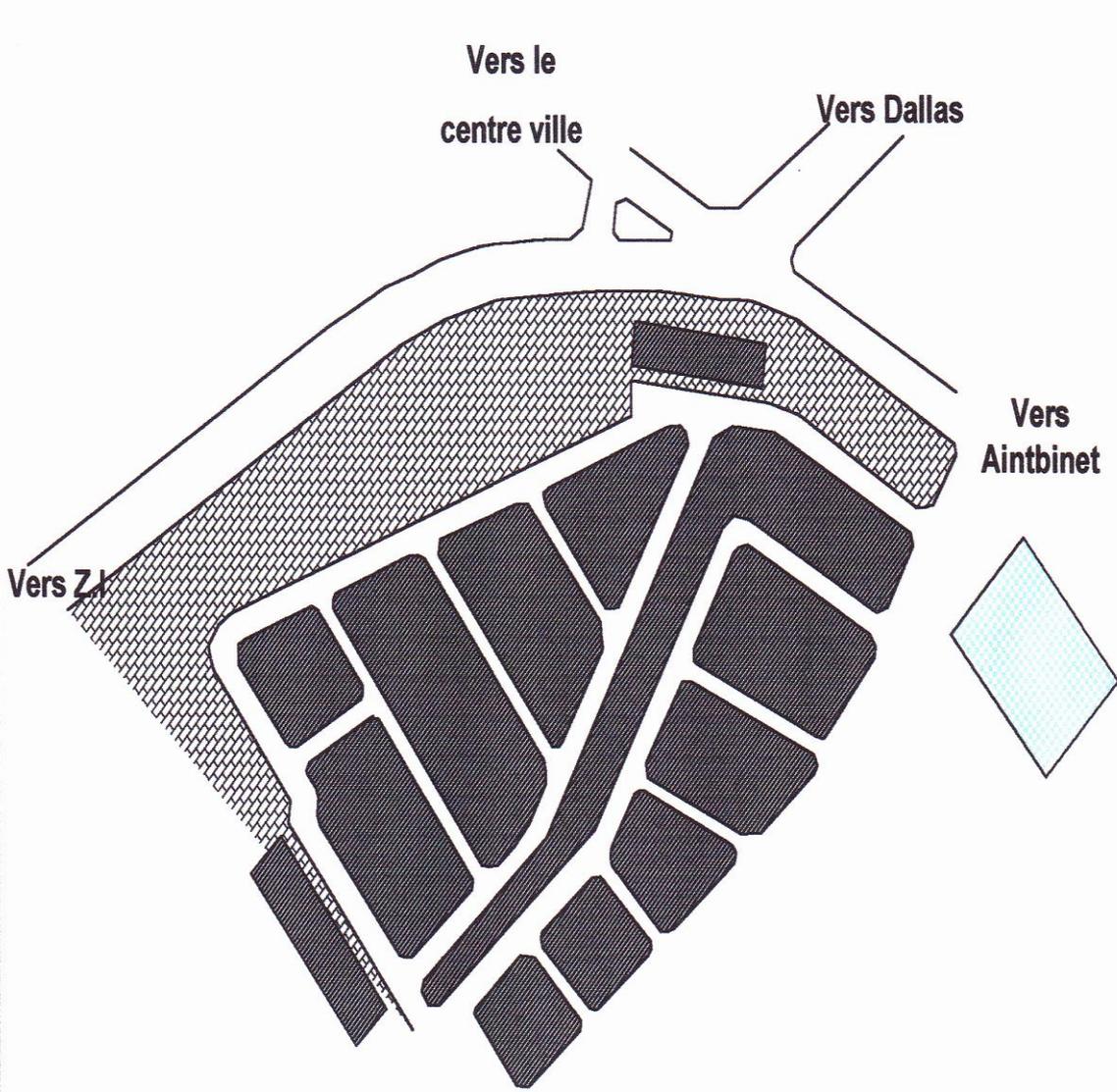
## Circulation mécanique et piétonne :



