

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE FARHAT ABBAS -SETIF-ALGERIE.



## MEMOIRE

Présenté à l'institut d'architecture et sciences de la terre.

**Département d'Architecture**

Pour l'obtention du diplôme de

## MAGISTERE EN ARCHITECTURE

Option : Habitat Urbain.

**Présenté par monsieur :**

*Dhia Eddine Zakaria LACHEHEB*

**THEME**

Densités et qualités des lotissements d'habitat  
individuel,  
Entre dispositif réglementaire et aspect extérieur.  
Cas de la ville de Sétif, Algérie.

Sous la direction du Dr : DJEMILI Abderezak

**Membres de Jury :**

**Président Pr TACHERIFT Abdelmalek**

**Prof Université de Sétif**

**Rapporteur Dr DJEMILI Abderezak**

**M.C Université de Sétif**

**Examineur Dr AMRI Brahim**

**M.C Université de Batna**

**- SETIF 2012-**

## *Dédicaces*

Je dédie ce travail à mes premiers enseignants et parents hors-pairs,  
A DJAMILA la mère exemplaire, et MOKHTAR le père extraordinaire.  
A Oussama et Mahdi frères complices, à Sara et Hadjer sœurs sincères.  
A la mémoire de « Chikh » AHMED LACHEHEB mon grand père.  
A mes enseignants et mon encadreur, et toutes les personnes qui m'éclairent.  
A Walid, Seif eddine, Housseem edddine, Wafa, des amis dont je suis fier.

## ***Remerciements***

Je remercie, Le docteur Djemili Abderezak, en sa qualité d'encadreur, pour ce travail.

Un remerciement particulier aux respectables, Pr Tacherift Abdelmalek et Dr Amri Brahim d'avoir accepté de présider et examiner notre travail.

Toute ma gratitude et mes remerciements à mes parents pour l'encouragement, le soutien et les précieux conseils.

Je tiens à témoigner ma reconnaissance à Mr Berimi Azzouz Architecte chef de service de l'agence foncière, pour tout le fond documentaire, et pour son soutien, ainsi qu'à tout le personnel de l'agence foncière.

Que toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à la concrétisation de ce travail trouvent ici notre vive reconnaissance.

## Résumé

La compréhension des stratégies, techniques et modes de gestion urbaine, nous éclaire sur les réalités de l'urbain entre diversités complexité, et nous facilite la maîtrise d'une variété de circonstances et enjeux, pour prétendre à établir une série d'indicateurs d'évaluation rationnelle qualitative pour aboutir aux répondre aux besoins et aspirations de la population.

Ce mémoire sera orienté vers l'aspect qualitatif à travers l'aspect réglementaire et architectural, dans les lotissements d'habitat individuel qui conditionnent l'image urbaine de nos villes, car ce type d'habitat représente souvent la part dominante d'une urbanisation axée sur l'habitat individuel, qui résulte dans notre cas, d'un terrain découpé en parcelles, vendu puis construit indépendamment, ce qui perpétue une image de chantier éternel, et reflète une mauvaise gestion foncière.

Après l'intérêt manifesté par l'état pour la question de régularisation et mise en conformité, le respect du dispositif réglementaire, et le suivi de son application nous a interpellé, et poussé à nous interroger sur l'implication de la réglementation et son respect, afin d'effacer l'image désolante engendrée par la culture de l'inachevé.

Notant que la densité, aussi lourde comme mesure dans les indicateurs de la qualité d'habitation qu'elle parait, n'a pas de rapport clair avec la satisfaction résidentielle dont l'accès est d'abord lié à l'apparence, types et typologies d'habitat et d'habitation, et peut être améliorée par certains facteurs d'aménagement et de conception, tout comme l'achèvement des constructions, régulation et mise en conformité, et la disposition et entretien de l'espace et ses aménagements, des facteurs qui se sont avérés d'une importance cruciale, pour une meilleure utilisation, appropriation et acceptation d'un habitat individuel en lotissement.<sup>1</sup>

---

Mots clés : Aspect réglementaire, aspect extérieur, qualité d'habitation, lotissement, densité, satisfaction résidentielle.

## TABLE DES MATIERES

I. Introduction .....	7
1. Intérêt de la recherche.....	8
2. Problématique .....	9
3. Hypothèses de travail.....	12
4. Objectifs .....	12
5. Approche méthodologique .....	13
6. Structure de mémoire.....	15

## PARTIE I APPROCHE THEORIQUE

### CHAPITRE I : LA PLURALITE DES DENSITES

Introduction .....	19
I.1.Définition du concept de densité.....	19
I.1.1.Les principaux indicateurs de la densité et les outils réglementaires.....	20
I.1.2. Multidisciplinarité et choix d'indicateurs .....	23
I.1.3.Les limites de la densité .....	23
I.1.4.Les échelles des densités .....	24
I.2.Une densité de qualité .....	25
I.2.1. La densité physique.....	26
I.2.2.Les effets induits positifs potentiels de la «densité de qualité » .....	28
I.2.3.Densité et développement durable .....	28
I.2.4. La durabilité des formes urbaines .....	29
I.2.5. La qualité des formes (contenants) selon Kevin Lynch .....	30
I.3. La complexité des perceptions des densités.....	31
I.3.1.Le facteur individuel .....	38
I.3.2.La controverse sur la densité et discours des différents acteurs.....	40
I.3.3.Image collective et perception de la densité.....	41
I.4. Densités et réglementation .....	42
Conclusion.....	46

## **CHAPITRE II: DE LA QUALITE A LA SATISFACTION RESIDENTIELLE**

Introduction .....	48
II.1. De l'habitat à l'habitat individuel .....	48
II.1.1. Le sens de l'habitat .....	48
II.1.2. L'aspiration à l'habitat individuel en Algérie .....	49
II.2. De l'habitat à l'habitat individuel dense .....	50
II.2.1. Concordance intérieur-extérieur .....	50
II.2.2. L'influence de l'organisation de stationnement et de l'environnement.....	51
II.3. Qualité de vie et bien-être .....	52
II.3.1. Satisfactions résidentielles .....	53
II.3.2. Influences du lieu, et apport de la psychologie environnementale .....	54
II.3.3. Tendance à l'individualisme .....	55
II.4. De la qualité de vie à la qualité architecturale .....	56
II.4.1. Evolution des définitions de concepts.....	56
II.4.2. Définition de la qualité architecturale.....	57
II.5. Prise en charge de la qualité dans la politique urbaine actuelle.....	59
II.5.1. Impact de l'amélioration urbaine .....	59
II.5.2. Atelier international sur la qualité : « l'état déterminé à agir » .....	60
Conclusion.....	63

## **CHAPITRE III : DE LA MAISON INDIVIDUELLE AU LOTISSEMENT**

Introduction .....	65
III.1. Genèse de la maison individuelle .....	65
III.1.1. Les débuts de la maison individuelle.....	65
III.1.2. L'essor de la maison individuelle.....	66
III.2. L'apparition du lotissement .....	66
III.2.1. La construction privée .....	67
III.2.2. L'auto-construction légale et l'inspiration française .....	67
III.2.3. Le lotissement résidentiel .....	68
III.2.3.1. Le lotissement résidentiel et l'étalement urbain .....	68
III.2.3.2. Types de maisons individuelles .....	49

III.2.3.3. Place du lotissement résidentiel dans le parc logement national.....	70
a. Apparition du phénomène de « l’illicite » .....	71
b. Le droit d’urbanisme relatif aux lotissements .....	72
III.3.La gestion foncière comme mode de régulation.....	73
III.3.1.Evolution de la législation foncière .....	73
III.3.2.La reconsidération du potentiel foncier par la régularisation des constructions illicites .....	78
Conclusion.....	79

## **CHAPITRE IV : LE LOTISSEMENT EN ALGERIE, REGLES GENERALES**

Introduction .....	81
IV.1.Le cadre juridique et réglementaire des lotissements.....	81
IV.1.1.Cadre juridique et réglementaire des lotissements pendant la période coloniale.....	81
IV.1.2.Le cadre juridique et réglementaire post colonial .....	82
IV.2. Politique de l’urbanisme opérationnel .....	83
IV.2.1 Le retour à l’échelle mineure pour l’embellissement et le patrimoine .....	83
IV.2.2. Le cadastre et la maîtrise foncière .....	85
IV.3. Le changement juridique du foncier.....	85
IV.4. Règles générale d’aménagement et d’urbanisme .....	93
IV.5. Modalités d’élaboration des lotissements .....	94
IV.5.1. Dispositions générales.....	94
IV.5.2. La conception générale .....	94
IV.5.3. Logique d’implantation des lotissements .....	95
IV.6. Procédures et instruments de production des lotissements .....	96
IV.3.1.Le permis de lotir .....	96
IV.3.2.Le permis de construire .....	98
IV.3.3.Contrôle, infraction et sanction .....	99
Conclusion.....	107

## **CHAPITRE V : ELEMENTS DE CONCEPTION ET D’ORGANISATION FAVORABLES A LA QUALITE D’HABITATION DANS LES LOTISSEMENTS**

Introduction .....	109
--------------------	-----

V.1.Eléments d'organisation des lotissements de qualité (Selon Zucchelli.A).....	109
V.2.Eléments de conception favorables à la qualité d'habitation (Selon Dehan. Ph) .....	117
V.3.Qualités de l'objet bâti .....	118
V.4. La pérennité des objets bâtis .....	120
V.5. Qualités (usage, formelles, spatiales, esthétiques) .....	122
V.6.Les indicateurs de la qualité .....	124
V.7.Relations et interactions densité / qualité .....	126
V.7.Présentation du modèle d'analyse .....	127
V.8.1. Critères de la Q.A.H.I à différentes échelles .....	129
V.8.2.Les méthodes d'évaluation de la qualité d'habitation.....	131
Conclusion.....	133

## **PARTIE II : APPROCHE ANALYTIQUE**

### **CHAPITRE I: CHRONOLOGIE D'EVOLUTION ET PRESENTATION DU CADRE D'ETUDE:**

Introduction .....	136
I. Présentation du cadre d'étude .....	136
I.1. présentation générale de la Wilaya de Sétif .....	136
I.2. Situation de la ville de Sétif .....	137
I.3.Historique de formation et évolution spatiale de la ville .....	137
I.3.1. Evolution durant l'époque du colonialisme français .....	137
I.3.2. L'empreinte française .....	139
I.3.3. Déséquilibre urbain et économique pré-indépendance .....	141
I.3.4. Rééquilibre urbain et économique post-indépendance.....	143
I.4. Analyse de la répartition des lotissements sur le territoire de la commune de Sétif...	145
I.4.1. Les lotissements individuels à Sétif .....	145
a. Lotissements et coopératives à travers la Commune de Sétif.....	146
b. Enumération des lotissements et coopératives de l'agence foncière.....	146
c. Localisation et classement (par nombre de lots).....	152
d. Evolution chronologique .....	152

e. Régularisation des situations foncières Régulation des situations foncières .....	153
<b>CHAPITRE II : PRESENTATION DE CAS D'ETUDE DANS LA VILLE DE SETIF</b>	
Introduction .....	156
II. Echantillonnage.....	156
II.1. Critères du choix des lotissements Cas d'étude.....	156
II.2. Analyse de la structure physique des lotissements .....	158
II.3. Présentation des échantillons .....	160
Etude du 1er cas: Lotissement Sellam Abdelaziz.....	160
Etude du 2 <sup>ème</sup> cas : Lotissement El Imane .....	165
<b>CHAPITRE III : RESULTATS ET INTERPRETATIONS DES DONNEES</b>	
III. Taille des lotissements .....	169
III.1.1. Nombre et répartition d'ilots .....	169
III.1.2. Surface d'ilots .....	170
III.1.3. Implantation du bâti et exigence de cahier de charge .....	171
III.1.4. Hauteurs des constructions .....	172
III.1.5. Degré d'achèvement d'habitations et espaces extérieurs .....	173
III.1.6. Caractéristiques des voiries .....	175
III.1.7. Le tracé des voies .....	176
III.2. Etat des lieux .....	177
III.3. Transformations de l'aspect extérieur .....	185
Conclusion.....	204
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>206</b>
<b>REFERENCES .....</b>	<b>211</b>
Annexes .....	213
<b>Index des tableaux, cartes, figures et photos.....</b>	<b>230</b>
LISTE DES TABLEAUX .....	230
LISTE DES CARTES .....	230
LISTE DES PHOTOS .....	231
LISTE DES FIGURES .....	232

## **Introduction générale**

La quête ancestrale d'abris et d'idéal d'habitat et la considération de sa qualité ne se sont jamais séparées; les manifestations du génie humain sur le cadre bâti et son environnement selon HEIDEGGER Martin frôlent cet idéal sans jamais l'atteindre.

Visant continuellement la citadinité et l'urbanité, la constitution progressive de la civilisation urbaine a amené à réfléchir aux modes d'organisation architecturale, urbanistique ou environnementale susceptibles de garantir, de protéger et de créer les meilleures conditions d'harmonie de la vie sociale et collective.

Dès l'aube du 20ème siècle la tendance universelle dominante était le logement stéréotypé, fonctionnel défini par la charte d'Athènes et le mouvement moderne (manger, dormir, se laver, se recréer ...etc.) se limitant à des besoins élémentaires communs. Cette machine à habiter a prouvé ses limites, oubliant pour l'habitant, le besoin de s'identifier à son habitat, et pour l'habitat les multiples et innombrables façons d'appropriation par l'habitant.

Le début du 21ème siècle est le siège de nombreux bouleversements dans la société, de l'apparition de nouveaux paradigmes qui amènent aussi bien les citoyens que les professionnels à repenser l'espace urbain, de son mode de fonctionnement jusqu'aux questions d'esthétique et de représentations de la qualité d'habitation, qui se réfère dans une définition large, à l'apparence de l'œuvre autant qu'à son adéquation, dans la durée, à l'usage auquel elle est destinée, et la multitude de composantes, est au moins aussi ancienne que le manuscrit de Vitruve qui avance : "*En tout édifice, il faut prendre garde que la solidité, l'utilité et la beauté se rencontrent.*" Et depuis, la division tripartite traditionnelle de l'architecture « solidité, utilité, beauté » perdure malgré la complexité de ses interactions.

L'Algérie, un pays en voie de développement, n'a pas échappé à l'urbanisation fulgurante, ayant hérité d'un parc logement colonial qui s'est vite révélé insuffisant parfois inapproprié, engendrant une crise de logement sans précédent, suite au boom démographique et à l'exode rural en quête d'une vie meilleure. L'Etat se trouvant donc confronté à une crise nationale pluridimensionnelle, et des défis internationaux incontournables a opté pour un régime pluraliste et une économie de marché, pour jouer un rôle de contrôle et de régulation, après un régime socialiste basé sur l'économie planifiée sous le discours de l'urgence et le souci de se rattraper en matière de logement; un retard qui s'est fait de plus en plus sentir en logeant le maximum de population dans les plus brefs délais, aux moindres coûts, laissant pour compte l'approche qualitative.

En effet, pour des raisons économiques (optimisation des réseaux et équipements, meilleure valorisation du foncier ...), environnementales (limitation du nombre et de la longueur des déplacements automobiles, moindre consommation d'espaces naturels ...) et sociales (moindre dépendance à l'automobile, réseaux de sociabilité et d'entraide plus dense...), la production d'un bâti plus compact et plus dense est plus efficace et rentable pour la collectivité.

L'Etat comme régulateur, l'architecte en tant que concepteur et l'utilisateur comme consommateur, doivent se réunir autour de cette exigence à satisfaire, qui devient donc, la pierre angulaire du développement social et culturel et la promotion de la qualité des constructions à la fois sur le plan architectural et du point de vue de l'urbanisme. Celle-ci s'avère une préoccupation des pouvoirs publics donnant lieu à la mise en place progressive d'un dispositif législatif et réglementaire vigoureux.

Dans un souci de meilleure organisation de la vie collective et le respect de l'environnement, la loi nous oblige désormais, dans les dispositions relatives à la planification urbaine et à l'habitat, à favoriser tant la mixité sociale et générationnelle que la mixité des fonctions urbaines au sein d'un même espace. La conciliation des aspirations des habitants à un logement vaste de qualité, pour vivre ensemble, à proximité des services, et exigences de l'intérêt général et du développement durable, à l'échelle intermédiaire (du quartier) à celle de l'agglomération s'annonce complexe.

### **1. Intérêt de la recherche**

La croissance démographique et la grande urbanisation des villes au XXème siècle, a donné lieu à une panoplie de recherches des formes urbaines et architecturales. L'habitat individuel objet d'étude, considéré comme consommateur d'espace malgré la diversité des représentations et configurations possibles, une diversité qui confirme la complexité des liens possibles entre ces coefficients quantitatifs et le plan qualitatif urbain et de l'habitation. En Algérie, ce type d'habitat a fait ses preuves en termes de qualité d'habitation auquel aspire une majorité de la population, malgré le non respect de sa réglementation et la laideur observée suite à l'inachèvement des constructions et espaces extérieurs environnants. Rares sont les recherches relatives à l'apport de l'aspect extérieur à la qualité perçue dans cet habitat qui s'apparente à la densité, sans compromettre ses indéniables qualités.

## 2. Problématique

Dans l'étude (Murdie et al., 1992; Dansereau, 1977), la qualité de vie et la qualité de l'environnement urbain sont présentées, dans la plupart des cas, comme deux dimensions structurantes indissociables : le bien-être de la population et la qualité des environnements naturels et construits composent l'environnement urbain, interagissant l'une sur l'autre de manière plus réciproque que causale. La série des fascicules réalisés par le groupe « Urban Quality Communications » (1996-2002) est emblématique à cet égard.

Selon Maslow.<sup>2</sup>, la qualité de vie optimale est réalisée lorsque tous les besoins individuels (subjectifs et objectifs) sont satisfaits. Le niveau de la qualité est élevé lorsque la distance entre la satisfaction des besoins élémentaires<sup>3</sup> et la satisfaction de l'ensemble des besoins individuels est minimale.

C'est en cherchant à résoudre le paradoxe des besoins de la population qu'on luttera le plus efficacement contre l'étalement urbain. Souhaitant vivre en ville, aspirant à une habitation plus grande, dans un cadre plus verdoyant, de préférence sans vis-à-vis, mais à proximité des services, de l'emploi, des transports... Ce modèle ne rejette pas la densité en tant que telle. Il rejette le sentiment de densité en évoquant la qualité, une notion qui exprime à son tour une réalité complexe, nécessairement multidimensionnelle, évolutive et subjective.

La difficulté de la problématique relative à la qualité perçue d'habitation dans le lotissement à Sétif, l'influence de l'aspect extérieur des habitations et l'incidence de la réglementation, relève de l'appréciation et l'acceptation et son caractère subjectif, variant fortement d'un individu à un autre. Ainsi, son évaluation se base essentiellement sur des enquêtes d'opinions ou plus largement de perception.

Notre réflexion se focalisera autour de l'aspect extérieur des habitations, et tentera de cerner la relation entre la qualité de l'environnement résidentiel, en particulier la lisibilité de ses formes et aspect extérieur. En effet, toute construction se met en scène pour modeler la forme urbaine. Sa façade appartient à l'espace public, visuel ou juridique, concourant ainsi à l'aménité du lieu et à la qualité de vie de ses habitants.

Le ressenti habitant ne devrait-il pas ainsi être un guide pour les concepteurs ?

---

<sup>2</sup> Psychologue Américain, connu pour son explication de la motivation par la hiérarchie des besoins.

<sup>3</sup> Premier niveau de la pyramide des besoins par Maslow.

La qualité architecturale extérieure d'une construction s'apprécie sous un double angle : selon son esthétique propre en termes de « beauté » de l'objet architectural et selon son insertion dans le paysage environnant, qu'il soit bâti ou naturel.

Dans les deux cas, le jugement de valeur semble reposer sur deux postulats :

- Même si un projet harmonieux d'équipement public peut parfois résulter d'une volonté d'organisation chaotique. Ce qui est ordonné est plus satisfaisant que ce qui est chaotique;
- la diversité peut être la bienvenue pour une construction isolée mais le besoin d'harmonie l'emporte pour des bâtiments accolés, d'où l'intérêt particulier au nom du développement durable à la recherche de compacité et l'attention croissante aux mesures d'insertion et de densification. Avant d'être approprié sous forme d'habitat individuel groupé plus dense, par exemple, le modèle urbain du lotissement tel qu'il a été pensé, est un modèle consommateur du foncier de par ses caractéristiques urbanistiques (il s'appuyait sur un développement horizontal)

La qualité architecturale s'inscrit dans une chaîne d'actes successifs entamés lors de la formulation du besoin, des actes qui se succèdent et interagissent jusqu'à la gestion du bâtiment, avec une responsabilité particulière au milieu de cette chaîne, celui qui commande la construction (maitre d'ouvrage), celui qui la conçoit (maitre de l'œuvre), celui qui l'autorise (l'Etat) puis celui qui la met en œuvre.

Il nous semble donc évident qu'au-delà du cadre réglementaire et son application, c'est la qualité de la chaîne qui fabrique la qualité du produit. Mais le règlement demeure le bouclier contre toute catastrophe à longue durée de vie pouvant pallier à l'éventuelle incompétence d'un quelconque maillon faible. Le surveillant et le garant des intérêts publics, pour la sauvegarde de la qualité du cadre bâti, une tâche extrêmement compliquée et lourde qui nécessite un dispositif réglementaire rigoureux, confié à des instances performantes et permanentes qui veillent au contrôle et à l'application.

Il est admis que la réglementation en matière d'urbanisme a un impact direct sur la forme urbaine qu'elle génère, pour assurer un volume de construction suffisant et une qualité urbaine nécessaire à l'habitat, mais aussi une qualité de l'habitat nécessaire à l'urbain. On préconise souvent une compacité urbaine et des formes qui associent densité et mixité dans les projets d'aménagement ou de renouvellement urbain, pour limiter l'étalement urbain au détriment des espaces naturels ou agricoles considérés comme ressource non renouvelable. Cette compacité qui favorise également un recours accru aux transports en commun et aux

circulations douces, moins polluants et moins consommateurs d'énergie, devrait s'intégrer et s'insérer au mieux dans le tissu et paysage urbain.

Ces modèles d'habitat proposés à la population pourront être acceptés grâce à une amélioration de l'apparence et une bonne insertion dans le tissu urbain, car une même densité résidentielle peut se traduire par diverses formes urbaines et d'habitat, et inversement, une même typologie d'habitat peut avoir des densités très différentes. De nombreuses opérations de logements réalisées dans le monde, ont apporté des réponses pertinentes et intéressantes dans des contextes différents, à des densités différentes, même très élevées, traduites sur des formes urbaines réduisant les coûts de déplacements et d'équipements (viabilisation, entretien), et donc de gestion urbaine. Les évolutions démographiques (vieillesse de la population, réduction de la taille des ménages) et les enjeux économiques et financiers poussent à rechercher un modèle de ville plus dense et plus compacte et à optimiser l'utilisation des espaces urbains proposant des logements plus abordables et plus confortables.

Les règles d'urbanisme brident-elles la créativité sans laquelle l'évolution de l'architecture ne serait qu'un long plagiat ou offrent-elles des garanties contre l'édification d'une construction peu esthétique ou mal insérée dans son environnement ?

On s'interroge alors, si les règles sont aptes à cadrer les projets de lotissements pour assurer une certaine harmonie tout en leur laissant une liberté suffisante pour éviter l'uniformité et offrir une alternative au mimétisme. On se demande aussi quel serait le devenir de nos lotissements, après la promulgation d'un dispositif réglementaire qui trouve son actualité dans les programmes d'amélioration urbaine et architecturale et la mise en application de la loi 08/15 par souci de réglementation et de mise en conformité.

Un dispositif dont on puise notre intérêt pour la question, pour déceler des mesures préventives à intégrer dans le processus de production de l'habitat, ainsi que le renforcement de la réglementation en vigueur par des mesures incitatives ou coercitives, et lutter efficacement contre la laideur de notre paysage urbain, censé contribuer à l'appréciation de ce modèle d'habitat.

Parmi les différentes approches de la question relative à la qualité dans le lotissement, on s'intéresse d'avantage à la densité comme stimulus ou blocus de la qualité et l'influence positive ou négative de l'aspect extérieur du bâti et non bâti.

Notre réflexion sur l'espace conçu et vécu dans les lotissements, classe les transformations et recherche les défaillances en matière de réglementation et son application, pour anticiper et prévoir la réponse adéquate aux besoins réels des habitants dans le processus de conception et de production.

Une série de questionnements découle de la question mère et se résument comme suit :

- Pour quel type de lotissement et quelles formes de constructions doit-on évoluer ?
- Quelles sont les causes et les classes des transformations du cadre bâti dans les lotissements?
- Comment promouvoir la démarche qualité, qui interpelle les différents acteurs du processus de la production du cadre bâti, notamment l'intégration du citoyen ?
- La densité d'habitation est une entrave ou une qualité des lotissements?
- Les habitants des lotissements accèdent-ils à la satisfaction résidentielle dans un contexte de densité élevée?
- L'aspect extérieur des habitations en particulier et des lotissements en général, peut-il influencer la qualité d'habitation dans un contexte de densité élevée?
- L'achèvement des constructions et des aménagements dans le lotissement, favorisent ils l'accès à la qualité d'habitation escomptée ?
- Peut-on opter pour une proximité sans promiscuité ?

### **3. Hypothèses de travail**

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

1. L'impact de la densité sur la qualité perçue d'habitation est influencé par l'aspect extérieur du bâti et du non bâti, dans le lotissement.
2. Le respect de la réglementation contribue à l'achèvement et/ou l'amélioration de l'aspect extérieur.

### **4. Objectifs de recherche**

L'objectif recherché par cette étude est la promotion de l'acceptabilité de l'habitat individuel en lotissement, et la stimulation des degrés de satisfaction des habitants à travers l'amélioration architecturale et urbaine, ainsi que l'achèvement des constructions pour un meilleur aspect extérieur, et une meilleure qualité paysagère. Ceci induit une suite logique

de questionnements sur les notions de densité, qualité, acceptabilité, satisfaction résidentielle, imagibilité, et mise en conformité dans le contexte des lotissements d'habitat individuel.

L'entretien de l'image du cadre bâti ou transformation souvent illégale peut être considérée comme un synonyme du refus d'un modèle préconçu, en porte à faux avec les aspirations des habitants qui réclament une participation dans le processus de fabrication de leur habitat par une personnalisation, modification, voire violation de la réglementation en vigueur. Ce qui complique la tâche de sauvegarde de la qualité du cadre bâti difficile, aux pouvoirs publics qui ont mis en œuvre un dispositif de régularisation et de mise en conformité en leur qualité de garant et surveillant des intérêts publics, afin de fédérer l'impact que pourrait avoir des actions d'amélioration urbaine et architecturale, particulièrement sur le mode de vie des résidents et la perception de la qualité et/ou densité de leur habitat.

L'amélioration de la qualité de l'habitat passe par la prise en charge de l'aspect extérieur des habitations profitables aux résidents, et espaces intermédiaires favorables à l'épanouissement.

## **5. Approche méthodologique**

### **Limites de la recherche :**

Dans cet essai, nous aborderons la question cruciale et complexe de qualité d'habitation sous l'angle de l'aspect extérieur des habitations dans leur ensemble, en s'appuyant sur la réglementation et son application nécessaire à l'évaluation fondée et complexe, à la multitude d'interactions et corrélations, ainsi que la subjectivité et relativité de certains indicateurs.

Notons que lors de la mise en œuvre du questionnaire, des hésitations et réponses évasives ont été enregistrées, notamment lors du traitement l'aspect réglementaire et législatif par la consultation des décideurs du cadre bâti souvent indisponibles, ce qui a entravé le bon accomplissement de l'enquête qui semble toucher à des sujets sensibles.

La deuxième partie basée sur des enquêtes d'opinions et plus largement de perception est marquée par des réticences, quand il s'agit des revenus, et des transformations du logement. L'interrogé est souvent prudent voire ferme, redoutant les agents de l'urbanisme, considérés comme des contrôleurs; on s'est retrouvé dans l'obligation de vérifier les réponses sur l'état des lieux et documents disponibles, fournis par le propriétaire ou les archives de la direction de l'urbanisme, un travail soutenu par une prise de vue

photographique pour détecter les convergences et divergences, les tendances ou différences qui caractérisent chaque lotissement.

### **Collecte et analyse des données**

Afin de collecter les données et les informations pour décoder les perceptions des faits urbains et la satisfaction dans les lotissements, détecter leurs enjeux et leurs pratiques, à travers des indicateurs, et des méthodes d'évaluation ayant recours à plusieurs documents et des enquêtes sur terrain.

Au démarrage, l'exploitation d'une documentation basée sur les thèses et les mémoires thématiques, était un choix préalable qui nous a servi pour réduire le champ d'investigation et d'intervention sur un sujet ponctuel et d'éviter toute diversité d'informations, économisant les efforts déployés.

En plus de la documentation livresque, qui nous a facilité la recherche théorique et nous a éclairé sur la définition des concepts, nous permettant de positionner et d'intégrer notre sujet dans son contexte conjoncturel (local et mondial).

D'autres sources ont fait l'objet d'exploration, telles que les archives, les données statistiques, les revues spécialisées, le règlement juridique, la presse, et les sites web, appuyée par une série des plans graphiques relatifs aux lotissements étudiés.

### **Outils méthodologiques**

#### **a- Observations et relevés:**

La consommation de l'espace dans les lotissements est une manifestation, qu'il est nécessaire d'observer, soit par une description objective, ou un relevé architectural qui montre l'initial et l'existant, s'appuyant sur la photographie comme outil efficace dans toute analyse relative à l'image, la visibilité et notamment l'aspect extérieur.

#### **b- Enquête et échantillonnage**

La problématique des lotissements entre le conçu et le vécu ne pouvait pas être abordée d'une façon générale abstraite ou même théorique, il nous faut un cas limité et bien précis soumis à une enquête approfondie, menée sous forme de questionnaire qui s'articule autour d'une série de questions ouvertes et directes et parfois indirecte, un entretien individuel ou groupé et un questionnement plus qualitatif que quantitatif, qui tourne autour du ménage, son statut, sa composition, ses ressources, sur le logement et son acquisition, sa réalisation, son image, sa configuration, et intégration dans le lotissement, et enfin le mode d'appropriation des espaces vécus.

## **6. Structure du mémoire**

L'étude que nous mènerons est un essai d'application d'un concept dans la problématique de la qualité d'habitat en relation avec la consommation de l'espace, objet de notre thème de recherche, abordé sous différents sous angles relatifs aux attentes et besoins de tous les acteurs concernés et fédérer les efforts consentis pour une promotion de la qualité des habitations au sein des lotissements à la fois sur le plan architectural et du point de vue de l'urbanisme. Notre recherche a donné lieu à une collecte de données répondant à ses fins. Elle se base sur une enquête réalisée sur un échantillon représentatif des habitants d'un lotissement. Ces entretiens proviennent d'un questionnaire pertinent spécifiquement développé pour interroger les habitants sur les questions de la densité et son acceptation dans un contexte d'habitat individuel inachevé.

Pour répondre à la question de recherche posée, nos analyses se sont déroulées en quatre temps.

Un premier volet porte sur une étude théorique visant d'abord à définir et clarifier un certain nombre de concepts et terminologie en relation avec la notion de lotissement. Elle se propose aussi d'établir un état des lieux sur toutes les connaissances, expérience et état de recherche sur le thème et ce tant en Algérie qu'au niveau international soulignant le rôle important qu'ont joué ces lotissements dans les différentes étapes du développement de l'habitat urbain, avant d'explorer les aspects typo-morphologiques du lotissement résidentiel et le mode d'occupation du sol de la parcelle dans leurs relations avec les densités de contenant de la parcelle et consommation du foncier.

Le deuxième volet abordera l'étude des lotissements et leurs organisations en relation avec les habitants et le foncier. Elle consiste à analyser, au niveau de l'habitation les caractéristiques des occupants, les situations familiales, ainsi que le mode de distribution des familles dans les parcelles dans leurs rapports avec la densité de contenu de l'habitation et la satisfaction résidentielle. Une étude qui sera orientée vers l'aspect réglementaire et architectural puis l'aspect qualitatif.

Le troisième volet évoquera le contexte et la conjoncture politico-économique déterminants, en mettant de la lumière sur le dispositif réglementaire, pour régir la production de l'habitat, notamment individuel, et son lien direct avec les questions de recherche.

Le dernier volet est consacré à l'étude des lotissements de la ville, et une présentation selon un ordre chronologique, pour passer par la suite à une étude de cas détaillée, de deux

lotissements jugés représentatifs de la situation qui prévaut en général au niveau de Sétif.

Deux étapes pour l'étude :

- La première traitera l'aspect réglementaire et législatif par la consultation des décideurs du cadre bâti, maîtres d'ouvrage et autres centres de décision ayant participé à la création de ces lotissements.
- La deuxième étape se fera à l'échelle du lot en question par l'étude des échantillons (cas d'étude).

La réflexion sera donc qualitative et exploratoire, basée sur l'analyse typo-morphologique et l'analyse corrélationnelle, pour divulguer les facteurs avantageux, propices à l'accès des habitants à la satisfaction résidentielle dans des contextes aux densités variées. Nous optons pour l'échantillonnage, soumis à une enquête de ménage qui s'impose comme outil d'investigation, pour déterminer les aspects socioprofessionnels des habitants, l'utilisation de cet espace, l'évolution de l'aspect urbain et architectural.

Notre enquête sera appuyée par des observations, des relevés et interviews, comme outil méthodologique, pour confirmer ou infirmer les hypothèses énoncées.

A travers ce thème de recherche, nous nous proposons d'analyser la qualité d'habitation à travers trois sous-thèmes :

- l'appréciation résidentielle.
- la satisfaction résidentielle.
- l'aspiration résidentielle.

L'objectif consiste à comprendre le phénomène étudié à partir de données recueillies sur terrain et de déterminer les relations entre les variables étudiées : (1) l'aspect extérieur du lotissement (habitations et aménagements) (étude analytique typo-morphologie); (2) la densité mesurée (analyse métrique) et (3) l'évaluation des habitants de la qualité d'habitation ainsi que leurs aspirations résidentielles (analyse de contenu « Questionnaire et entretiens »).

**PARTIE I**  
**APPROCHE THEORIQUE**

**CHAPITRE I :**  
**LA PLURALITE DES DENSITES**

## **Introduction :**

En urbanisme, la densité se détache de la définition précédente et peut avoir de nombreuses significations dans la mesure où l'on ne fait pas de lien entre deux entités (on ne compare pas une densité d'une ville à une autre ville qui serait toujours la référence), Sa caractérisation oscille entre détermination purement technique (nous en verrons des outils de mesure), approches sociales voire psychosociales (appréhension qualitative) et connotations sensibles (ambiances urbaines à l'œuvre).

Face aux nouveaux enjeux de durabilité, d'image de la ville, de gestion économique de sol urbain et de protection du foncier comme étant une source non renouvelable, une bonne gestion foncière s'impose, et un respect, suivi des exigences techniques existantes, voire leur consolidation.

### **I .1. Définition de concept (densité)**

Il nous a semblé nécessaire de faire un point sur la définition de la densité, avant de décrire tous ces indicateurs.

Étymologiquement, le terme de densité est issu du latin *densus*, ce qui signifie épais. En physique par exemple, la densité d'un liquide est le rapport entre la masse d'un certain volume d'un corps et celle d'un volume d'eau dans des conditions de pression et de température préalablement définies.

Le terme de densité est synonyme de « compacité », de « concentration », d' « épaisseur » ou de « force » mais connote nombre d'autres vocables. Dans l'agglomérat des statistiques urbaines densités et indicateurs sont parfois utilisés outrageusement et à des fins antinomiques. Dans le langage courant par exemple, la valeur positive de densité qui renvoie à l'idée d'intensité, de richesse expressive, s'efface devant les notions de « surpopulation », « surpeuplement », « concentration »... or l'utilisation du terme de densité nécessite une détermination de la définition implicite et permet de traiter de phénomènes variés.

Qualifier une densité de « faible » sans déterminer l'échelle (interne, micro, macro), des surfaces (nette, brute) et des critères (contenant, contenu), relève ainsi du contresens et parler de « forte densité » est un pléonasme.

La notion de densité dans notre cas est plus proche de la définition de la masse volumique, **Roger Brunet**, dans son dictionnaire critique, définit la densité comme « le rapport d'une quantité à une autre, notamment d'un poids à un volume. À un sens très général en mathématiques ; en géographie, c'est toujours le rapport d'un nombre d'objets à une

surface définie : habitants par kilomètre carré, [...]. Les densités de population sont dites fortes ou faibles, mais ces termes vagues ont peu de sens. »

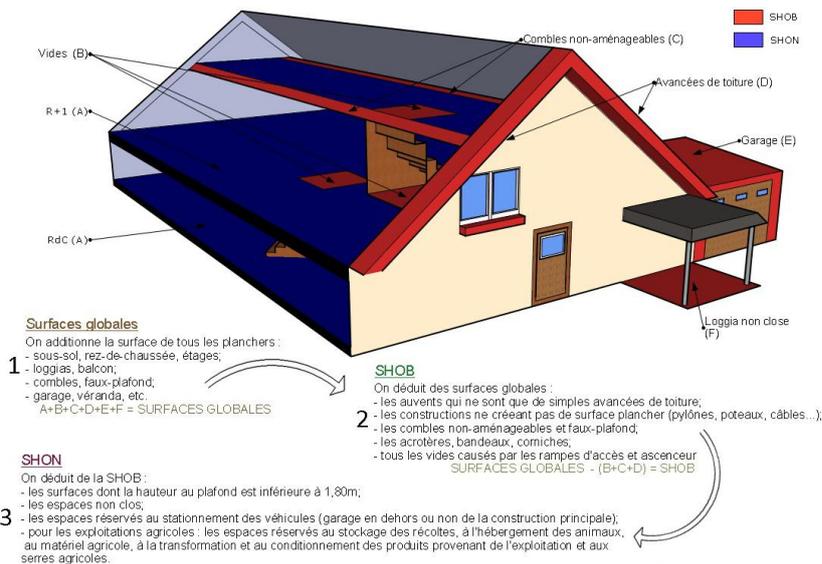
En effet, la masse volumique est le rapport entre la masse d'un élément et son volume. Si on généralise cette définition, on peut dire que c'est le rapport entre une donnée mesurable et une donnée, elle aussi mesurable mais qui indique soit une distribution spatiale (dans ce cas ce sera une unité de longueur, de surface ou de volume), on parlera alors le plus souvent d'habitants/km<sup>2</sup>, d'emplois/ha ou encore de logements/ha, soit une distribution temporelle (une valeur ou un intervalle de temps).

### **I.1.1. Les principaux indicateurs de densité et les outils règlementaires**

Les indicateurs présentés ci-dessus sont les plus utilisés dans le milieu professionnel urbanistique. La liste n'est pas exhaustive car « *il existe presque autant d'indicateurs que d'acteurs ou d'usagers de l'espace* » (Moulinié C. et Naudin-Adam M, 2005, 2. Les indicateurs de densité).