## Les éléments structurants :



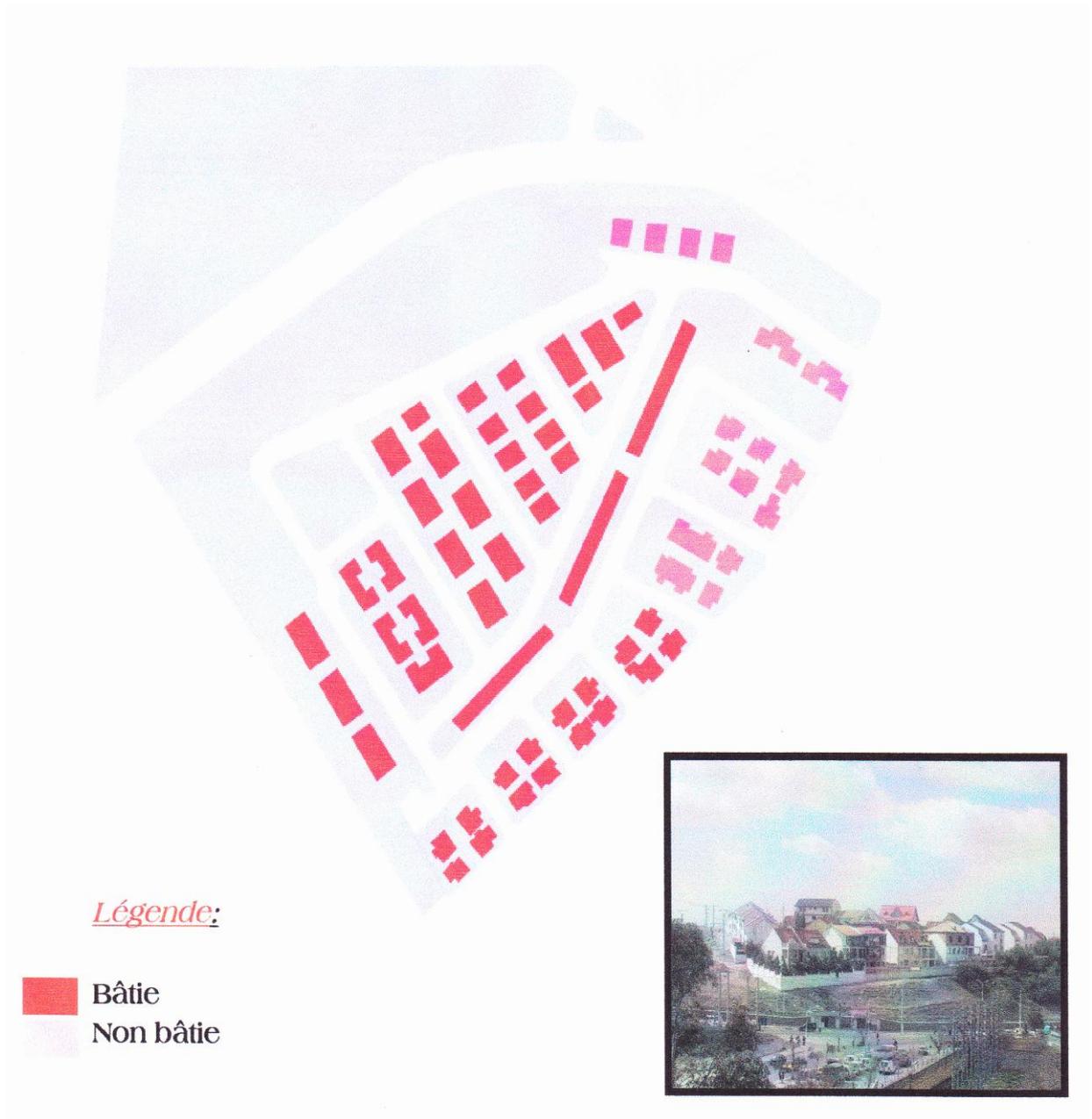
**Occupation du sol :**



*Légende:*

-  *Habitations*
-  *Terrain vierge*
-  *Equipement*

## Densité urbaine :

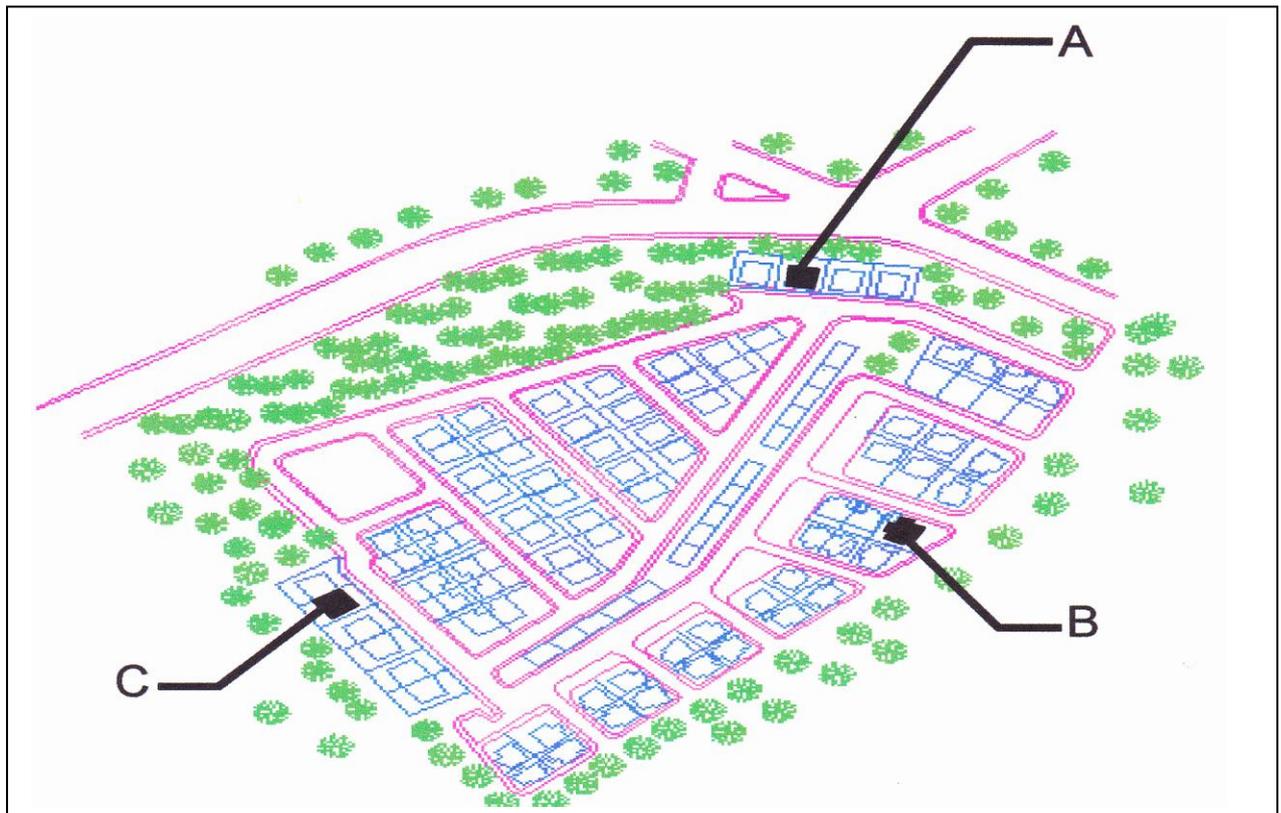


Densité du terrain d'assiette : norme anglais qui fixe à 217 p/HEC

Ont accède 392p/HEC (densité planifier).

En générale on a 7 personnes par famille.

## Type de villa :



## Organisation interne des villas :

Nous avons trois types de villas A, B, C caractérisé notamment par l'utilisation d'une toiture rouge et toiture en ossature en béton.

Concernant l'espace intérieur nous avons une entrée donnant directement sur un hall qui assure la transmission vers les autres espaces tel que : séjour, cuisine, chambres.

L'existence d'un garage et d'un jardin tout au tour de l'habitation sont également à signaler de même que de accès renforcent la relation entre l'intérieur et l'extérieur.

L'étage est composé de cinq chambres et de sanitaire avec la notion de l'espace de transition le hall, les balcons pour quelques chambres renforcent la relation avec l'extérieur et assure un bon éclairage naturel.