Ces indicateurs nous dessinent une certaine idée de la réalité en place mais se concentrent uniquement sur le cadre bâti. Il n'est donc pas étonnant que des densités élevées, moyennes ou faibles puissent correspondre à des valeurs numériques très différentes et qu'il soit difficile de savoir a priori si une densité donnée est positive ou négative.

Par exemple, selon Fouchier (1997), la plupart des études s'intéressant à la densité de construction à l'échelle de la parcelle se réfèrent au rapport plancher/terrain (RPT). Ce rapport, nommé coefficient d'occupation du sol (**COS**) en France ou en Algérie, reste l'outil règlementaire par excellence (Coefficient d'Occupation des Sols) rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle. Ce dernier renseigne juste sur la surface de plancher que l'on peut construire sur une parcelle donnée. Plus un COS est élevé, plus le tissu urbain est dense. Peut-être calculé comme le rapport de la surface hors-œuvre nette, (SHON), ou de la surface hors œuvre brute (SHOB) à la surface du terrain.



**Figure 1: Surface hors oeuvre nette, et surface hors oeuvre brute**

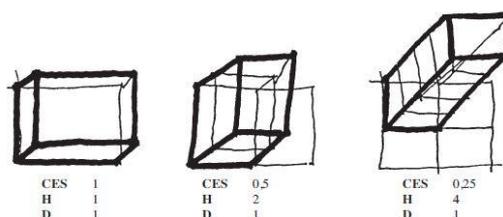
Source : www.urbinfos.com

Selon Fouchier, à l'échelle locale, le recours à la surface hors œuvre brute (SHOB) est plus pertinent que la SHON, qui ne décrit pas totalement « l'enveloppe » des bâtiments.

« *SHO brute (SHOB) : totalité de la surface de plancher, calculée à partir de l'extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher, y compris les combles et les sous-sols, les balcons, les loggias et les toitures terrasses accessibles.*

« *SHO nette (SHON) : SHO brute de laquelle on retire les surfaces hors-œuvre suivantes : combles et sous-sols non aménagés (hauteur inférieure à 1.80m; locaux techniques : chaufferie, ascenseurs-machinerie; caves); balcons, loggias, toitures-terrasses accessibles, surfaces non closes en rez-de-chaussée; surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules et de leur circulation.* » (Fouchier, 1997 : 27).

Ensuite, on définit le **CES** (Coefficient d'Emprise au Sol) rapport entre la projection au sol des constructions et la surface de la parcelle, sans additionner les surfaces de planchers, contrairement au COS. Ici, l'idée est de contrôler la surface qu'a le droit de prendre le bâtiment vis-à-vis de la surface totale de la parcelle. C'est le rapport à la terre.

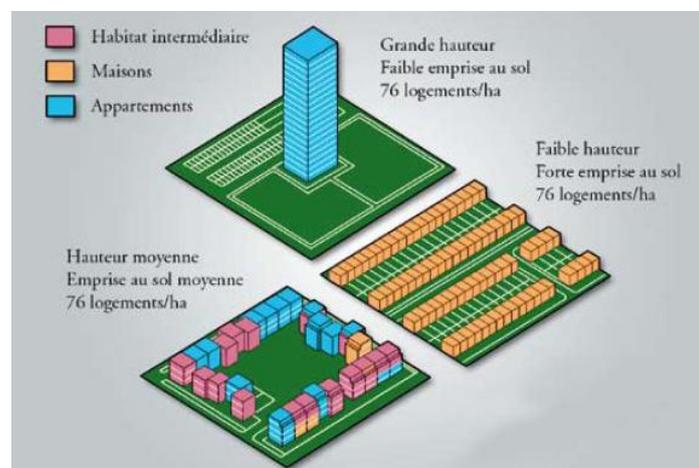


**Figure 2: Modulation de CES**

Source : Référentiel densité, conseil régional de l'île de France

Autre exemple, Frey (1999) affirme que si les densités résidentielles nettes peuvent donner une idée assez précise de la population qu'un secteur limité peut accommoder, elles ne fournissent pas une image adéquate du développement possible sur de plus grandes aires, car elles excluent d'autres utilisations du sol, notamment les espaces publics. Pour cet auteur, les densités brutes de population pour l'ensemble de la surface totale d'une ville ou d'une région, indépendamment des utilisations du sol et de la taille des espaces ouverts, fournissent des images beaucoup plus claires du développement de la ville et elles permettent de meilleures comparaisons entre villes.

Enfin, on peut parler de la **Densité Bâtie**, un indicateur plus complet nous renseigne sur la distribution du bâtiment sur la surface (avec le CES) mais aussi dans l'espace volumétrique (avec la hauteur moyenne). La nécessité de qualifier le terme de densité pour préciser si l'on parle d'habitants, de bâti ou de logements est indispensable, moyennant quoi parler de forte ou de faible densité n'a aucun sens.



**Figure 3: Modulations morphologiques de la densité**

Source : (Institut de l'aménagement et de l'urbanisme de l'île de France, appréhender la densité, note rapide n° 383.2005)

Le COS est un indicateur sur ce qui peut être fait, par contre la densité bâtie mesure ce qui existe déjà. En les passant en revue, ces outils s'avèrent utiles pour comparer des densités dans différents quartiers ou ilots d'habitation mais sont imparfaits car ils ne disent rien sur la forme des bâtiments ou sur l'ambiance qu'ils génèrent. Ces derniers demeurent les plus utilisés par les collectivités locales qui encadrent l'occupation du sol et donc le développement physique de la ville. Mais on se rend compte du décalage entre les photographies ou les plans (objets statiques) et le perpétuel mouvement et changements qui font la complexité et la richesse de la ville (dynamique).

Coefficient d'Occupation des Sols (COS), Coefficient d'Emprise au Sol (CES), Densité Bâtie (DB), densité de population, densité résidentielle, densité d'emploi, « densité d'activité humaine » (Fouchier, 1997), le plafond réglementaire et la densité végétale (COS végétal) sont tous des indicateurs de densité.

« Vincent Fouchier », illustre la difficulté de caractérisation d'une opération par la densité. Parlant d'un indice synthétique, permettrait de mieux refléter la réalité de cette notion, et rappelle que le « degré d'intensité d'occupation du sol » (Land Use Intensity Rating LIR) Intégrant toutes les composantes de la densité dans un avait été mis en œuvre par l'administration fédérale du logement des Etats-Unis en 1971. Le LIR était alors considéré comme un « densitomètre » ; mais malgré sa pertinente démarche, l'utilisation du LIR dans la pratique n'a pas vu le jour.

L'identification des densités mesurables demeure indispensable afin de permettre la définition d'un langage commun chez les professionnels et décideurs de la ville. Le langage commun permet la confrontation d'idées et par conséquent l'évolution des connaissances dans le domaine, ce qui justifie la nécessité certaine dans notre champ de pratique, bien que ces indicateurs ne retransmettent que partiellement la notion de densité.

### **I.1.2. Multidisciplinarité et choix d'indicateur(s)**

L'outil adopté déterminera l'approche choisie et il dépend de la spécialité disciplinaire concernée. Ce qui nécessite une rigueur dans le choix de l'indicateur, le plus abordable et maîtrisé. Inversement, l'approche disciplinaire adoptée déterminera l'outil choisi.

A ce titre, l'architecte pourra privilégier l'indicateur surface habitable par habitant ce qui le renseignera sur le confort interne, l'urbaniste ou le professionnel des transports l'indicateur densité résidentielle (nombre de logements par hectare) plus cohérent avec un urbanisme de quartier, ou encore le promoteur ou le juriste (mais aussi l'architecte-urbaniste) pourront s'intéresser à la surface de plancher au mètre carré de terrain.

Comparer des densités impose donc de préciser de quoi il est question. Et la nécessité de qualifier le concept « la densité ... » s'impose, étant donné que le langage n'est pas commun entre les différents spécialistes

### **I.1.3. Les limites de la densité**

La densité ne règle pas tout, et parfois pas du tout quand il s'agit de la mobilité de loisirs et problèmes de circulation et/ou besoin de nature. Sans échelle pertinente ou de critère unique pour traiter des densités qui sont intimement liées à l'aspect qui est analysé. On devrait systématiquement ajouter un qualificatif au terme «densité» précisant les critères

retenus pour le calcul et l'échelle de référence. Rendant possible, une distinction entre ce que Vincent Fouchier appelle la «densité de contenant» (bâti) et la «densité de contenu» (usagers), et une clarification qui nécessite une rigueur et une honnêteté intellectuelle qui parfois est mise de côté (involontairement ou non) pour démontrer au mieux l'idée préconçue que l'on veut argumenter.

Des critères de mesure sur lesquels on devrait statuer, s'avèrent souvent très rationnels et quantitatifs au final, il nous semble plutôt pertinent d'aborder dans le prochain chapitre l'aspect qualitatif, et proposer des «principes de qualité» à appliquer dans tout projet de densification. Ils limitent par leur respect mutuel un certain nombre d'abus, qui nuisent à l'image de la densification et garantissent une «qualité de vie» et une «durabilité» recherchée par les urbains.

#### **I.1.4. Echelles de densité**

En effet, nous l'avons vu, il existe une multitude de densités dont les analyses vont être portées par (et dépendre de) l'aire géographique de référence, le type de surface et l'indicateur choisi.

Selon la surface prise en compte, on peut distinguer densité nette et densité brute.

La densité nette prend en compte l'ensemble des surfaces occupées par une affectation donnée, tandis que la densité brute prend en compte l'espace considéré intégralement sans exclusion. Par exemple, la densité résidentielle brute peut prendre en compte les équipements collectifs, les espaces verts, équipements d'infrastructure, etc., alors que la densité nette ne tiendra compte que des aires vouées à l'habitation.

Lynch (1962) distingue

- la densité physique concernant le bâti.
- la densité d'activités.

Quelques chercheurs distinguent la densité interne et la densité externe.

- La densité interne concerne le nombre de personnes dans une unité d'espace résidentiel.
- la densité externe concerne le nombre de personnes par unité de surface dans un ensemble spatial plus large, comme le quartier.

On peut aussi distinguer les mesures de densité selon les échelles spatiales. Il y a :

(1) la densité à l'échelle **micro** ou à l'échelle de l'habitation par unité de micro-surface.

- (2) la densité à l'échelle **méso** ou densité parcellaire, à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.
- (3) la densité à l'échelle **macro**, à l'échelle du quartier, de la ville, de la commune de la région ou du pays.

Dans ce cadre, il convient de distinguer différents types d'échelle, par ordre croissant :

- la densité par unité de micro-surface (logement ou pièce) : la densité parcellaire ou sectorielle (qui sert de référence lors de l'application de la réglementation relative au COS).
- la densité à l'îlot (servant lors de la programmation et de la planification), la densité communale ou régionale (qui relève davantage de l'intérêt du géographe ou de l'aménageur car elle se rattache à la notion de concentration relevant de la superficie).
- la densité nationale ou internationale (qui renvoie à l'échelle d'analyse des organismes internationaux).

Dans le cadre de la démarche qui nous intéresse et qui est celle véhiculée par une politique davantage favorable à une densification raisonnée, la densité devra plutôt se rapporter aux échelles les moins vastes, où elle sera plus significative.

Fouchier.V, distingue :

- La densité de contenu, telle que la densité de population, la densité humaine et la densité sociale. Cette notion s'intéresse aux usagers, comme les habitants, les clients, les employés, etc.
- la densité de contenant, telle que la densité de construction. Celle là, s'intéresse au cadre physique, avec des mesures comme la superficie de plancher, la superficie habitable, l'emprise au sol, le coefficient d'occupation du sol, etc.

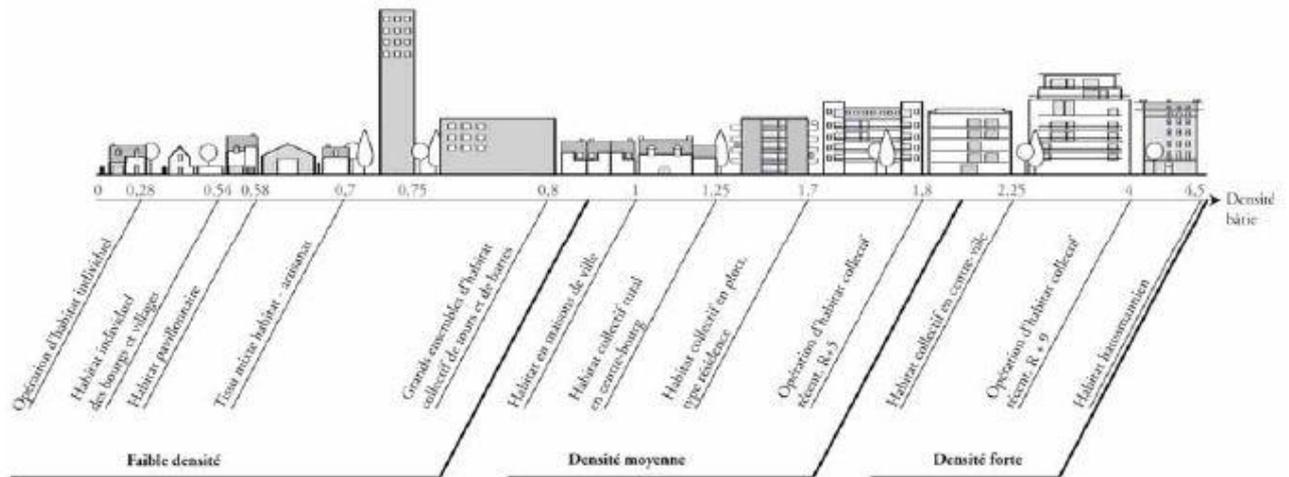
## **I.2. Une densité de qualité**

La densité exprime un rapport entre une quantité ou un indicateur statistique et l'espace occupé. Sa mesure prend différentes formes qui sont difficiles à comparer en raison des différents numérateurs et dénominateurs employés dans différents pays. Les mesures de densité sont également difficiles à comparer en raison des systèmes de mesure et d'unités variés comme les mètres carrés, les acres, les hectares, etc.

La densité réfère d'ailleurs à différents phénomènes. Par exemple, la densité de population, ou densité humaine, est mesurée par le nombre de personnes par secteur donné. La densité résidentielle est mesurée par la quantité d'unités d'habitation par secteur, telles que le nombre de logements, de pièces habitables ou de lits. La densité de construction, la densité

de surface construite ou encore la densité d'occupation du sol sont le rapport entre la superficie des constructions implantées sur la surface totale du terrain.

En outre, les différentes mesures ne covarient pas toujours entre elles. Ainsi, Fouchier (1997) montre, à l'aide de figures, comment un même rapport plancher/terrain (RPT) peut générer divers coefficients d'occupation du sol (COS) (Figure 2.1). On peut donc accommoder la même densité de population avec différentes formes urbaines.



**Figure 4: Différentes formes urbaines pour une même densité de bâti**

Source : *Dense Cité*, cité par Fouchier

### 1.2.1. La densité physique

Nous avons constaté qu'une même densité de bâti peut correspondre à des formes urbaines très différentes. Une même densité bâtie et une même forme urbaine peuvent similairement correspondre à des contextes opposés sur un plan qualitatif, c'est-à-dire que la densité physique n'est pas équivalente à la densité mesurée. La densité physique se compose à la fois de la densité mesurable et de critères qualitatifs (Fouchier 1997, Alexander et al. 1988).

La diversité des aspects des critères qualitatifs ne peut pas être mesurés précisément, tels que la diversité des formes, la hauteur et le détail des bâtiments, le paysage, etc.

A l'exemple de Fouchier qui montre qu'un lotissement individuel qui présente des densités faibles, peut aussi être considéré comme trop dense lorsque l'orientation des maisons et les vis-à-vis sont mal agencés, ou que les jardins privés sont trop réduits.

Une même forme urbaine et une densité bâtie identique peuvent correspondre à des contextes opposés : « selon que l'environnement est composé d'un superbe espace vert (...) ou d'un échangeur autoroutier (...), on comprend vite que la perception de cette densité

*est vraisemblablement différente.* » (V. Fouchier, 1997, p.48). Soulignant l'importance du contexte physique, Fouchier présente aussi l'exemple d'une tour avec la même densité et la même forme, mais située dans des contextes différents (Figure 5: La densité physique et perçue différente).



**Figure 5: La densité physique et perçue différente**

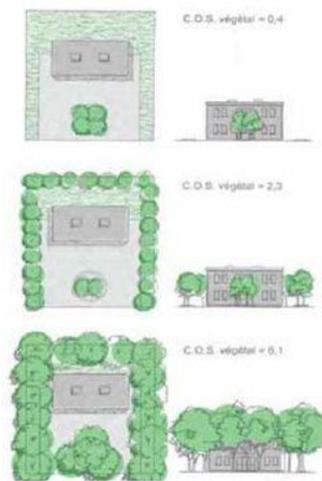
Source : *Dense Cité*, cité par Fouchier

La densité physique de chaque situation diffère de même que la perception de la densité.

Le rôle du végétal est un autre critère qualitatif important pour compléter, on parle de densité végétale. « La densité végétale est calculée par télédétection à partir d'une image satellitaire qui repère les masses végétales en volume et en qualité. Cet indicateur de l'environnement végétal ne différencie pas la végétation des espaces publics de celle des espaces privés. Il prend en compte l'ensemble des espaces verts qui participent à l'ambiance générale d'un secteur » (Moulinié C. et Naudin-Adam M, 2005, 2. Les indicateurs de densité).

Pour explorer la notion de coefficient d'occupation du sol végétal (COS végétal), Fouchier présente le même type d'habitation avec le même coefficient d'occupation du sol, le même rapport plancher/terrain et la même emprise au sol des espaces verts, en faisant varier les caractéristiques du végétal (Figure 6: Différents COS végétal pour un même coefficient d'occupation au sol).

Intuitivement, on imagine que la qualité de la densité et la perception de la densité diffèrent selon ces différents cadres végétaux.



**Figure 6: Différents COS végétal pour un même coefficient d'occupation au sol**

Source : *Dense Cité*, cité par Fouchier

Fouchier conclut : « Les facteurs qualitatifs d'une situation sont-ils plus importants que les facteurs quantitatifs (tant pour le cadre physique que pour le cadre social)? » (1997: 48); et Alexander (1988): « *The qualitative aspects of physical density may be just as important as the ones that can be quantified in measured densities, and warrant equal attention in research, planning and design* » (1988: 6).

### **I.2.2. Les effets induits de la «densité de qualité »**

- La réponse à une certaine demande en logements plus dense.
- l'augmentation des échanges et des interactions humaines, dynamisme, acceptation de l'autre, intégration, tolérance, meilleure cohésion sociale, génération d'une «biodiversité» humaine qui assure l'équilibre minimal entre des populations contrastées.
- L'augmentation du potentiel d'offre de services.
- L'accroissement du potentiel fiscal des villes.
- La limitation des temps de déplacements.
- La dépendance moindre à l'automobile pour les catégories de personnes ne pouvant/voulant pas l'utiliser et une plus grande autonomie des personnes, laissant place à plus d'espace public, moins de pollution.

### **I.2.3. Densité et développement durable**

Le développement durable est défini comme un développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la possibilité des générations futures de répondre à leurs propres besoins. Dans ce contexte, la densité n'est plus vue comme un aspect de la

ville à revoir à la baisse contre les tendances du développement pour une rentabilisation du sol, mais bien comme une qualité à cultiver en vue d'une forme urbaine plus durable.

Selon Fouchier (1997), pour une profonde connaissance des implications des densités pour le développement durable, il y a deux principales composantes à prendre en compte :

La consommation d'espace et la présence de la nature en ville, d'une part, et les nuisances liées aux déplacements (surtout automobiles), d'autre part.

Plus le développement urbain est dense, moins il empiète sur les espaces naturels. La densité serait donc d'une grande influence aussi sur les modes et les distances de déplacement et participe indirectement à la consommation énergétique et à la pollution globale. Dans ses travaux, l'auteur s'est interrogé sur la possibilité de réduire les nuisances de l'automobile par la densification urbaine. D'après lui, l'effet de densités plus ou moins élevées se traduit dans le fonctionnement du système de transport. Il est clair que les résidents des communes de fortes densités portent moins atteinte à l'environnement par leurs déplacements que les résidents des communes de faibles densités. *« Si l'on estime que les espaces naturels sont une ressource rare qui est irrémédiablement détruite par l'urbanisation, les fortes densités urbaines peuvent être considérées comme des critères pertinents pour la problématique du développement durable »* (Fouchier, 1997 : 58).

Néanmoins, Fouchier démontre aussi que l'augmentation des densités pour des motifs de développement durable peut être une mesure lourde au regard des objectifs poursuivis et que les temps de transport ne sont pas directement reliés à la densité.

D'autres auteurs, comme Frey (1999) et Bentley (1999), tout en mentionnant les avantages de la densité pour la protection de l'environnement, insistent sur ses effets pour la durabilité sociale de la ville et de la région: *« A reasonably high population density to achieve viable local services and facilities, a high level of activities and interactions and thus vibrant settlement and places, and viable public transport »* (Frey 1999 : 32).

On avance, dans cette ligne de pensée, qu'une forme urbaine compacte ou concentrée peut éviter la perte du sens de la ville causée par la fragmentation ou la dispersion de la population et de l'activité économique.

#### **I.2.4. La durabilité des formes urbaines**

Les tenants de la durabilité urbaine considèrent que la forme compacte serait plus durable, parce qu'elle réduirait les distances de déplacement, faciliterait et rentabiliserait le transport en commun, tout en permettant la conservation des milieux naturels et agricoles. Un indice synthétique de ces trois composantes ne serait-il pas de mesurer la distance des

déplacements entre les espaces résidentiels et les lieux d'emploi, puisqu'il rend compte de la densité résidentielle et de la compacité du bâti tout en donnant un aperçu de la bonne prise en compte de la dépense d'énergie selon les modes de transport? Cette forme idéale compacte n'est pas sans rappeler les modèles issus des manuels de géographie urbaine. La théorie classique de l'espace urbain est construite sur le principe de la grande valorisation du centre. Elle relève de l'idée de la concurrence entre les modes d'utilisation du sol et le système de rente. On conçoit que le gradient de la rente foncière évolue non seulement spatialement, mais aussi hiérarchiquement, selon les types d'activités et, pour les zones résidentielles, selon la différenciation sociale. Les différents modèles de la structure urbaine reconnaissent ainsi, d'une part, que la croissance des densités urbaines est tributaire de la distance à partir du centre-ville (Berry, 1965)

### **I.2.5. Les qualités de la forme (contenants) « Kevin Lynch »**

Quelles catégories utiliser dans la composition urbaine ?

- 1- La **singularité** ou clarté de la silhouette, grâce à la netteté des frontières, la clôture des espaces, le contraste.
- 2- La **simplicité** de la forme. De toute façon, l'observateur distordra les réalités complexes pour en faire des formes simples.
- 3- La **continuité** d'une limite, d'intervalles rythmés, de matériaux, d'enseignes, aide à percevoir une réalité complexe.
- 4- La **dominance** d'une tour, d'une activité, etc. permet de simplifier l'image.
- 5- La **clarté des liaisons**, qui sont stratégiques.
- 6- La **différenciation directionnelle** qui permet de faire sentir par exemple où est le centre ville par rapport à la mer...
- 7- Le **champ visuel**, c'est-à-dire la portée de la vision, est augmenté par des panoramas, des chevauchements de bâtiments etc.
- 8- La **conscience du mouvement**, par la mise en valeur des pentes, courbes,... qui permettent de structurer la ville puisque c'est en mouvement qu'on ressent la ville.
- 9- Les **séries temporelles**, perçues dans le temps telles des séries de points de repère "de nature mélodique".

10- Les **dénominations** et significations, caractéristiques non physiques qui peuvent renforcer l'identité. <sup>4</sup>

### **I.3. La complexité de la perception des densités**

Le ressenti porté à la densité se compose des deux aspects. Toutefois, l'échelle de référence constitue la majeure distinction entre les deux.

En effet La rencontre avec les habitants s'avère indispensable, et l'analyse de leur propos permettra de mieux aborder la multiplicité des facteurs rentrant en jeu dans les perceptions de la densité, ce qui nous mène droit à la méthode d'enquête.

Au-delà de ces enseignements, il est important d'adopter une analyse distinctive entre l'évaluation de la densité par les habitants d'une part, et l'acceptation de celle-ci d'autre part. En effet, ce n'est pas parce qu'un quartier est vécu comme étant relativement dense que cela constitue nécessairement une contrainte pour les habitants et donc un refus de cette densité de leur part.

L'acceptabilité même de la densité pour Goodchild (1994) est un enjeu, et celle-ci passe par le détail des aménagements : « *Density is, in some ways, the most important issue. Density deals with the intensity of land use and the amount of land required for urban development...However, density is not the only issue. The details of residential layout and the broad strategies issues concerned with urban form must also be considered* » (Goodchild 1994: 144). Dans ses recommandations pratiques, il avance une position nuancée, qui rejoint celle de Fouchier, en proposant une préférence pour les densités les plus élevées, là où c'est possible, notamment pour combler les lacunes (trous) dans le tissu urbain. Frey (1999) soutient également l'indissociabilité des densités des modèles urbains et résidentiels: « *may be true that, no matter how the city itself is structured, high-density housing is in the end socially acceptable to middle- and higher-income groups only if it provides the same quality of livings as the country town would ...and if there is good access to an appropriate range of local services and facilities*» (Green, 1996 cité par Frey, 1999: 31, 33).

#### **I.3.1. La subjectivité et relativité de la densité perçue ou vécue**

Bien qu'elle ne découle pas d'une réalité physique ou mesurée, la «densité perçue » qui se base sur la subjectivité des usagers, influence tellement l'acceptation de la densité, cette

---

<sup>4</sup> Kevin Lynch, 1999, L'image de la Cité, trad. par Marie-Françoise Vénard et Jean-Louis Vénard de The Image of the City (1960), Paris, Dunod, 221 p.

question présente un intérêt particulier pour cette étude car elle permet de cerner les motivations des tenants du débat sur la densité.

*« La densité ressentie, notion toute relative qui, lorsqu'elle est à priori assimilée à l'idée de concentration ou de promiscuité, piège nombre des débats d'urbanisme actuels. »<sup>5</sup>*

V. Fouchier distingue :

- La « densité perçue sociale », faisant référence à la présence d'un grand nombre de personnes dans un espace.
- la « densité perçue non sociale » renvoyant à la perception du cadre de vie sans tenir compte de la présence humaine (la perception de la densité bâtie pouvant, par exemple, paraître forte si les bâtiments sont très rapprochés).

La perception de la densité dépend de facteurs qualitatifs tels que l'orientation, l'agencement des jardins privés, les vis-à-vis... La notion de forte densité ne recouvre pas non plus les mêmes réalités selon qu'elle est vécue à l'échelle du quartier ou de l'appartement, et fait intervenir les seuils de tolérance de chacun.

Une enquête de l'APUR<sup>6</sup>13, révèle cette complexité des ressentis, en comparant la perception de la densité des résidents de quatre quartiers de la capitale, de densités différentes. Il apparaît que les quartiers traditionnels sont appréciés par les habitants pour l'animation liée et la présence de commerces et lieux de convivialité.

On comprend donc que la sociabilité de quartier tient un rôle prédominant dans le ressenti de la densité. Ainsi, il apparaît que la densité n'est qu'un élément de l'appréhension de l'espace urbain et que l'idée de « faible » ou « forte » densité est à relativiser.

Les multiples définitions possibles, l'intervention de critères subjectifs et l'absence de relation avec les formes urbaines rajoutant à la complexité de la notion. Cela n'empêche pas la question de la densification d'être au centre des préoccupations actuelles sur le développement urbain.

Rapoport (1975) juge que la densité, elle-même, n'est pas un concept très utile, pour lui, il faut une compréhension claire de la relation entre les divers facteurs physiques, sociaux et culturels, tels que l'homogénéité sociale et le style de vie, et la perception et l'évaluation de la densité. Il nomme « affective density » la perception des conditions sociales de densité. Cette expression désigne l'écart entre la densité perçue et le niveau idéal de densité

---

<sup>5</sup> Marc Lemonier, journaliste 2007, *Perception et densités*, Etudes Urbaines, Diagonal, n°174, p.18

<sup>6</sup> Atelier Parisien d'Urbanisme.

souhaitée. En d'autres termes, l'impact affectif de la densité est le produit de l'inadéquation entre les conditions environnementales (le contexte physique) et les attentes de l'individu, souvent vécue comme de l'entassement (*crowding*). Donc, la même densité peut être perçue et évaluée de manières très différentes selon les personnes, les circonstances, les cultures et les pays. En conséquence, la densité perçue ne correspond pas à une réalité physique ou densité mesurable, mais plutôt aux circonstances de celui qui l'estime. Autrement dit, cette définition modère le rôle des conditions physiques en plaçant l'individu au centre du processus.

Rapoport (1975 : 134) distingue ainsi la notion de densité et la notion de « *crowding* » :

« - *Density can be seen as a site measure and crowding as a measure of density within the dwelling. Density can be seen as a measure of people per unit area, and crowding as a negative perception of excessive density - a subjective experience of sensory and social overload* ». La subjectivité de la notion de « *Crowding* » représente une expérience qualitative et affective de la densité. Elle est une perception négative de la densité, tel un état de contrainte psychologique (Fouchier 1997; Churchman 1999).

Rapoport examine aussi d'autres pistes pour une redéfinition de la densité:

« *We have now seen that density seems to be defined in terms of (1) space organization and various physical cues in various sensory modalities, (2) people-interaction, coding, rules, homogeneity, and so on, and (3) the various associational and symbolic meanings of the environment* » (Rapoport, 1975 : 149).

Ainsi, il affirme :

- Le rôle des distances sociales dans la signification de la densité (distances entre les personnes et les gens, entre les gens et les objets et entre les objets et les objets).
- La perméabilité relative des diverses frontières qui séparent les gens et les choses.

D'autres rapports sociaux affectent aussi la densité perçue :

- La forme des arrangements des personnes dans l'espace.
- Les défenses qu'ils emploient pour contrôler l'interaction.
- La nature du groupe social.
- La nature des frontières.

L'aspect physique de la situation est considéré comme nécessaire mais insuffisant pour que le sentiment d'entassement apparaisse. C'est-à-dire qu'un grand nombre de personnes dans un espace n'aboutit pas nécessairement à l'expérience d'entassement ou de densité.

Sur le même sujet, Fouchier (1997) parle du rôle de l'espace personnel et des comportements territoriaux dans la perception de la densité. Ainsi, quand les frontières de l'espace personnel sont franchies par quelqu'un, on se sent gêné et on adopte des mesures défensives. (Churchman 1999, Fouchier 1997) développe de nouvelles approches conceptuelles à cette notion qui permettent d'en enrichir la portée. Fouchier (1997) parle de cette notion subjective qui explique pourquoi on parle de « forte » ou « faible » densité. (La perception de la densité bâtie pouvant, par exemple, paraître forte si les bâtiments sont très rapprochés) » (Sangouard, 2008, p11), les deux approches semblant très étroitement liés même s'il serait intéressant d'avoir une étude plus approfondie à ce sujet. On peut par exemple se sentir agressé par des formes urbaines (bâtiments trop hauts ou rues trop étroites) mais aussi par une présence sociale (grande foule ou au contraire peu de monde, une population très marquée ethniquement peut aussi rendre mal à l'aise certaines personnes non habituées à ce type de confrontation).

### **I.3.2. La considération des *contenus* dans la définition et l'appréciation des densités**

Dans une étude<sup>7</sup> par méthode d'enquête, la grande majorité des personnes interrogées répondent à la question « Qu'est ce qui évoque pour vous la densité en ville ? » par le nombre d'habitants et parfois de logements présents au sein d'un espace. Une ville dense est une ville « où il y a trop de monde ». « La densité c'est être les uns sur les autres ». Pour des immeubles, et donc une dimension habitante, ce qui va être qualifié de dense sera l'immeuble comportant beaucoup de logements. L'évocation de la densité est beaucoup plus liée à la population (habitants, passages, logements) qu'au bâti. Il semble donc que ce soit la densité perçue sociale (qui fait référence à une perception en fonction du nombre de personnes présentes dans un espace) qui prévale sur la densité perçue non sociale (qui elle ne se rattache qu'à des considérations purement physiques).

Pourtant plus rarement la densité évoquera à la fois la densité de population et la densité en termes de bâti. En effet, mais à titre plus exceptionnel, la proportion des maisons ou des constructions par rapport à un espace occupé va conditionner le degré de densité estimée par les habitants.

---

<sup>7</sup> MASTER «URBANISME ET AMENAGEMENT» Mention «URBANISME» Marie LUBAT « La densité en ville : état des lieux d'un enjeu, urbain contemporain, de sa perception à son acceptation, illustration au travers de trois études de cas franciliens, sous la direction de Bruno SCHMIT. Université Paris XII, Val de Marne.

En second lieu la notion évoque pour certains habitants « *l'étouffement* », le sentiment de « *compression* ». Toutefois, c'est donc majoritairement l'indicateur densité de population (cumulé le plus souvent à la densité résidentielle) qui semble être l'instrument intuitif de classification pour ces habitants.

Cette observation est révélatrice de deux éléments majeurs. Tout d'abord, contrairement au postulat de départ souvent partagé au sein de nombreuses études, les indicateurs qualifiés d'objectifs (indicateurs objectifs), telles que la densité de population ou la densité résidentielle, semblent finalement ne pas être si éloignés des ressentis. En second lieu, nous notons que ce sont davantage les indicateurs de contenu (et non de contenant) qui semblent être les plus parlants aux habitants, bien que les ressentis d'étouffement ou de compression se rattachent davantage à un indicateur de contenant, la densité bâtie.

Toutefois alors, si les individus apprécient et évaluent intuitivement la densité à partir de données quantifiables et cohérentes avec les indicateurs qui permettent de la mesurer objectivement, pourquoi certaines remarques de la part des habitants semblent ne pas aller dans ce sens ?

En effet, pour chacune des opérations, fut demandé aux habitants interrogés de comparer la densité de leur opération (à l'aide notamment d'une échelle de 1 à 10)<sup>8</sup>, à des quartiers de grands ensembles (qui pour deux des opérations font partie intégrante de l'environnement urbain).

Les formes et morphologies urbaines jouent un rôle très important dans ces appréciations. Les discussions, notamment avec les habitants, ont fourni une explication supplémentaire. Ce qui semble majoritairement jouer dans la perception est le nombre d'appartements et donc d'habitants par immeubles. Il semblerait donc que l'un des facteurs majeurs jouant dans la perception de la densité par les individus s'attache bien aux éléments de contenu que sont le nombre d'habitants et de logements, mais ceux-ci considérés non pas à l'hectare, mais à l'échelle beaucoup plus restreinte de l'unité des constructions. Cette observation semble d'autant plus effective lorsque l'accès aux logements est individualisé. L'accès personnel expose d'autant moins les habitants à la présence de leurs voisins, et réduit considérablement le sentiment d'entassement<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Technique utilisée pour la méthode d'enquête, dans le questionnaire établi par l'auteur (échelle de 1 à 5).

<sup>9</sup> Résultats d' « analyse comparative des perceptions de densité des opérations entre elles », technique utilisée pour l'interprétation des résultats de l'enquête de l'auteur.

Une hypothèse est de considérer qu'au-delà des densités objectives (tant bien même qu'elles répondent dans une certaine mesure à la logique adoptée par les habitants), d'autres paramètres influent sur la perception. C'est notamment le cas des représentations culturelles, des formes urbaines, etc. dont il sera question dans les points suivants.

### **I.3.3. Les *contenants* et le dessein des formes urbaines**

Pour poursuivre sur le même exemple des Villas de la deuxième cité, nous pouvons considérer que parmi les autres facteurs jouant sur l'évaluation de la densité par les habitants, les éléments de 'contenant', comme le bâti, et plus généralement l'aspect extérieur et la morphologie des constructions, semblent fournir une explication. Les Villas de la deuxième cité, comme le désigne leur architecte, correspondent à une densité horizontale. Celle-ci prend la forme de maisons en bande et ceci sur quatre à cinq lignes de maisons.

La dimension d'aspect extérieur et de bâti sera évoquée pour qualifier la densité de l'opération, et les paramètres morphologiques, ont leur importance dans la perception que les habitants auront de la densité d'un programme. D'autre part, l'étroitesse et la proximité entre les lignes de maisons constituent également d'autres paramètres, plutôt de contenant (notamment l'emprise au sol), ayant leur influence sur la perception.

Enfin, un dernier élément de forme urbaine est essentiel à prendre en compte.

La hauteur des causes principales des connotations négatives de densité associée aux tours, dans les quartiers de grand ensemble, cumulé aux autres paramètres, joue indéniablement pour certains habitants interrogés dans leur perception de la densité.

Parmi les éléments à retenir, la complémentarité des indicateurs objectifs (de contenu et de contenant) avec les indicateurs subjectifs<sup>10</sup>.

La complexité de l'analyse des perceptions et ressentis des habitants réside également dans la dimension culturelle. Les formes urbaines (et donc les densités associées) font l'objet de représentations par la population. Ainsi, pour reprendre l'exemple des grands ensembles, l'idée d'anonymat ou de promiscuité, est intériorisée par la population. Et de ceci dépend également la perception de la densité. En effet, et en exagérant le propos, si la densité a une

---

<sup>10</sup> Marie LUBAT, dans : « La densité en ville : état des lieux d'un enjeu, urbain contemporain, de sa perception à son acceptation, illustration au travers de trois études de cas franciliens, sous la direction de Bruno SCHMIT. Université Paris XII, Val de Marne.

connotation négative, et que les grands ensembles ont une image négative, alors les grands ensembles sont denses. Fouchier (1997), affirme que la relation entre l'espace personnel et la densité est d'ordre culturel et qu'elle n'est pas nécessairement négative : « *l'espace personnel est une bulle qui accompagne l'individu en permanence, et dont la taille peut varier en fonction des circonstances ; les comportements territoriaux impliquent un lieu précis, identifié comme appartenant à un individu ou à un groupe. Le statut des individus et celui de leur espace est ici un facteur à intégrer* » (1997: 47). Altman (1975, cité par Fouchier) précise que l'espace personnel et la territorialité sont deux mécanismes que l'on met en œuvre pour atteindre le degré d'intimité recherché dans une proximité sans promiscuité.

Il s'agit alors de garder une distance suffisante entre soi et les autres individus, distance estimée sûre et confortable. Si cette distance n'est pas respectée, on a alors un sentiment de forte densité sociale.

Pourquoi et comment prendre en considération le ressenti d'une population vis-à-vis de la densité?

Il s'agit ici d'étudier le lien entre densité et citoyen et non plus entre densité et cadre physique de la ville. L'idée est de se rapprocher de l'individu pour analyser sa perception de l'espace urbain, sa perception de son cadre de vie.

L'urbanisme participe à la construction du cadre de vie, il a pour mission d'améliorer les conditions de vie, le confort mais « *l'appréciation subjective d'un confort [...] dépend de la pratique du lieu autant que du lieu, sinon de la personne* » (Wiel, 2006).