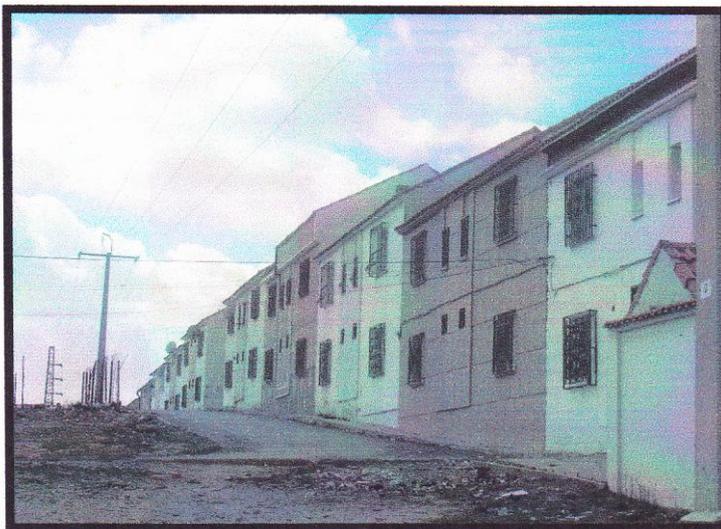
Le dernier niveau est composé d'un ou deux chambres, de sanitaire et d'une grande terrasse, d'un biais encastré dans la charpente.

Pour les autres villas la différence se situe au niveau de trois points essentiels sont :  
La forme-nombres d'étages-superficie.

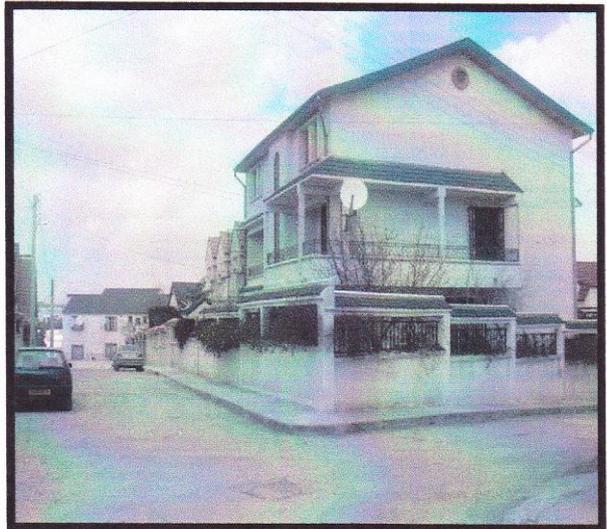
### **Façade urbaine :**

Le lotissement MAROUANI est un ensemble de villas approximatif de la RN 05 prend un même traitement de façade, même style architectural même forme avec un jardin propre au tour de chaque villa, avec une toiture en tuile

- aucune transformation au niveau de ces villas.
- aucun local commercial



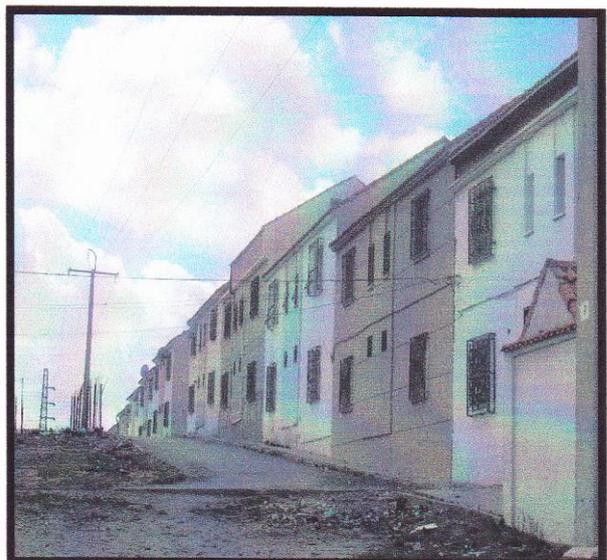
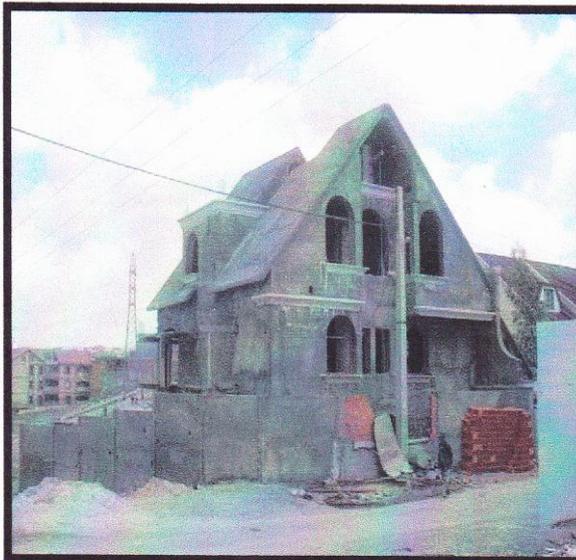
## Types de façades :