Finalement, c'est autant le mode de vie que la qualité urbaine du lieu et le rapport affectif de chacun envers ce lieu qui rendra la densité en place stimulante ou bien oppressante.

#### **I.3.4. Les aspects psychosociologiques de la densité**

Les facteurs psychosociologiques ou la « densité psychosociale liée à la perception et au vécu des espaces » (Lacaze, 1995), peuvent constituer des facteurs de ressentis tout à fait différents entre deux individus, occupant pourtant une même opération et un logement identique mais sont à prendre en compte.

En effet, chaque personne a un parcours résidentiel propre et a vécu des expériences plus ou moins heureuses dans chacun des lieux où elle est passée. Un lieu qui n'est peut-être pas extraordinaire pour le commun des mortels mais pour certaines personnes qui y ont vécu de bons moments, il est chargé d'émotion et joui d'une perception souvent très positive, et il en va de même avec la perception de la densité.

Malgré ce facteur subjectif (psychologico-singulier), les regards portés sur une opération, reçoivent tout de même majoritairement une même tendance dans les ressentis. Néanmoins, l'expérience est importante mais la philosophie de vie et le mode de vie que l'on décide de suivre jouent un rôle aussi prépondérant. Il ne faut pas négliger cette dimension plus personnelle et indépendante de tout autre facteur, pouvant exister par ailleurs. Cela confirme la complexité du sujet, et de fait les modalités d'acceptation de la densité.

#### **I.3.4.1. Les facteurs individuels**

Les facteurs individuels comme l'âge, le sexe et le bagage socioculturel entrent aussi en jeu. Plus l'âge de la personne est avancé, plus ses expériences sont nombreuses et plus ses attentes sont généralement précises en terme de cadre de vie, contrairement à un enfant ou à un adolescent qui de toute manière est un peu contraint de vivre dans l'endroit où ses parents ont décidé de le faire grandir. Le sexe de l'individu est aussi un facteur déterminant dans la mesure où la pratique de l'espace est différente.

Fouchier mentionne quatre autres facteurs qui influencent directement la densité perçue :

- **l'échelle locale:** À l'échelle locale, il faut distinguer *l'environnement primaire* et *secondaire*. Vivre dans un quartier considéré comme dense n'a pas les mêmes implications que de vivre dans un appartement surpeuplé. Leung (1993), dans son étude du rapport entre la densité résidentielle et la qualité de vie, confirme que les gens sont moins critiques envers leur propre milieu qu'envers un milieu public et collectif.
- **le degré de liberté :** concerne le potentiel de conflits entre personnes pour avoir accès à une ressource spatiale limitée en situation de densité. Dans un contexte de coopération, une meilleure acceptabilité des densités élevées sera constatée que dans un contexte de compétition. Ceci explique pourquoi normalement on enregistre moins de conflits entre les habitants d'une parcelle lorsqu'ils sont apparentés que dans une parcelle qui abrite des familles non apparentées.
- **le temps d'exposition :** incluant l'apprentissage et l'expérience personnelle, est déterminant dans la perception de la densité. Le temps d'exposition à une situation de forte densité doit être pris en compte, ainsi que la capacité d'adaptation des individus. Les gens ont tendance à tolérer une forte densité dans leur habitation lorsqu'ils ont vécu plusieurs années dans cette condition. on devrait donc considérer la durée de la situation telle qu'elle est envisagée par l'individu.

- **les références culturelles :**

D'autres aspects de la condition et des caractéristiques des individus comme les références culturelles conditionnent la densité, Évidemment, un Algérien a une perception de la densité différente de celle d'un Suisse ou Canadien. Les différences culturelles dans la perception de la densité s'observent aussi à l'échelle nationale et même régionale : les provinciaux/ les citadins, les ruraux/ les urbains, les Algériens / les étrangers ont tous des jugements différents d'une même situation.

À toutes les variables déjà nommées, Rapoport (1975) et Fouchier (1997) ajoutent d'autres variables physiques et sociales : l'intimité; la présence de membres de la famille et/ou d'étrangers; la gêne due à la présence d'autrui; les stigmates sociales associées aux détritiques, sanitaires, odeurs, bruits, éclairage, ventilation ... etc.

La forme du logement et sa relation à la rue; une séparation claire du public et du privé; et l'ensemble des règles hiérarchiques et prévisibles des comportements. Donc, la relation d'un secteur particulier avec un contexte plus grand, les activités spécifiques qui s'y déroulent et leur signification, la disposition et la conception détaillée au plan de l'intimité, les équipements disponibles, les caractéristiques sociales du secteur sur le plan du style de vie, de l'homogénéité sociale, des règles sociales disponibles et utilisées, sont autant de facteurs qui doivent être considérés en détail avant de définir la densité.

En bref «*La densité perçue n'est finalement pas d'origine mono-causale. Elle est la traduction de composantes multiples de l'environnement physique et social, dont la densité mesurable ne constitue qu'un élément. La densité serait-elle une notion trop multiforme pour être objective?* » (Fouchier, 1997 : 55).

Le graphique de la (Figure 7: Synthèse de diverses définitions de la densité et des facteurs qui l'affectent) résume diverses notions de densité vues jusqu'ici.

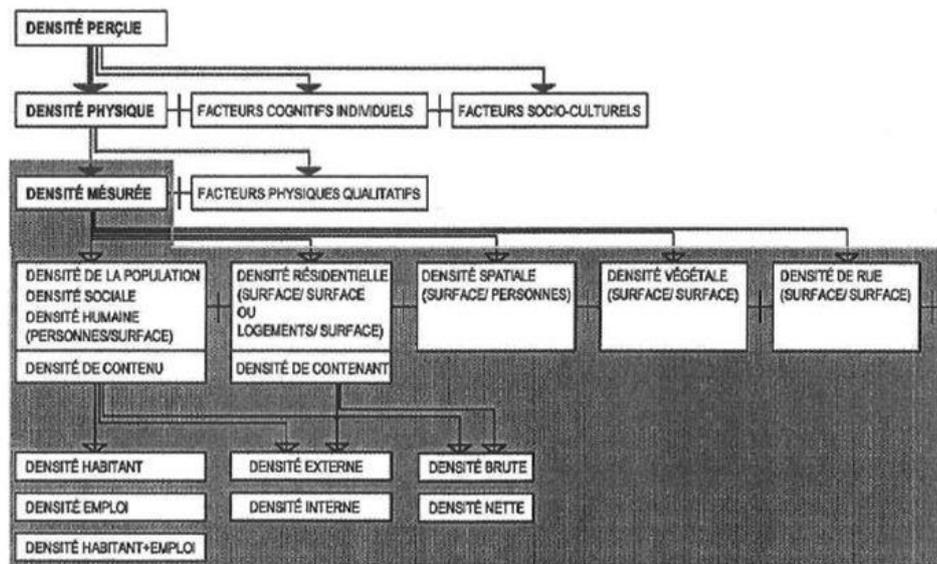


Figure 7: Synthèse de diverses définitions de la densité et des facteurs qui l'affectent

Source : Nguen Lan Phuong, 2006.

#### I.3.4.2. Controverse sur la densité et discours des différents acteurs

Quelques auteurs comme Goodchild (1994), Frey (1999) et Churchman (1999) ont passé en revue les arguments en faveur et contre la densité pour tenter d'y voir clair. Ils relèvent tous les arguments environnementaux, tout en laissant une importante place à d'autres facteurs.

Au titre des avantages, Goodchild (1994), mentionne notamment la réduction de l'impact du développement urbain sur la campagne, la création d'une identité visuelle plus claire pour les villes, les innovations économiques, la réduction de la consommation énergétique et le soutien au transport en commun. Il souligne toutefois que les avantages de la ville compacte ne sont pas universellement acceptés, que les formes urbaines compactes sont souvent irréalistes et préjudiciables si elles sont poursuivies à l'extrême et d'une manière qui normalise les espaces urbains. « *House design can be more important than site design... Putting more houses on less land makes privacy more difficult to attain and it may force a tradeoff between open space and adequate auto accommodation* » (Day, 2000).

Toutes les études et toutes les recensions vont globalement dans le même sens. La densité comporte des avantages pour la durabilité de la ville et de l'environnement et pour la richesse des interactions sociales. Mettant distinctement, en évidence des facteurs qui viennent en moduler les effets, et parmi ceux-là, l'aménagement, le végétal et les formes urbaines qui en résultent jouent un rôle prépondérant. « *Density, in itself, is of little*

*importance unless it is related to built form. Compact is meaningless unless it is related to some facts and figures* » (Scoffham et Vale, 1996, cité par Frey, 1999: 31).

D'une façon générale, la densité élevée comporte à la fois des avantages et des désavantages. Une densité élevée possède des avantages environnementaux et énergétiques, ainsi que des bénéfices sociaux, en favorisant un développement urbain contenu, des usages mixtes, une concentration d'activités locales et communautaires, une réutilisation des infrastructures, une requalification du sol, un système de transport en commun abordable avec comme résultante une amélioration de l'accessibilité et de la mobilité et la réduction du trafic (Churchman 1999, Frey 1999).

Par contre, à partir d'une densité critique, les avantages de la concentration peuvent s'avérer des désavantages : les espaces ouverts sont comblés, d'où une perte de qualité environnementale; peut engendrer une pollution croissante, les prix de l'immobilier seront revus à la hausse et la ségrégation sociale peut croître ; pouvant laisser augmenter les conflits associés au contrôle de l'espace personnel.

On distingue différents profils disciplinaires, portant chacun un regard différent sur la densité, et qui l'analyse en fonction d'un code de valeurs spécifiques :

- a. **Le profil « écologiste »** : Soucieux de la santé publique, la qualité du cadre de vie, des espaces publics, la conservation des espaces ruraux. Il prône le développement durable comme valeur.
- b. **Le profil « psycho/sociologique »** : sa préoccupation est la densité sociale, en terme de comportements ou de relations entre individus / groupes d'individus, qui varie selon le profil démographique et l'environnement physique du lieu.  
Il s'agit de la densité « perçue » et « vécue ».
- c. **Le profil « économique/juridique »** : sa préoccupation est la valeur et les droits du sol. Le coefficient d'occupation du sol (COS) est un indice important.
- d. **Le profil « urbanistique »** : sa préoccupation est la typo-morphologie du tissu bâti, la forme urbaine, la qualité et continuité des espaces publics, les ambiances, les paysages urbains... etc.

#### **I.3.4.3. Image collective et perception de la densité**

Souvent associé à des dysfonctionnements sociaux, et des représentations mentales qu'il renvoie : « bétonnage », grands ensembles, ségrégation, violence urbaine, promiscuité, conflits de voisinage, de précarité sociale, étrangers ... le concept de densité a souvent une connotation négative dans l'image collective.

Or la densité mesurée en termes d'indice traditionnel est généralement beaucoup moins forte dans les grands ensembles que dans des quartiers historiques, par exemple. Avec un Skyline<sup>11</sup> inversé, (une densité moins élevée au centre ville, comparée à la périphérie et les ZHUN), Il s'agit donc d'autres paramètres qui impliquent ces phénomènes.

Cette image négative de la densité, qui repose tout de même sur une certaine réalité, montre que l'urbanisme n'a pas toujours su produire des quartiers denses de qualité où les habitants ont un réel plaisir à vivre.

#### **I.4. Densité et réglementation**

A travers les lois, décrets et instructions, la réglementation Algérienne, réserve une place et accorde de l'importance à la question des densités, dans toute production urbaine future.

Cet intérêt particulier se manifeste sur certaines règles de production et d'organisation de l'espace. Des représentations lisibles dans les recommandations du législateur aux organismes chargés de l'acte d'urbanisme et d'aménagement urbain. Mettant l'accent sur l'environnement, la préservation des espaces naturels, la rationalisation de la consommation du sol, et le patrimoine culturel. Des recommandations qui visent la maîtrise de la croissance et l'urbanisation à travers la maîtrise des densités.

- D'abord abordé dans la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme (loi 90-29 du 01 Décembre 1990), l'article 1<sup>er</sup> de ses principes généraux :  
*« la présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti, dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre les fonctions d'habitat, d'agriculture, et d'industrie ainsi que la préservation de l'environnement, des milieux naturels, de paysages et du patrimoine culturel et historique (...) »*
- Ensuite, c'est dans l'article 6 de la même loi fixant la hauteur des constructions.
- Puis en définissant les RGAU<sup>12</sup>, que les densités seront évoquées.
- Dans la section 2 en parlant les distances entre bâtiments
- Dans l'article 23, à travers les règles de prospects.  
(Dérogations pour le Sud Algérien, pour une adaptation des règles aux contextes)
- Dans la section 3, article 26, la notion de « densité » est directement citée :

---

<sup>11</sup> Mot anglais, pour exprimer un panorama ou un horizon urbain, traduction de l'auteur.

<sup>12</sup> Règles générales d'aménagement et d'urbanisme et de construction (voir p87)

« La densité maximale admise des constructions sur les parties urbanisées des communes, exprimée en rapport entre la surface plancher hors œuvre nette et la surface de la parcelle (ou coefficient d'occupation des sols) est égal à 1 ».

Notant le paradoxe entre l'article 26 et les principes généraux de la loi 90-29 qui prône la rationalisation de consommation du foncier en fixant le COS à 1.

- A travers les instruments d'urbanisme :

Le Décret exécutif fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des POS (Agenda 21 National) : Le règlement du PDAU décrit les servitudes à maintenir dans un projet de lotissement d'habitat individuel par exemple, pour une harmonie de l'aspect extérieur, et une meilleure qualité (Tableau 1: Différents CES et COS des différentes zones)

Zones homogènes	CES		COS	
	min	max	min	max
Zone d'habitat de forte densité				
Cas 1	/	CES maintenu	/	COS maintenu
Cas 2	/	0,4	/	2
Cas 3	/	0,5	/	2,5
Cas 4	/	0,5	/	2,5
Zone d'habitat de faible densité				
Cas 1	/	0,2	/	0,6
Cas 2	/	0,4	/	1
Cas 3	/	0,5	/	1,5
Cas 4	/	0,5	/	1
Cas 5	/	0,5	/	1,5
Tissu historique	Les CES et COS sont à définir dans les cahiers de charges suivant les cas			
Centralité	/	CES maintenu	/	COS maintenu
Cas 1	/	0,5	/	3
Cas 2	/	0,5	/	3
Cas 3	/	1	/	6
Cas 4	/	1	/	6
Cas 5	/	/	/	/
Tertiaire mixte	/	0,5	1,5	3
Industries, dépôts	/	0,5	/	1,5
Equipement	/	/	/	/
Espaces verts et de loisirs	/	/	/	/
Espace des fonctions liées au transport	/	/	/	/

**Tableau 1: Différents CES et COS des différentes zones**

Source : Données du PDAU

\* les cas de dépassement de CES et de COS n'est autorisé que pour les bâtiments d'angle ou repères urbains.

\* valable seulement pour les micro zones-les zones industrielles et de dépôt ne sont pas limitées par le COS.

Note : Les différents cas mentionnés pour chacune des zones homogènes, correspond aux différentes situations qui peuvent se présenter : tissu existant, tissu à restructurer, site vierge etc.

Le règlement définit des valeurs de densités réglementaires en terme d'occupation du sol par zones homogènes : COS et CES, sans se prononcer pas sur les autres valeurs de densités : logts/hab, hab/ha etc.

- Dans le chapitre III fixant le contenu du POS, et calcul du COS et CES, du même décret exécutif du même Agenda.
- LOF (Loi d'orientation foncière n° 90-25 du 18 Novembre 1990) dans les dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables.
- En dessinant les conditions de la production architecturale et la profession d'Architecte, avec des sanctions pécuniaires prévues pour toute infraction à la législation dans le Décret législatif (n° 94-07 du 18 Mai 1994).
- En exigeant le respect de paramètres de densité, dans le permis de construire.

La non-conformité des Instruments d'Urbanisme, se confirme six ans après, La loi portant sur l'Orientation Foncière 90-25, par une Instruction Ministérielle (n° 007 du 5 Octobre 1996) relative à l'utilisation rationnelle du foncier urbain. Ensuite au même mois de la même année, dans le volet prescriptions techniques et financières pour les opérations de logements sociaux, l'instruction Ministérielle (n° 008), appelle à la densification, respectant les droits fonciers, pour l'optimisation de son potentiel.

Dans l'option "pragmatique du nouvel urbanisme"<sup>13</sup>, la politique algérienne en matière d'urbanisation et par conséquent de gestion foncière, a souvent connu une consommation abusive de patrimoine foncier urbain, ressource rare et non renouvelable. Une urbanisation d'urgence qui favorise d'innombrables et importants dysfonctionnements de l'étalement urbain consommateur de sol. Dans le secteur privé, l'occupation intensive de l'assiette foncière est un impératif de rentabilité financière de l'opération, malgré des arguments de marketing destinés aux futurs acquéreurs, d'offre de cadre résidentiel paysagé, avec la présence généreuse d'espaces verts.

Malgré l'arsenal juridique existant sur le foncier et l'urbanisme, la question de la prise en charge de la densité demeure posée et les procédés de programmation, de conception, de financement, de réalisation et de gestion restent ambiguës.

---

<sup>13</sup> François ASCHER, "PROSPECTIVE DES VILLES" numéro spécial : "Fragmentation et articulation urbaines" in ARCHITECTURE ET COMPORTEMENT volume 7, 1991 n° 303-494 "LES NOUVEAUX PRINCIPES DE L'URBANISME" édition de l'aube 2001.

Il serait donc préférable d'opter pour l'approche procédurale d'un apport indéniable que la perspective substantive adoptée par la législation en vigueur sous la précipitation ou les pressions, depuis l'indépendance

Avec le retour de l'Etat, « *Nous constatons qu'une phase de la réalité urbaine s'achève, l'on a fait du fait urbain, un motif d'industrialisation d'abord, un tremplin pour des politiques centrées sur la question du logement ensuite, puis un objet social ouvert à l'initiative individuelle et au "laisser-faire" pour convenir en finalité au besoin de limiter l'extension par des mesures de maîtrise* »<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> cité dans « Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise Cas de Sétif – Algérie » Khaled Chorfi et YOUNESI Kamel, publié dans "Penser la ville – approches comparatives, Khenchela : Algérie (2008)

## **Conclusion**

Pour nombre d'auteurs, la densité n'est pas un problème en soi et que ce sont plutôt les solutions de conception dans différents contextes de densité qui sont cruciales, avant de tenter de mettre la lumière sur les facteurs à prendre dans la conception.

Qu'on parle de la densité de population ou de la densité de construction, on ne peut pas nier les valeurs d'une densité urbaine élevée qui entraîne des rues dynamiques et animées, une réelle vitalité urbaine, une grande variété de services de proximité, une vie en communauté, et un sentiment d'entassement amical, ceci constitue au plan socioculturel, un des éléments attrayants d'une majorité de lotissements en Algérie, où on doit distinguer la densité du lotissement et la densité d'occupation d'habitations ouvrant le champs à l'investigation de l'évolution de la perception de la densité urbaine et résidentielle, notamment du point de vue, intimité et sécurité, gage de qualité.

Nous tentons d'abord, à s'interroger sur le niveau de la qualité d'habitation et de satisfaction résidentielle, auquel peuvent accéder les habitants d'un contexte de forte densité dans un certain type d'habitat, (Cas d'étude à Sétif), avant de prétendre répondre à ces questions, en tenant compte des principales observations issues de la recension des écrits.

Dans le cas de l'Algérie, une densité élevée peut être maintenue afin de poursuivre l'objectif du développement durable. Mais des propositions spécifiques à l'habitat individuel doivent être étudiées tenant compte du seuil maximal de la densité acceptable, et la présence du végétal pour atteindre la qualité d'habitation recherchée par une majorité de population. Il faut chercher les indicateurs de satisfaction résidentielle relative à l'aspect extérieur, le respect de la réglementation sur place, et constituer une grille d'indicateurs de la qualité d'habitation propres au contexte spécifique de lotissement résidentiel à Sétif.

C'est la tâche à accomplir pour cette présente recherche, qui veut mettre l'accent sur la qualité d'habitation autour de la densité mesurée, la densité perçue et l'impact du respect de la réglementation et l'aspect extérieur inachevé, à l'échelle intermédiaire (lotissement et quartier).

**CHAPITRE II :**  
**DE LA QUALITE DE VIE A LA QUALITE D'HABITATION**

## **Introduction :**

Après avoir constaté dans un premier temps le portrait de la situation spécifique actuelle de la maison individuelle en Algérie où le lotissement dense domine les autres formes d'habitat individuel, une forme différente du contexte Français poussé à l'extrême dans des pavillons à faibles densité. On doit revaloriser l'architecture résidentielle impliquée dans la laideur du paysage urbain de nos villes, à cause de l'aspect inachevé des constructions, et non respect de la réglementation qui régit la production du cadre bâti. Une revalorisation que nous projetons par une certaine spécificité de l'architecture, prioritairement esthétique, paysagère et symbolique, sans toutefois évacuer entièrement les dimensions techniques, économiques ou d'usage de l'objet architectural, nous essayerons d'établir le lien indéniable, entre l'espace conçu ou aménagé et l'individu, et tenterons d'évaluer la satisfaction des habitants de ces lotissements, pour justifier l'attrait des Algériens pour ce type d'habitat à travers l'analyse des configurations spatiales et représentations des constructions d'un habitat individuel dense par exemple, dans son aspect et espaces extérieurs, image collective, utilisation et perception du cadre bâti.

### **II.1. De l'habitat à l'habitat individuel**

#### **II.1.1. Le sens de l'habitat**

La relation de l'homme à son espace, en l'occurrence résidentiel, a préoccupé des chercheurs et auteurs, disant que celle-ci peut se faire à différentes échelles.

Une théorie appelée *des coquilles de l'Homme*, a été développée par Moles qui tente de démontrer que l'espace environnant l'individu constitue des sortes de moules dans lesquels il peut vivre et évoluer. Ces coquilles sont au nombre de huit, allant de la peau – ou du vêtement comme seconde peau, à la sphère du geste, du libre mouvement, à la pièce (qui forme une clôture visuelle vis-à-vis du monde extérieur), à l'habitation – « *fermeture légale reconnue par la société* », au lotissement résidentiel ou à la rue de quartier, au centre de la ville, « *lieu de repérage lointain et source de " services rares "* », à la région, à la nation, puis enfin au vaste monde. (Moles, 1995 : 182).

Le logement et son espace environnant indissociables de l'individu, tiendraient une place conséquente dans le quotidien de chacun. Admettons cela, on peut considérer alors le rôle primordial que le logement pourrait jouer auprès de son occupant. On peut d'ailleurs considérer l'habitat comme le « *substrat matériel de la vie de tous les jours* ». (Matthey, 2008 : 26).

Moser et Weiss considèrent l'importance qu'ont l'espace personnel et la privacité pour le bien-être individuel et communautaire « *un élément primordial de la qualité de vie* ». (Moser, Weiss, 2003 : 33). Et jugent que « *la régulation de l'intimité et son corollaire, la maîtrise des interactions avec autrui.* » (ibid.) sont l'objectif principal de l'aménagement des espaces privés et semi-public.

### **II.1.2. L'aspiration à l'habitat individuel**

Le mouvement de périurbanisation a été fortement motivé par l'aspiration des ménages à la maison individuelle, à l'heure où la problématique de renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain, sont prônées par les professionnels de l'urbanisme.

*« la préférence pour la maison individuelle, déjà attestée par les premières enquêtes sur le sujet après guerre, est donc une constante que, malheureusement, les praticiens de l'urbanisme refusent trop souvent de prendre en compte en France<sup>15</sup>. »*

Parmi les éléments qui contribuent à construire la perception de l'univers dans lequel ils vivent, l'étude du CSTB<sup>16</sup>, met en évidence le caractère structurant des vues : celle que l'on a depuis chez soi, mais aussi celle que l'on a sur la résidence depuis l'environnement extérieur. La "beauté" appréciée n'est pas toujours liée à l'architecture, mais plutôt à un paysage proposé par le concepteur (cité jardin, village), un imaginaire que les habitants se sont appropriés. Or, mieux comprendre les représentations sociales et les attentes des habitants, permettrait de définir les cibles d'action, « *la culture des habitants leur donne une compétence à habiter qui ne peut être ignorée.* » (Observatoire de la Ville, 2007)

Cette dimension doit donc être prise en considération dans les réflexions sur l'aménagement du territoire et la programmation de construction de logements.

*« Les choix résidentiels expriment des préférences des ménages sur les modes de vie, qu'il convient de comprendre pour pouvoir développer une stratégie d'aménagement pertinente et globale, et en particulier une politique de maîtrise et de polarisation de la croissance urbaine et de la mobilité, accompagnée d'une politique de renouvellement urbain<sup>17</sup>. »*

---

<sup>15</sup> J.P Lacaze, n°96, p.8.

<sup>16</sup> (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, laboratoire de sociologie urbaine générative, dans le rapport « Analyse des interactions entre les formes architecturales et urbaines et le déploiement des modes d'habiter dans l'habitat individuel dense : SENTIMENT D'INTIMITE ET POTENTIEL D'INDIVIDUATION)

<sup>17</sup> Richard Grimal, ingénieur des travaux public, 2001, « La densification se justifie malgré ses coûts, *La densification en débat*, Etudes Foncières, n°94, p.12

L'abondance des espaces (individuels, semi-individuels, intermédiaires, collectifs, résidentiels) et des dispositifs socio-spatiaux particuliers (accès, escaliers, traitement des seuils, emplacements pour la voiture...) témoigne de la richesse de ces opérations où s'offre aux habitants une panoplie de jeux subtils d'usage, de pratiques, d'appropriation.

## **II.2. Composition de critères pour un habitat individuel dense :**

« Pour produire de l'habitat individuel dense de qualité, il ne faudrait pas raisonner en terme d'habitat individuel en se demandant comment on va traiter les nécessaires aspects collectifs liés à la densité, mais plutôt composer ces deux dimensions parce que l'une et l'autre se co-construisent, les qualités de l'une potentialisent les qualités de l'autre, tout comme les problèmes de l'une peuvent lourdement pénaliser la seconde », affirme l'étude du CSTB , qui remarque : « Les pratiques que peut générer un logement, l'investissement qu'il peut susciter, sont absolument déterminés par les espaces qui se déploient en dehors de lui ».

Selon cette même étude, ces critères (accès individuel, espace extérieur, garage, etc.) doivent être traité simultanément et ne peuvent être dissociés.

La composition des critères, serait au moins aussi importante que les critères eux-mêmes. Ainsi Barbara Allen affirme « Ce ne sont pas les critères qui font l'HID<sup>18</sup> »

« Le jardin ou l'entrée individuelle peuvent générer le pire comme le meilleur ».

### **II.2.1. Concordance intérieur-extérieur**

Autre enseignement de cette étude du CSTB : l'articulation de ces espaces entre eux est fondamentale. Par exemple, le lien entre un jardin privatif et la rue, les espaces collectifs, les autres jardins... Le dysfonctionnement entre les espaces peut générer un sentiment "d'intrusion" qui empêche d'investir son habitat.

L'originalité de l'étude du CSTB, c'est qu'elle s'est attachée à déterminer « ce que le HID peut changer dans les manières d'habiter ». « C'est la première fois qu'on voit apparaître les espaces collectifs dans les modes d'habiter le logement social », souligne Barbara Allen. « L'HID donne une profusion d'espaces auxquels les gens ne sont pas habitués. Le "plaisir d'habiter là" des personnes qui se disent attachées à leur habitat est totalement lié aux espaces donnés par la conception et qui introduisent de nouvelles pratiques, un "univers des possibles", et des relations différenciées avec les autres. Dans les rapports individuel/collectif, « si l'extérieur dysfonctionne, tout dysfonctionne ».

---

<sup>18</sup> Habitat individuel dense

En somme, la densité n'est pas vue comme une altération de l'individu si elle permet de se différencier et de s'isoler de ses voisins, c'est-à-dire de disposer d'une certaine intimité. Toute la question est donc de déterminer comment on peut articuler son habitat individuel au collectif, en investissant par exemple sur le jardin, à la fois pour soi et pour valoriser l'ensemble.

### **II.2.2. L'influence de l'organisation du stationnement et de l'environnement**

D'autres paramètres, certes pas ou moins quantifiables que les contenus et contenants, restent pourtant aisément évaluables pour comprendre les multiples facettes de la perception des densités. Il s'agit de l'environnement attendant à l'opération d'habitat.

Dans ce cadre deux caractéristiques de l'environnement urbain sont identifiables.

D'une part, « la configuration urbaine des quartiers », qui désigne les aménités résidentielles liées à l'environnement du logement, tels que l'accessibilité Frey (1999) insiste que la question des densités doit être étudiée en relation avec celle des modèles urbains et résidentiels et rappelle l'importance de l'accessibilité aux aménités et services.

La question de l'accessibilité aux aménités et services et équipements est donc cruciale tout comme les qualités respectives de ces derniers. Ainsi que la qualité de l'environnement social, a qui construit-on ? Vu que connaître le destinataire reste primordiale lors de la définition des objectifs urbains. « Quelques opérateurs ont compris que pour augmenter la densité, il fallait organiser le stationnement » et donc favoriser l'accessibilité, plutôt pour des raisons purement pratiques qu'idéologiques, souligne Christian Moley, que les opérations ont souvent recours aux modes de stationnement collectif, puisque le stationnement mal organisé, est souvent au cœur des conflits entre voisins, ce qui doit inciter les opérateurs à se pencher sérieusement sur le sujet.

La seconde caractéristique de l'environnement qui nous intéresse ici correspond davantage au paysage urbain et plus précisément à son degré de végétalisation, l'accompagnement végétal qui au-delà de ses vertus environnementales, a un impact majeur sur la qualité du cadre de vie des citoyens, faisant passer beaucoup de choses en vue d'acceptation des densités.

Le souci de valorisation de l'espace public par le biais du travail architectural effectué sur les volumes construits et les bâtis, attendant à un espace vert participe également à créer son propre cadre paysager et à le valoriser. Nous soulignons également, le rapport entre l'espace privé et l'espace public. Rappelant qu'au-delà de la qualité des espaces publics,

leur emboîtement et leur relation avec l'espace privatif constituent un autre enjeu dans le traitement de l'espace urbain et dans la qualité du cadre de vie.

Nous visons l'aboutissement à des recommandations limitant la juxtaposition intuitive d'objets bâtis et militant contre la régulation de l'ordonnancement en masse d'habitations accolées.

### **II.3. Qualité de vie et bien-être**

L'évocation des notions précédentes qui relatent l'appréciation d'un lieu par un individu et prêtent souvent à confusion quand on tend à faire des raccourcis simplistes entre ces trois notions. De trois points de vue différents, ces concepts ne sont pas négligeables, la satisfaction résidentielle d'un individu sur son lieu de vie serait définie par :

« La présence ou non de certains équipements ou attributs » Ces éléments déterminants divergent cependant selon les auteurs.

Pour Bailly, la satisfaction résidentielle résulterait dans un premier temps des attributs de la localisation de la résidence – la densité, l'offre en services, l'espace disponible, etc. – puis du confort qu'offre le lieu de vie.

Pour Moser et Weiss, les « *aspects des conditions de vie* » à prendre en compte sont le confort, l'intégration sociale au voisinage, l'existence de services et leur facilité d'accès, la présence d'espaces verts, l'esthétisme du cadre bâti, et enfin l'accès aux transports en commun. (Moser, Weiss, 2003 : 34).

Da Cunha et ses collègues définissent dans leur étude « *Etalement urbain, mobilité résidentielle et aspirations des ménages* » sur l'agglomération lausannoise, les principaux critères de choix résidentiels (sauf loyer) comme : la surface du logement, la tranquillité du quartier, la situation géographique, la vue, l'agencement, la luminosité ainsi que l'isolation sonore. (Da Cunha et al. 2007 : 6). Ces critères de choix initial prennent place dans la constitution des facteurs de la satisfaction de l'individu.

La perpétuelle évolution serait donc le meilleur qualificatif de la notion de la qualité de vie, objective en théorie car déterminée par un certain nombre d'indicateurs statistiques.

La qualité de vie serait, dans cette optique, une affaire personnelle, correspondant aux valeurs et aux perceptions de chacun. Mais il est bien difficile de s'entendre sur les valeurs et les aspirations pouvant être tenues comme nécessaires à la qualité de vie et être reconnues comme communes à l'ensemble des sociétés urbaines (Murdie et al., 1992). Certaines études misent plutôt sur la satisfaction vis-à-vis du logement ainsi que sur les composantes du cadre de vie et de l'environnement social (Campbell et al., 1976;

Townshend, 2001). Elles recourent généralement aux sondages d'opinion pour établir des niveaux de satisfaction (Boyer et Savageau, 1986), sans pour autant expliquer les raisons des variations de la satisfaction d'un endroit à l'autre, ni parvenir à justifier totalement le choix des objets à l'étude et sur lesquels les répondants aux questionnaires doivent se prononcer

L'illustration de la notion de bien être quant elle se manifeste par l'état psychologique ou physiologique ressenti par un individu en réaction aux caractéristiques du lieu dans lequel il se trouve et du jugement qu'il en fait. Intimement lié aux deux notions précédentes, le bien-être « reflète quant à lui un jugement dans le temps par rapport à une qualité de vie. » (Bailly, Racine, 1988 : 234). De plus, « la qualité de vie matérielle est, dans nos sociétés occidentales, une condition nécessaire, mais non suffisante, du bien-être. » (ibid.).

### **II.3.1. Satisfaction résidentielle**

L'homme en perpétuelle quête de confort, a longtemps cherché à renforcer cette relation instable, et maîtriser les variables pour satisfaire ses besoins résidentiels.

Dans sa synthèse des travaux sur la satisfaction résidentielle, Lawrence (1984) retient divers éléments physiques de développement de l'habitation qui sont liés à la satisfaction résidentielle de manière récurrente :

L'aspect extérieur (des aménagements ou de conception qui nous intéressent particulièrement).

La dimension des espaces et l'intimité.

Il souligne que la dimension des espaces a généralement été définie comme étant la densité perçue de l'habitation et le degré d'intimité avec les voisins, plutôt que la superficie de plancher de l'habitation.

Leung et Rodriquez (1993) dans leur recherche (habitation et voisinage) se sont intéressé à l'effet de la densité résidentielle sur la satisfaction des résidents, ont utilisé différentes mesures de densité et de satisfaction pour évaluer des développements résidentiels de différentes densités dans la région d'Ottawa. Enumérant trois groupes d'attributs de l'habitation qui modulent l'effet de l'encombrement du logement et de la densité du voisinage sur la satisfaction:

1. l'état des logements.
2. la qualité du voisinage.
3. les équipements du voisinage.

Toutefois, ils n'ont pas trouvé de relation claire entre la densité et la satisfaction résidentielle, un résultat qui rejoint les points de vue d'autres auteurs comme Goodchild.

En somme, la satisfaction résidentielle notion subjective et ambiguë, semble davantage associée aux facteurs de conception qu'à la densité (Goodchild, 1984; Karn et Sheridan, 1997; Fader, 2000; Chan, Tang et Wong, 2002). Alors qu'on serait porté à croire que la densité est une mesure importante dans les indicateurs de la qualité d'habitation, le rapport entre la satisfaction résidentielle et la densité n'est toujours pas démontré.

Pour récapituler, la satisfaction résidentielle serait alors le jugement, selon des critères définis, d'un habitant sur son lieu de vie, au contraire de la notion de qualité de vie qui peut être déterminée par un individu extérieur à l'espace en question. Le bien-être serait quant à lui un jugement individuel sur son propre état émotionnel, lié aux caractéristiques du lieu que l'on occupe. Un schéma nous aide à faire le lien entre ces différentes notions :

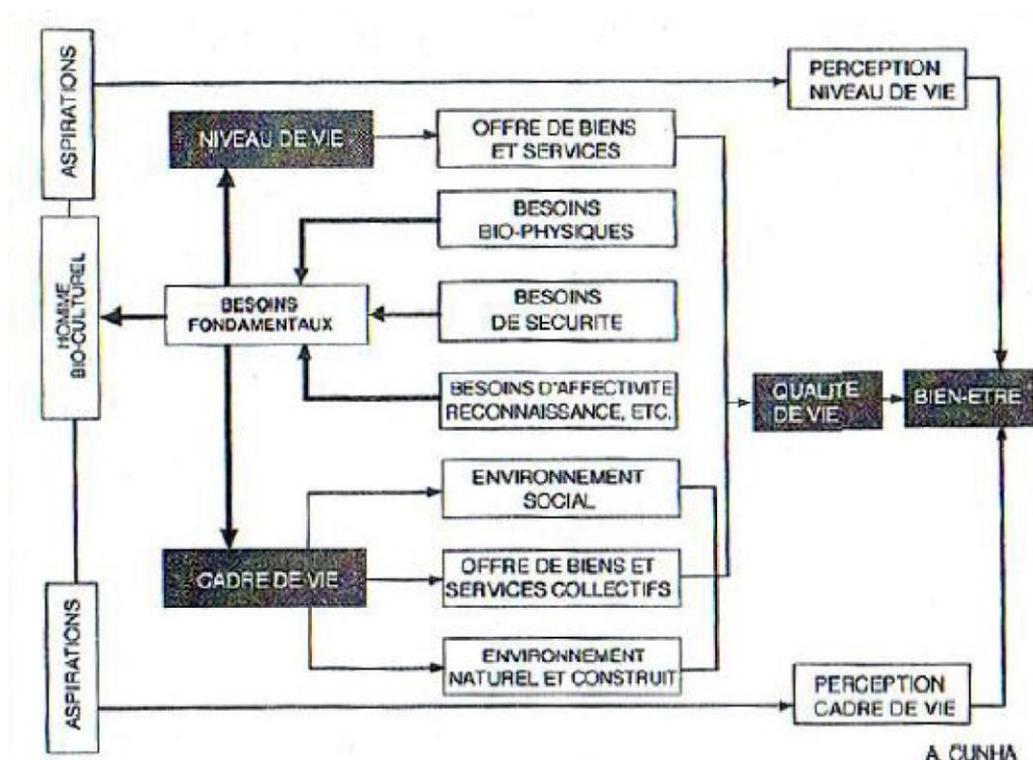


Figure 8: Satisfaction des besoins fondamentaux

Source : Da Cunha A. (2007). p14.

### II.3.2. Influences du lieu et apport de la psychologie environnementale

Moser confirme que « plus la congruence individu-environnement est forte, plus le voisinage correspond aux aspirations de l'individu et permet de satisfaire ses besoins sociaux et matériels, plus l'individu y sera émotionnellement attaché. » (Moser, Weiss, 2003 : 34). Cette réflexion est particulièrement intéressante, car elle comprend plusieurs

idées : elle associe à la fois la notion d'appropriation à l'idée de satisfaction des besoins, à celle d'attachement – donc une dimension émotionnelle, mais suggère également la favorisation de la rencontre avec des individus partageant des valeurs ou idéaux similaires. Cet attachement serait plus fort selon que le caractère du lieu est prononcé ou se démarque de l'espace environnant. *« Le lieu prend son sens des choses et des êtres qui l'habitent, et chaque élément avec son sens propre, avec son caractère intrinsèque, le compose comme l'atome participe à la molécule. » C.Norberg.Shultz*

### **II.3.3. Tendance à l'individualisme**

Pour Ascher, depuis la fin du Moyen-âge déjà, l'évolution de la société fait que les individus cherchent à s'émanciper des contraintes communautaires. (Ascher, 2005 : 48). L'individualisme, ou la revendication d'autonomie, semble pourtant être une caractéristique de la société actuelle (Chadoin, 2004 : 72).