## Traitement de façades :

La façade est conçue exo métriquement d'un style moderne et prend un modèle de base caractère répétitive, en remarque ici l'utilisation des fenêtres simple, situer sur un même axe, en contribue de la cité d'une manière esthétique a la construction de clôture dans un soucie de sécurité.

Les hauteurs des façades varient entre 5 à 12m.



## **Synthèse :**

### **1. Position de lotissement dans la ville :**

Isolation

- boulevard RN 05.
- rocade chemin de fer.
- typologie très dense du lotissement.
- topographie du terrain.
- accessibilité difficile au sens d'accès.
- texture d'îlot (disposition qui n'invite pas).
- le lotissement a sous création donne un caractère purement d'habitation.

### **2. intégration :**

- coopérative donne un acteur de jonction.
- typologie est difficile d'intégrée.
- interaction

### **3. équipement :**

- absence d'équipement, d'où absence du pratique d'urbanité (pratique social).
- l'inexistence d'aire de jeux.
- l'inexistence de parking.

### **4. typologie du lotissement :**

- superficie.
- nature des matériaux.

- traitement des façades.
- nature des façades composant la ville.
- degrés de confort.

**\* Remarque :**

- La promotion MAROUANI est de type standing d'où l'inexistence de modification ou transformation.
- Isolement marquée.
- Disposition en cul de sac.

**TROISIEME PARTIE :**  
**SYNTHESE ET RECOMMANDATIONS**

## 1-Synthèse générale

Synthèse des réponses aux différentes préoccupations et questions posées durant notre Analyse :

A savoir : La discordance ?

A- qui est responsable de cette discordance :

a1/ l'interprétation et la traduction des pièces réglementaires d'un dossier de lotissement ?

a2/ ou bien la pratique sociale de ses habitants ?

Dans 90% des cas analysent :

1/ la formule (règlements) du lotissement telle qu'elle existe actuellement ne répond pas aux motivations de ses habitants.

2/ dans la réalité, la pratique sociale et l'appropriation des espaces par les usagers, laissent croire qu'il n'y aucune volonté créatrice d'une collectivité ou organisation en société.

a1/ la réglementation presque inexistante ; à savoir :

\* pièces réglementaires qui gèrent la pratique du lotissement en particulier et l'urbanisme en générale incomplète et insuffisantes.

\* absence d'autorité compétente.

B- Ces éléments ont suscités :

1/ beaucoup de questions qui restent pour le moment sans réponses.

2/ ont dévié la vocation d'un lotissement "cadre commun révélateur d'un mode de vie commun"

3/ ont permis une anarchie dans la qualité physique et les formes architecturales du lotissement et par conséquent ont ternie l'image de la ville.

- Du point de vue socio spatial

Non superposition du pratique sociale qui se traduit par :

- La perte de la notion de quartier et de la notion de voisinage. le lotissement renvoi a une notion de découpage parcellaire (en trois dimensions)
- Le rejet et l'in appropriation de l'espace extérieure avec toutes ses composantes
  - du point de vue fonctionnel

Le lotissement résidentiel de Sétif ne possède pas une vocation claire et bien déterminée, il constitue plutôt une pluralité et un amalgame fonctionnel

- du point de vue urbain et architectural

Deux niveaux sont à observer :

1- au niveau du lotissement ou tracer urbain :

Du point de vue urbain la façade urbaine des différentes lots est éloignée de dernier mélangeant, ainsi des résidences achevé a d'autres inachevées et en perpétuelle chantier avec des barres d'attente en permanence.