Le processus d'individualisation observable dans la société contemporaine peut être défini comme *« la représentation du monde non à partir du groupe auquel appartient l'individu mais à partir de sa personne propre. »* (Ascher, 2001 : 12) et désigne également les logiques d'appropriation et de maîtrise individuelles qui ont progressivement pris le pas sur des logiques collectives (ibid.). Il est le fait de l'évolution des modes de vie, permis entre autres par le modèle de société capitaliste qui est la nôtre.

Avec l'évolution des mœurs que l'on peut faire dater des années 60 – 70, d'Algérie indépendante, de nouvelles tendances se dessinent, principalement au niveau de la famille et du couple. Entre les jeunes adultes qui quittent le rural pour l'urbain, la famille nucléaire qui a remplacé progressivement la grande famille, plus de divorces et à leur suite, la formation de deux ménages au lieu d'un, le boom démographique avec l'amélioration des conditions de vie, le droit au logement décent...des facteurs de hausse de la demande.

Pour revenir à la diversité comme caractéristique de la société contemporaine que nous évoquions plus tôt, nous pouvons déduire que les tendances individualistes sont un moyen d'exprimer sa différence vis-à-vis du reste de la population.

Selon Chadoin, c'est également *« la montée des incertitudes et le désir de maîtrise rationnelle de notre environnement »*, qui débouchent *« sur une conception de la notion de sécurité comme élément de distinction et de division sociale. »* (Chadoin, 2004 : 95). Se distinguer des autres individus, c'est également renforcer sa propre identité. Nous définirons cette notion ci-dessous. Outre ce besoin, la tendance à l'individualisme semble également répondre au besoin de protection vis-à-vis de l'extérieur.

## **II.4. De la qualité de vie à la qualité architecturale**

### **II.4.1. Evolution des définitions :**

La définition première de la qualité, appliquée au fait urbain, se rapporte aux conditions matérielles d'existence. Il s'agit d'une préoccupation qui remonte aux courants hygiénistes de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle, alors que des conditions sanitaires et d'habitations très difficiles affectaient les populations des villes industrielles. De telles conditions de l'environnement urbain, touchant à l'eau et à l'air notamment, sont toujours tenues pour essentielles à une bonne qualité d'habitation déterminante de la qualité de vie.

La qualité d'habitation est une notion à la fois vague, complexe et relative. Ce problème de définition s'explique, en partie, par le nombre et la variété des recherches qui ont été menées sur ce sujet dans les dernières décennies. La question a, en effet, été abordée sous divers angles en mettant l'accent sur différents aspects du problème. Cet intérêt manifeste pour la qualité d'habitation découle d'un désir de mieux comprendre et décrire les modes de vie des gens dans le but d'améliorer leurs conditions de vie.

Dans une définition large, la qualité d'un édifice se réfère à l'apparence de l'œuvre autant qu'à son adéquation, dans la durée et à l'usage auquel elle est destinée.

Au 1er siècle, Vitruve écrivait : " En tout édifice, il faut prendre garde que la solidité, l'utilité et la beauté se rencontrent."

Dans son sens le plus général, la qualité d'habitation embrasse toutes les dimensions des interactions entre les habitants et leur chez-soi. Ces dimensions sont aussi variées que la santé des habitants, leur bien-être psychologique, leur sécurité et leur confort. Dans le cadre de la présente recherche, nous nous intéresserons au rapport entre la qualité d'habitation et sa forme physique, ou sa conception, à l'échelle de la maison et de son environnement immédiat.

Nous étayerons, dans ce qui suit, trois grands thèmes cruciaux pour la présente recherche révélés par la suivante recension des écrits sur la qualité d'habitation :

1. Différentes perspectives théoriques et divers indicateurs révélés par les recherches antérieures.
2. les méthodes utilisées pour évaluer la qualité d'habitation.
3. le concept-clé de la satisfaction résidentielle.

En conclusion, nous présenterons une analyse des liens entre le concept de qualité d'habitation et celui de densité.

## II.4.2. Définition de la qualité architecturale

Commençons d'abord par la définition qu'en donne le dictionnaire Larousse (2006). La qualité se définit globalement par : « supériorité, excellence en quelque chose ». Il ajoute également que cette qualité peut être « définie par des critères positifs : ce qui rend une chose, une personne bonne, meilleure ». Cette explication nous mène à l'essentielle question analysée dans ce chapitre : Par quels critères peut-on améliorer la qualité de l'habitation individuelle?

Suivant le document de la mission interministérielle de la qualité des constructions publiques –ABC- et concernant la qualité architecturale : «... Il s'agit de construire une manière commune de comprendre et juger les projets à partir d'éléments très divers et non d'utiliser ces éléments comme une série de critères susceptibles d'être pondérés. Ce jugement préfigure le diagnostic que porteront les interlocuteurs aux motivations diverses : usagers, promoteurs, politiques, responsables administratifs, techniciens de maintenance.

Le jugement touche la complexité même de l'architecture qui doit se jouer des paramètres, besoins et contraintes, qui sont à son origine et forment une condition nécessaire mais pas suffisante pour devenir une œuvre. Mais la véritable qualité architecturale se révélera dans le temps. D'abord celui de l'appropriation du nouvel espace par les utilisateurs, puis celui de « installation » de l'édifice dans son paysage ou dans la ville.

Afin de répondre à la question préalablement posée, le présent essai (projet) se basera principalement sur une recherche réalisée par DEHAN Philippe, après avoir passé en revue les recherches antérieures relatives à la question de qualité.

Dans son ouvrage *Qualité architecturale et innovation 2, méthode d'évaluation*, édition 1999, DEHAN Philippe parle de l'évaluation de l'architecture « ...le souhait d'une architecture simple apparaît comme une manière de faciliter l'appréciation consensuelle, en restant « mesurée » l'architecture implique une évaluation elle aussi modérée et peut suggérer qu'elle a opéré une mesure de sa qualité. » et rajoute « Une seule définition est donnée : la qualité architecturale, c'est ce qui traduit « une analyse juste et pertinente du programme proposé et de ses contraintes d'insertion dans un milieu existant et vivant », avec alors pour critère « l'efficacité des réponses apportées ».

Il souligne également la difficulté de la qualité « la notion de qualité architecturale est difficile à cerner car elle se constitue à travers de nombreux facteurs, de nature variée, et dont beaucoup fluctuent selon l'observateur. En effet, il ne s'agit pas simplement de déterminer un degré de confort ou d'équipement relativement facile à quantifier, mais

*d'interroger la pertinence d'un objet architectural dans ses différentes dimensions. Une majorité des facteurs constitutifs de la qualité architecturale ne sont pas techniques, nombre d'entre eux ne sont pas mesurable de manière objective, et certains nécessitent la médiation d'une enquête et d'une analyse sociologique<sup>19</sup> ... ».*

La norme internationale ISO 9001 propose, comme le souligne le livre 10, « *Outils pour la qualité dans le bâtiment* », une définition axée sur l'usage en prenant comme critère fondamental la satisfaction de l'utilisateur : ensemble des caractéristiques d'une entité qui lui confère l'aptitude à satisfaire des besoins exprimés ou implicites (Debaveye, Pélégryn et Terrin, 1996).

Les facteurs qualitatifs selon DEHAN Ph<sup>20</sup>, doivent donc être regardés non comme des instruments de mesure précis et définitifs mais plutôt comme des outils de dialogue permettant d'une part que chacun définisse sa vision de qualité architecturale en explicitant de façon plus précise ses choix, ses hiérarchies et ses priorités et, d'autre part, que, par delà les divergences et les clivages culturels et idéologiques, s'instaure un dialogue, un échange, même entre des acteurs se situant dans des systèmes de valeurs différents. Et ajoute « *...En fait, la réflexion sur la définition des critères qualitatifs de l'architecture a rarement été engagée en termes d'évaluation, mais plus souvent en termes de prescription* ». Ce qui justifie la disponibilité de réflexions plutôt concernant les facteurs constitutifs de la qualité architecturale en termes d'aide à la conception, communément appelés chez les anglo-saxons « *Design criteria* ». Voici donc l'explication de notre souci d'établir et inventorier les facteurs contribuant à la qualité architecturale en amont avant de parler de critères d'évaluation en aval.

Passant en revue la littérature traitant le sujet nous verrons que les approches des auteurs se veulent plutôt théoriques que pratiques tel que *Christian Norberg-Schulz* dans son ouvrage « *le génie du lieu* » définit des critères restant souvent au niveau philosophique, et dépendent de la culture générale du concepteur. D'autres approches plutôt pragmatiques directement opératoires, tel que *Christopher Alexander* citant un ensemble de critères de conception en vue d'une amélioration de manière très concrète.

D'autres adeptes de l'approche analytique tels que « *Derniers domiciles connus* » de *Jean-Michel Léger* ou « *Urbanité, sociabilité et intimité des logements d'aujourd'hui* » de

---

<sup>19</sup> Qualité architecturale et innovation 1, méthode d'évaluation, édition 1999

<sup>20</sup> Ibid

*Monique Eleb et Anne-Marie châtelet*, ont contribué à la dimension prescriptive en décortiquant les dispositifs censés offrir des critères pro-qualité aux concepteurs.

Mais l'ambiguïté se reflétait dans l'hétérogénéité des notions et concepts, jugé très généraux par *Dehan Ph*, et la difficulté résidait dans le changement perpétuel, et le décalage continu : comment peut-on rallier les dix principes du *Prince de Galles* aux 253 patterns ou propositions de modèles de *Christopher Alexander* ?

Avec deux principales approches, En France, cartésienne hiérarchique ou par étapes de conception « *Françoise Arnold* » ou par fonction. Et de manière linéaire non-hiérarchisé, tout comme les 253 patterns de *Christopher Alexander* sont numérotés dans son ouvrage « *Patterns langage* »

## **II.5. Prise en charge de la qualité dans la politique urbaine actuelle en Algérie**

La mise en place progressive d'un dispositif législatif et réglementaire rigoureux témoigne de la préoccupation des pouvoirs publics, par la promotion de la qualité des constructions sur le plan architectural ainsi que du point de vue de l'urbanisme. Constituant une priorité majeure encadrée actuellement par un dispositif législatif et réglementaire.

On peut évoquer dans ce cadre, la loi n° 90-29 du 1er Décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme qui précise notamment que le projet architectural comprend des plans et des documents renseignant sur l'implantation des ouvrages, leur organisation, leur volumétrie, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs qui mettent en relief les spécificités locales et civilisationnelles de la société algérienne.

Le gouvernement veut en finir avec l'anarchie urbaine en mettant en place un arsenal juridique pour autoriser une meilleure conformité des constructions dans nos villes.

### **II.5.1. Impact de l'opération d'amélioration urbaine :**

- 1- Amélioration du cadre de vie du citoyen par la prise en charge des différents lots : AEP-Assainissement-Eclairage Public et Aménagements extérieurs.
- 2- Assurance d'un cadre d'organisation urbaine cohérent.
- 3- Création d'infrastructures et équipements sportifs tels que terrains de proximité, aires de jeux, esplanades et placettes de regroupement ; permettant l'enrichissement de l'urbanisme et l'épanouissement du citoyen.
- 4-Création de l'emploi temporaire (travaux de réalisation - études/suivi).

## **II.5.2. Atelier international sur la qualité : « l'état déterminé à agir »**

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme M. Nouredine Moussa, a réaffirmé le 9 Novembre 2009, à l'occasion de la tenue d'un atelier international sur la qualité et ses référentiels à l'ISGP, à Alger, la détermination de l'Etat à améliorer la qualité de l'urbanisme et des constructions en Algérie. M. Moussa a souligné, dans ce sens la nécessité d'engager à tous les niveaux les actions organisationnelles, techniques et juridiques nécessaires à la concrétisation des changements qui doivent être impérativement introduits dans nos modes de gestion pour assurer une meilleure qualité de notre urbanisme et de nos constructions.

- Encouragement des entreprises.
- Création de bureaux d'études pluridisciplinaires.
- Achèvement des études de PDAU et POS.
- Uniformisation des référentiels de contrôle technique à travers le regroupement des EPE-CTC, en une seule entité.
- Révision des lois et réhabilitation de la maîtrise d'ouvrage en tant qu'activité-clé dans l'acte de bâtir.

Ont été les thèmes-clés développés par le ministre lors de son allocution.

Le ministre a confirmé la détermination des pouvoirs publics à veiller « impérativement » à l'intégration des nouveaux programmes du secteur dans « un schémas d'urbanisme cohérent » et à assurer, dans leur définition et leur exécution, les conditions d'une qualité de vie conforme aux aspirations des citoyens. Il a souligné, à cet égard, l'importance du « réexamen » des dispositifs et des instruments qui encadrent et organisent, actuellement le développement et la gestion du cadre bâti.

Le ministre a fait savoir, en outre, qu'en matière d'urbanisme, le secteur de l'habitat doit, durant le quinquennat 2010-2014, « parachever la révision de pas moins de 500 plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) communaux » pour les adapter aux exigences résultant des besoins supplémentaires en foncier urbanisable. Il estime, à ce propos, nécessaire de travailler à l'émergence de « bureaux d'études pluridisciplinaires et hautement qualifiés ». S'agissant des plans d'occupation des sols (POS), il a affirmé qu'actuellement, « seul 1/3 des études de ces plans a été lancé et achevé », ajoutant que « notre ambition est de lancer et d'achever si possible les 2/3 restants des études de POS durant la période 2010/2014 ».

Recommandations pour une amélioration continue de la qualité architecturale

En évoquant l'étalement urbain, le ministre a souligné que « l'expansion de notre urbanisme est appelée à se poursuivre à un rythme soutenu », et a indiqué que la démarche qui prime, désormais est celle « d'améliorer continuellement la qualité architecturale de notre bâti ». En appuyant ses propos qu'il a été décidé, une uniformisation des référentiels de contrôle technique et la création d'un seul organisme national de contrôle technique de la construction, afin de remédier aux dysfonctionnements et malfaçons.

Visant ainsi la sécurité et l'économie d'argent et de temps pour un respect des estimations, couts et délais, rationalisant le cadre bâti. L'atelier international sur la qualité et ses référentiels a débouché sur une série de recommandations couvrant l'ensemble des étapes du processus de construction, depuis la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre jusqu'aux systèmes constructifs en passant par les matériaux et produits.

Nous essayerons de reproduire brièvement les principales recommandations formulées à l'issue de cette rencontre.

#### **a- Relatives à la maîtrise d'ouvrage :**

De différents aspects, réglementaires, technique et mise à niveau des personnels.

##### **a1- Aspect réglementaire :**

- Redéfinir et clarifier les missions de maîtrise d'ouvrage.
- Assouplir la réglementation des marchés publics, procédures, et de seuil des montants des marchés et procédures de paiement des travaux et des prestations.
- Définir une rémunération appropriée de la maîtrise d'ouvrage déléguée.
- Instituer une assurance maîtrise d'ouvrage pour couvrir les risques non prévenus par la garantie décennale.
- Prévoir les normes minimales de qualité, (seuils de confort thermique et acoustique...)
- Créer la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

##### **a2-Aspect technique :**

- Accorder plus d'importance à la maturation des projets et à la programmation des tâches dévolues à chaque mission.

Mise à niveau des personnels :

- Mise en place des plans de formation.
- Création d'un cursus universitaire spécialisé dans la maîtrise d'ouvrage.
- Relever les niveaux de rémunération pour attirer les compétences.

#### **b- Relatives à la maîtrise d'œuvre :**

- Mise en place d'une réglementation définissant les missions des acteurs, des relations et des responsabilités.
- Mise en place d'un code de la construction.
- Révision des modalités d'exercice et de rémunération particulièrement la mission de suivi et contrôle des travaux.
- Classification des bureaux d'études selon un référentiel de qualité pour la maîtrise d'œuvre.
- Adaptation de la formation aux besoins réels du secteur de la construction.
- La mise à niveau à travers les formations spécialisées (Charpente métallique, VRD, HVAC...)

#### **c- Relatives aux matériaux et produits :**

- Respecter les lois et les règlements afférents à la fourniture des matériaux et produits de la construction.
- Définition des spécifications des exigences normatives
- Obliger la vérification de la conformité des produits importés.
- Contrôle dans le processus de fabrication des matériaux de construction.
- Considérer les exigences environnementales pour la fourniture des matériaux et produits de construction.
- Exiger des certificats de conformité aux producteurs de matériaux de construction.
- Identifier l'usage des produits par rapport à leur domaine d'utilisation.

#### **d- Relatives aux systèmes constructifs et réalisation :**

- Moderniser le système constructif traditionnel (adéquation de moyens de réalisation).
- Diversification des systèmes constructifs et leur adaptation aux conditions locales.
- Réhabilitation et modernisation des métiers du bâtiment à travers des formations.
- Encourager l'utilisation du ciment en vrac et des BPE.
- Bannir le béton produit manuellement, sur chantier.
- Encourager l'utilisation des nouveaux matériaux dans les lots de parachèvement de l'ouvrage (étanchéités, enduits peinture, revêtements...etc.)
- Etendre la qualité au delà du cadre bâti (aménagement extérieurs et VRD).
- Créer une école supérieure du bâtiment pour des formations diplômantes et pour le perfectionnement

## **Conclusion**

A l'heure où le processus de reconstruction des villes algériennes se poursuit, des incertitudes demeurent, quant à l'épanouissement de la population urbaine. Des villes marquées par un étalement urbain difficile à maîtriser. Les algériens de plus en plus nombreux, réclament depuis l'indépendance, un habitat décent. D'une population insistante et une demande exigeante de qualité d'habitation.

L'Algérie a vu se défiler une série de plusieurs politiques urbaines différentes voire opposées expérimentées en une période historique courte, du tout planifié au plus libéral, Les pouvoirs publics ont mis en place un arsenal juridique, pour l'encadrement de la production du cadre bâti, et l'amélioration du cadre de vie. Visant à promouvoir la qualité dans l'acte de bâtir par un ensemble des dispositions indissociables, des actions de grande envergure ont été lancées, dans le but d'éradiquer l'habitat précaire, de rénover les paysages urbains, ou encore d'introduire une plus grande rigueur en matière de mise en conformité des constructions inachevées, par la précieuse contribution de l'encadrement technique exigé et les qualifications demandées, qui ont contribué largement à consolider la chaîne d'acteurs, et ont favorisé l'amélioration des prestations exécutées par celles-ci en présence de maître d'œuvre qualifiés, à travers les dispositions introduites au niveau des cahiers des charges par la mise en compétition des entreprises et respect des délais de réalisations.

Un fichier national recense désormais les bureaux d'études et les entreprises de réalisation en activité. Ce fichier est un instrument efficace offrant aux maîtres d'ouvrage l'information qui leur permet de procéder au bon choix de leurs partenaires.

C'est la conjonction de ces différents programmes et leur mise en œuvre simultanée qui permettra, conformément aux directives du chef de l'état, M. Abdelaziz Bouteflika « de réhabiliter pleinement la qualité des constructions et le cachet urbanistique de nos cités ».