2- au niveau de la cellule (discordance entre le plan proposer et le plan réaliser) :

Non respect des formules de cahier de charge (bâtie, non bâtie, hauteur de R+2, l'interdiction d'avoir plus d'un garage.

## **2-RECOMMANDATIONS GENERALES**

Chaque lotissement est une particularité de part :

### **- sa situation :**

Urbain

Suburbain

Rural

### **- sa morphologie :**

Terrain en pente

Terrain plat

### **- ses occupations :**

Boulevard occupation 85%

Rue occupation 60%

Chaque lotissement à un cahier des charges spécifique a lui

### **- types de construction :**

Collectif

Semi collectif

Individuel

# **BIBLIOGRAPHIE**

## LA BIBLIOGRAPHIE :

- 1- Alain AVITABILE et autres (juillet 2005). *Comment faire un lotissement de qualité*. Direction départementale de l'équipement. LOIRE.
- 2- Alain MANZON (28 janvier 2008). *Le lotissement et les articles législatifs et réglementaire du code de l'urbanisme y afférent*. Cnei /Spe/Lot et loi.doc.
- 3- ALEXANDER ; Ch(1976) . *Une expérience d'urbanisme démocratique*. Ed. du seuil, Paris VI éme .
- 4- ANCIDER (M .) , DUBOIS (D .), FLEURY (D.), MINIER (B.) (1998) . *Les risques urbains, acteurs, systèmes et prévision*. Ed. Economica, Montréal.
- 5- BAILY (A.), HURIOT (J-M .) (1992). *Villes et croissance, théories, modèles, perspectives*. Ed. Anthropos, Paris.
- 6- BAMEDOM (2003) . *Lotissement de petites France ,commune de François, REGLEMENT* . Conseil DUM .
- 7- BENDOUCEF (B .) (1995) . *Analyse urbaine, élément de méthodologie*. Ed. OPU, Alger.
- 8- CALVET ,M (mars 2010). *Cout et avantages des différentes formes urbaines- Synthèse de la littérature économique*. Commissariat général au développement durable.
- 9- CATTAN (N .), PUMAIN (D .), ROZENBLAT (C.) , SAIJ JULIENT (T .), (1994). *Le système des villes européennes* . Ed. Anthropos, Paris.
- 10- Christian FORTIN – maire-(2009). *Règlement de lotissement- règlement n°100-2008*. BATISCAN .

- 11- Collection d'architecture, d'urbanisme et, l'aménagement des lotissement, Recommandations (2003) OPU, Alger .
- 12- Département de la manche (2009). *Lotissement « Les chemins vert » Règlement et P.L.U.* Commune de HEBECREYON.
- 13- Département de la Sarthe ( juillet 2005). *Règlement de lotissement – zone d'activité LA COLINIÈRE*- Communauté de communes de pays Maroulais.
- 14- Haumont (B) . (1993). Un nouveau champ pour l'architecture et ses recherches, le projet urbain, *in cahier de la recherche architecturale, n°32-33* .
- 15- Kheladi (M). (1991). *Urbanisme et système sociaux, la planification urbaine en Algérie.* Ed.OPU, Alger.
- 16- Lang,P (2009). *Les nouvelles règles applicable aux lotissements.*
- 17- LARAKI,A (17juin1992). Loi n°25-90 relative aux lotissement, groupes d'abitations et morcellement . *Bulletin officiel n°4159*. Page 307.
- 18- MICHAUD ,j – le maire- ( mars 2008). *Règlement de lotissement N°20-08-2. Municipalité de la cacouna.*
- 19- Ministère de la culture et la communication française (29-11-2002). *Réaliser un lotissement dans les secteurs sensibles.*
- 20- PANERAI (PH .) , MANGIN (D .) (1999) . *Le projet urbain.* Ed. Parenthèse, Marseille.

21- Réunion avec les professionnels (25 mars 2008). *Les lotissements : La réglementation.*

22- ZUCCHELLI (A.) (1984). *Introduction d'urbanisme opérationnel et à la composition Urbaine.* OPU, Alger.

## **LISTES DES TABLEAUX**

<b>TABLEAU N°</b>	<b>TITRE</b>	<b>PAGE N°</b>
<b>01</b>	<b>Fiche technique de la cité BOUAROUA</b>	<b>66</b>
<b>02</b>	<b>Fiche technique de la cité HACHEMI</b>	<b>75</b>
<b>03</b>	<b>Fiche technique de la cité BOURAS</b>	<b>90</b>
<b>04</b>	<b>Fiche technique de la cité MEROUANI</b>	<b>99</b>

## **TABLES DES PHOTOS**

<b>FIGURE N°</b>	<b>TITRE</b>	<b>PAGE N°</b>
<b>01</b>	<b>Aménagement du lotissement SKARPNAK</b>	<b>47</b>
<b>02</b>	<b>Vues sur façades SKARPNAK</b>	<b>48</b>
<b>03</b>	<b>Vue sur la cité BOUAROUA</b>	<b>64</b>
<b>04</b>	<b>Vues sur la cité HACHEMI</b>	<b>73</b>
<b>05</b>	<b>Vues sur la cité BOURAS</b>	<b>88</b>
<b>06</b>	<b>Vues sur la cité MEROUANI</b>	<b>97</b>

## **TABLE DES PLANS**

<b>PLAN N°</b>	<b>TITRE</b>	<b>PAGE N°</b>
<b>1 à 6</b>	<b>Différents plans de la ville de sétif</b>	<b>60-61</b>
<b>7</b>	<b>Plan de situation de la ville de sétif</b>	<b>63</b>
<b>8</b>	<b>Plan de masse de BOUAROUA</b>	<b>64</b>
<b>9 à 14</b>	<b>Schémas d'organisation de la cité BOUAROUA</b>	<b>65-71</b>
<b>15 à 19</b>	<b>Schémas d'organisation de la cité HACHEMI</b>	<b>74-80</b>
<b>20 à 24</b>	<b>Schémas d'organisation de la cité BOURAS</b>	<b>89-94</b>
<b>24 à 31</b>	<b>Schémas d'organisation de la cité MEROUANI</b>	<b>98-105</b>

## LISTE DES SIGLES

<b>APC</b>	<b>Assemblée populaire communale</b>
<b>VRD</b>	<b>Voirie réseaux divers</b>
<b>SUC</b>	<b>Subdivision de l'urbanisme et de la construction</b>
<b>DUC</b>	<b>Direction de l'urbanisme et de la construction</b>
<b>RUD</b>	<b>Règlement d'urbanisme détaillé</b>
<b>POS</b>	<b>Plan d'occupation au sol</b>
<b>PDAU</b>	<b>Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme</b>
<b>PUD</b>	<b>Plan d'urbanisme directeur</b>
<b>PAU</b>	<b>Plan d'aménagement et d'urbanisme</b>
<b>COS</b>	<b>Coefficient d'occupation au sol</b>
<b>CES</b>	<b>Corps d'états secondaires</b>
<b>ZHUN</b>	<b>Zone d'habitat urbaine nouvelle</b>
<b>RDC</b>	<b>Rez de chaussée</b>

## RESUME

Il est évident que la seule approche des textes ne suffit pas à rendre compte de la réalité des lotissements, en ce sens chaque lotissement est un cas d'espèce.

Pour autant, leur intervention dans le processus d'appropriation du sol à bâtir, puis dans la fabrication du cadre bâti, s'accompagne d'un certain nombre de traits permanents issus des textes tels qu'ils sont rédigés, mais de la pratique couramment admise, et des caractères de la demande en matière de terrain à bâtir et de logement.

Synthèse des réponses aux différentes préoccupations et questions posées durant notre Analyse :

A savoir : La discordance ?

A- qui est responsable de cette discordance :

a1/ l'interprétation et la traduction des pièces réglementaires d'un dossier de lotissement ?

a2/ ou bien la pratique sociale de ses habitants ?

Dans 90% des cas analysent :

1/ la formule (règlements) du lotissement telle qu'elle existe actuellement ne répond pas aux motivations de ses habitants.

2/ dans la réalité, la pratique sociale et l'appropriation des espaces par les usagers, laissent croire qu'il n'y a aucune volonté créatrice d'une collectivité ou organisation en société.

a1/ la réglementation presque inexistante ; à savoir :

\* pièces réglementaires qui gèrent la pratique du lotissement en particulier et l'urbanisme en générale incomplète et insuffisantes