**CHAPITRE III:**  
**DE LA MAISON INDIVIDUELLE AU LOTISSEMENT**

## **Introduction:**

On ne peut dissocier le lotissement de la maison individuelle. Celle-ci est définie par Pierre MERLIN (1996) comme : « *une construction destinée à l'habitation et occupée par un seul ménage* », il considère qu'elle a été le mode d'habitat dominant dans l'urbanisation qui a accompagné la révolution industrielle. En France, par exemple, la maison individuelle représente aujourd'hui les deux tiers des constructions neuves. Elles sont occupées dans presque tous les cas par des propriétaires ou des accédants à la propriété, bien plus encore, les pouvoirs publics par le jeu de l'aide au logement, ont favorisé la promotion de ce type de logement, par des avantages financiers, facilité par les prêts à l'accession à la propriété.

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

- De la maison individuelle et sa place actuelle dans les lotissements
- Des conditions qui ont poussé le citoyen et le décideur à opter pour ce type d'habitation et encourager son accession.

Le but étant de mieux saisir les caractéristiques qui ont fait de cette maison individuelle un modèle d'amélioration de logement et des conditions de vie.

### **III.1. Genèse de la maison individuelle**

#### **III.1.1. Les débuts de la maison individuelle**

La préoccupation ancestrale de s'abriter, manifestée par les efforts déployés et une nécessité d'avoir un toit « Shelter », mais le droit de chaque individu de disposer d'un logement n'a été reconnu dans la déclaration universelle des droits de l'homme 1948.

Le déséquilibre important, engendré par l'essor de l'industrie, à cause du drainage d'afflux de main d'œuvre vers les centres urbains au 19<sup>ème</sup> siècle, avant la réaction de la classe bourgeoise de l'époque qui a refoulé cette classe ouvrière dans un habitat vétuste et insalubre. Ce refoulement a provoqué la réclamation de conditions décentes, et la création des premières « cités ouvrières » qui connaîtront un développement progressif, avec une organisation spatiale, et des maisonnettes alignées le long des voies rectilignes débouchant sur l'usine avant l'habitat individuel.

On cite le Familistère « lieu de réunion des familles » de Godin, construit sur le modèle du phalanstère, un ensemble de bâtiments à usage communautaire qui se forme par la libre

association et par l'accord affectueux de leurs membres par Charles Fourier, comme premiers exemples précurseurs.

### **III.1.2. L'essor de la maison individuelle**

L'expérience de la maison individuelle urbaine et périurbaine est ancienne, la Grande Bretagne, avec des maisons individuelles qui constituent 73% des logements construits, est au 3ème rang mondial, et perpétue le modèle de la « garden-city » jusqu'à aujourd'hui, le pays le plus urbanisé au monde. Selon les statistiques, 80% des britanniques sont réputés citadins.

Le pavillonnaire prend une part importante dans le développement du logement à la fin du XIXème siècle, à l'exemple des Etat Unis qui en construit 63%.

La maison individuelle trouve ses racines non seulement dans la forme traditionnelle en Algérie, tout en s'inspirant également du modèle des villas pavillonnaires construites pendant la période coloniale.

La réglementation permet l'implantation des maisons individuelles dans des lotissements, permet à ce model qui a suscité notre intérêt, de devenir un moyen d'urbanisation.

### **III.2. L'apparition du lotissement**

L'Angleterre a vu naître alors les premières théories sur les « Cités jardins » exposées dans l'ouvrage d'Ebenezer Howard (1850-1928). Ce dernier préconise la création des villes de 30.000 habitants, indépendantes économiquement et spatialement conçues sous forme de groupements de maisons mono familiales et dépassant l'antagonisme entre ville et campagne. Un concept qui reflète une préférence du logement individuel, transcrit sur un grand jardin pour profiter des agréments de la nature a été jugé utopique voulant rapprocher la ville et la campagne. Certes les textes qui régissent les lotissements sont récents, mais les pratiques sont anciennes, puisque le rôle du lotissement dans le processus d'urbanisme a été fondamental surtout pendant la première moitié du XIX Siècle où la pratique du lotissement apparaît comme une réponse à la ville industrielle et un remède aux exigences de l'hygiène urbaine.

Après le 19ème siècle et l'ère de la révolution industrielle.

Le 20<sup>ème</sup> siècle est donc l'ère de l'urbanisation, ayant connu une population mondiale de quatre (04) milliards en 1980 dont 75% urbain, on a recensé 37 villes de quatre millions en l'an 2000, et on commence à entendre parler des métropoles des mégapoles et des aires urbaines. Un boom urbain sans précédent, et une population urbaine appuyée par les

déclarations universelles nationales réclame avec plus de détermination un logement espace de vie et d'interactions sociales.

### **III.2.1. La construction privée**

Pour contenir l'auto construction galopante dans les années 1970, et inciter au recours à la construction privée légale, des décisions ont été prises par l'état en 1982, ont abouti à l'attribution dans le cadre des réserves foncières de près de 250.000 lots pour la construction individuelle privée, dans le cadre du premier plan quinquennal (1980-1984).

Parmi ces mesures :

- L'assouplissement de la réglementation régissante.
- La prise en charge par l'état des frais de viabilisation des terrains inclus dans les lotissements.

C'est à partir de cette période que les lotissements communaux officiels, ont connu un engouement des particuliers, pour se développer dans des structures de « Coopératives immobilières » dont la création ne relève plus de la commune.

### **III.2.2. L'auto-construction légale et l'inspiration française**

Nous essayerons de revenir sur l'évolution des lotissements en France, d'où était inspiré le lotissement en Algérie, depuis que le baron Haussmann s'est chargé de rénover Paris en détruisant les logements insalubres pour laisser place à de grands immeubles bourgeois. Le lotissement émergera dès lors sous forme d'actions entreprises à proximité immédiate des grandes villes.

L'institution des lotissements en 1958 ne se précisera dans les textes qu'ultérieurement, apportant beaucoup d'améliorations sans résoudre tous les problèmes. Prorogé jusqu'à 1977, date de réforme de l'urbanisme par les pouvoirs français, visant plus de clarté dans les règles d'utilisation de sol, par souci de justice et protection de l'environnement.

De l'idéologique au réglementaire, par l'introduction de la notion de cahier des charges, fixant les obligations des lotisseurs et de l'usager, anticipant sur le laisser faire volontaires ou involontaires. Et ce n'est qu'après l'adoption des instruments d'urbanisme, tels que les POS et les ZAC basés sur un découpage parcellaire soumis à un régime juridique et foncier, que les lotissements n'ont connu une forme achevée.

L'organisation d'ensemble des lotissements doit tenir compte des besoins en espace à urbaniser, des terrains aptes à l'urbanisation, de la protection des richesses naturelles, la localisation des équipements généraux nécessaires, du parcellaire tout en respectant les P.O.S. Le lotissement étant un outil d'urbanisation et un moyen de morcellement des

terrains par lots ayant pour effet de rationaliser l'occupation de l'espace et de créer un développement urbain équilibré et équitable.

### **III.2.3. Le lotissement résidentiel**

Après division en lots de la propriété foncière en vue d'une construction, on peut en faire plusieurs usages, selon les besoins on distingue en plus du lotissement à usage d'habitat ou résidentiel auquel nous nous sommes intéressés particulièrement, le lotissement à usage industriel ou commercial, et le lotissement à usage administratif.

Plus qu'une simple division, le lotissement résidentiel est une pièce maîtresse de vie sociale, dans une méthode d'organisation par des actions d'aménagement, visant à transformer la vocation des sols et à les convertir en terrains à bâtir.

Pour accéder à des objectifs fixés, l'administration argumente l'option des lotissements par

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

Pour les particuliers il présente les avantages suivants :

- **Facilité** de procédure d'acquisition d'un terrain.
- **Rapidité** d'acquisition d'une maison.

#### **III.2.3.1. Le lotissement résidentiel et l'étalement urbain:**

L'étalement urbain, observé à travers le monde, est un phénomène ancien, et n'est qu'une nouvelle dénomination à connotation négative de « l'expansion urbaine » d'autrefois, et de l'« **Urban sprawl** » aux Etats unis, réactualisés par le développement durable, avec des modalités qui varient en fonction des facteurs géographiques, sociaux et sociétaux.

La variété de terminologie relative, souligne la complexité des processus de croissance périphérique des agglomérations et la qualification de ce phénomène. Par la périurbanisation<sup>21</sup>, à ne pas confondre avec l'Urbanisation périphérique, ou la rurbanisation<sup>22</sup> et suburbanisation<sup>23</sup>.

---

<sup>21</sup> Urbanisation continue aux franges des agglomérations.

<sup>22</sup> Processus d'urbanisation rampante de l'espace rural, d'imbrication des espaces ruraux et des zones urbanisées périphériques, qui s'organise autour des noyaux de l'habitat rural, sans créer un nouveau tissu continu.

<sup>23</sup> Développement continu de l'espace autour des villes, de faubourg, de banlieue.

L'étalement à de nombreuses causes, malgré le fait qu'on évoque souvent, et conjointement, croissance urbaine et constructions périurbaines pour expliquer le phénomène.

### **III.2.3.2.Types de maison individuelle :**

#### **a) Les maisons isolées**

Ce type de maison donne une cohérence à la composition urbaine, et forme un tout, par la répétitivité d'un élément (Figure 9: Maisons isolées). Toutefois la répétition de cette forme de construction extravagante, couteuse et consommatrice du foncier, doit être combinée à des maisons isolées avec les immeubles collectifs ou les maisons en bande afin d'éviter l'entraînement fatidique, à un environnement chaotique.



**Figure 9: Maisons isolées**

Source : [http://fr.123rf.com/photo\\_2932916\\_3d-quartier-des-maisons-isolees.html](http://fr.123rf.com/photo_2932916_3d-quartier-des-maisons-isolees.html)

#### **b) Les maisons jumelées**

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

La répétition d'un modèle unique donnera une impression d'unité. Deux maisons couplées ont généralement de 12 à 15 mètres de façade (Photo 1: Maisons individuelles jumelées), ce qui est un peu étroite par rapport à l'élévation, et à la longueur moyenne des jardins individuels qui est de 0 à 45 mètres.



**Photo 1: Maisons individuelles jumelées**

Source : <http://www.ouest-france.fr/actu/actuLocale>

### c) Les maisons en bande

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

Construire sur une trame étroite avec une ouverture de 4.5 à 9m, la bande présente l'avantage d'économie de terrain et une densité d'occupation du sol. (Photo 2: Maison en bande)

Ce type d'habitat très développé dans les pays anglo-saxons est un retour à la composition urbaine traditionnelle<sup>24</sup>



**Photo 2: Maison en bande**

Source : <http://www.architectes.org>

### III.2.3.3. Place de la maison individuelle dans le parc national de logement

La maison individuelle Algérienne trouve ses racines en partie dans la maison traditionnelle héritage de la Medina traditionnelle, avant de subir des modifications et des bouleversements qui ont changé ses caractéristiques principales à travers le temps, puis la modification des relations entre intérieur et extérieur du logement, par une plus grande ouverture à l'extérieur se manifeste par le percement et l'agrandissement des ouvertures donnant sur la rue.

Les orientations politiques de l'état visant à accorder une priorité à l'habitat individuel et autorisant ainsi le privé à lotir au même titre que le secteur public, devraient conférer à la maison individuelle un rôle important dans la résorption de la pénurie en logement dans les années à venir, et consolider sa première place dans la structure du parc logement. Notons

---

<sup>24</sup> Gibberd .F, (1972) : « Les éléments de la composition urbaine » Edition Dunod, Paris, p 259.

la prédominance de la maison individuelle dans le parc de logement (Tableau 2: Structure du parc logement en Algérie) ci après, qui nous informe que :

Avec (55,26%) des habitations, la maison individuelle est de loin, la plus convoité par les Algériens, avant la maison traditionnelle 19,87%, et en immeubles 16,78%.

Un engouement expliqué par :

- L'héritage colonial principalement constitué de maisons individuelles.
- La prolifération de l'auto construction, et lotissements illégaux dans les années 1970.
- La crise de logement.
- Le nombre important de lotissements communaux réalisés durant les années 1970.

	Agglomération Chef lieu	Agglomération secondaire	Zone éparse	National
<b>Maisons Individuelles</b>	55,71	67,99	43,37	55,26
<b>Maisons Traditionnelles</b>	13,56	20,75	41,39	19,87
<b>Immeubles</b>	24,80	2,28	0,27	16,78
<b>Autres</b>	4,37	7,41	13,60	6,56

**Tableau 2: Structure du parc logement en Algérie**

Source : RGPH 2008

#### **a) Apparition du phénomène de l' « illicite »**

La fin de la deuxième guerre mondiale a accéléré le processus d'urbanisation au sein et autour de la ville traditionnelle, considérée comme pôle attractif d'une population d'immigrants aux ressources économiques limitées, mais le *bidonville* appelé plus tard *lotissement illégal*, ou la manifestation spatiale d'une forte demande engendrée par une forte croissance démographique, poussant la ville traditionnelle à des seuils critiques de peuplement. Le phénomène de migration lié à l'exode rural massif, à accélérer l'apparition des lotissements illicites, en réponse à la fulgurante croissance démographique à l'aube de l'indépendance dans un contexte de crise de logement et propice à la transformation de fait urbain et processus d'urbanisation de nos villes.

La période 1960-1970, témoigne de la dualité habitat informel vs habitat officiel, et pourrait nous renseigner sur l'évolution spatiale du cadre d'étude, et sur l'implication de l'illicite en tant que forme spatiale intuitive et spontanée, non intégrée à un processus officiel, qui a marqué le processus d'urbanisation des villes algériennes.

Entre 1966-1977, 214000/337339 logements, seront illicites sans aucun respect des normes officielles de construction.<sup>25</sup> Jusqu'aux tentatives de régulation engagées par l'état après avoir accordé une priorité au programme d'habitat collectif, chose prévisible face au déficit en logement durant la période de crise, en plus de l'encouragement à partir de 1974, des initiatives par des programmes de lotissement et viabilisation des terrains à lotir.

La mise en vente des terrains au profit des particuliers ou des coopératives de construction privée par la commune habilitée à lotir.

Le décalage entre l'offre et demande en logement sont deux raisons essentielles qui expliquent l'essor de ce type d'habitat. L'évolution demeure spontanée et l'amélioration se fera au fil des années.

#### **b) Le droit d'urbanisme relatif au lotissement**

Le droit d'urbanisme relatif au lotissement est l'ensemble des règles, qui dicte les droits de construction liés à la propriété, dans un contexte respectif de l'environnement et de l'intérêt général. C'est un règlement flexible, révisable et renouvelable. De nature pluridisciplinaire, il est appelé à être au diapason des normes et complexes évolutions, territorialement spécifiques, et les cerner, étant un art de concevoir, d'organiser et réaliser de façon volontariste le développement des villes en tenant compte des facteurs géographiques, sociologiques économiques, esthétiques et culturelles susceptibles de le définir, puisqu'il réunit à la fois le morcellement de la propriété foncière, sa viabilisation, son affectation, comme il dicte les droits de construction conformément à un cahier des charges préalablement établi, que doit respecter les propriétaires. Des personnes qui cherchent par le biais de logement individuel un bien être, un chez soi, une appropriation de son espace pour exercer son autorité pour s'épanouir et exprimer sa personnalité sur une scène auto-façonnée, pour agir dans un territoire maîtrisé ; ces besoins psychosociologiques et biologiques et la diversité de spécificités fait du logement le théâtre approprié des activités les plus intimes, dans un contexte marqué de nouveaux enjeux de mondialisation et globalisation, passé d'un urbanisme d'orientation (planification urbaine) à l'urbanisme d'intervention (urbanisme opérationnel) et enfin à un urbanisme de participation de la société (Urbanisme incitatif), sous le slogan de penser

---

<sup>25</sup> Selon les chiffres publiés par le MATUC (Ministère d'aménagement du territoire et de l'urbanisme et de la construction).

globalement et agir localement, avec plus d'implication, de concertation et de participation dans un processus de développement urbain durable.

### **III.3. La gestion foncière comme mode de régulation**

Le droit de construction est fortement attaché à la propriété du sol, dont la gestion foncière, une réalité Algérienne et une vérité quasi universelle que nous tenterons d'aborder historiquement, pour tracer la trajectoire de l'évolution des politiques foncières en Algérie, et leur impact sur l'espace et les formes urbaines engendrées, les objectifs d'un développement figé et d'esquisser les perspectives du développement futur.

Bien avant en amont de la qualité urbaine, les modalités de gestion et de régulation foncière ainsi que leur impact sur la maîtrise du processus d'urbanisation s'imposent pour la démonstration des liens forts, entre politique urbaine régimes de la gestion du foncier, et réglementation urbaine, par une démarche historique nous suivrons l'évolution chronologique des modes d'appropriation des sols, par la réglementation urbaine, une réglementation d'occupation quantitative des sols, et enfin de cerner les phénomènes de la rente et de la spéculation foncière qui ne cesse de se manifester, autour d'un potentiel consommable, de plus en plus rare, soumis aux enjeux des différents acteurs et facteurs dont les générations futures devront avoir le droit d'en profiter en tant que consécration du principe fondamental du développement urbain durable.

#### **III.3.1. Evolution de la législation foncière**

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

Le statut foncier<sup>26</sup> a connu quatre (04) périodes distinctes:

##### **a. L'indivision précoloniale avant 1830**

La propriété foncière est perçue comme un cadre d'économie d'autosuffisance fermée, dont la terre était la seule source de richesse et la solidarité sociale constituait la condition même d'existence. L'Algérie, à l'image des pays de Maghreb, était peu urbanisée en

---

<sup>26</sup> En urbanisme le foncier est le sol non bâti, capital de base de toute propriété. C'est un espace physique, permanent, délimité et divisé en deux ou plusieurs portions dites parcelles destinées à recevoir une construction ou un aménagement quelque soit son propriétaire public ou privé, et quelque soit sa destination, habitation activité ou autres.

période de protection ottomane, et la population était majoritairement paysanne (5% de citoyens seulement), sous les mêmes régimes fonciers aux rites malékite.

Ces régimes ont connu quatre formes de propriétés:

- **Propriété Beylik:** confié au bey (comme son nom l'indique), et /ou alliés du pouvoir.
- **Propriété Arch:** à caractère tribal confié aux tribus.
- **Propriété Wakf ou Habous:** à caractère religieux, et public dit Khairi ou privé appelé Ahli, aux fins culturelles à doctrine malikite ou hanbalite.
- **Propriété Melk:** Rares pour des raisons purement stratégiques, et de prévention contre soulèvements révolutionnaires.

### **b. L'individualisation en période coloniale De 1830 à 1962**

L'Algérie a subi malheureusement, une colonisation de peuplement, et a connu l'implantation de la communauté européenne, aux besoins considérables des assiettes foncières au détriment de la population locale, et déclarer une politique de francisation dépayssante, basée sur l'expropriation des propriétés Beylik et Melk, la confiscation des biens Habous et Arch, et émiettement d'une société à l'origine rurale.

Le pouvoir militaire a ainsi visé le contrôler l'étendue du territoire national, pour étouffer toute révolte et soulèvement populaire, par une succession de lois, ordonnances et réformes

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

### **c. De 1962 à 1990 : la réappropriation des terres ou l'étatisation**

La nationalisation et l'étatisation comme moyen de réappropriation de l'espace, signifie la renaissance de l'Etat, qui a remis en cause les régimes fonciers coloniaux.

La première conviction déclarée, c'est que toute propriété privée symbolise un héritage colonial, dès fois synonyme de trahison récompensée par la France colonialiste. Une vision révolutionnaire soutenue par un régime politique volontariste totalitaire d'une tendance socialiste.

Le pouvoir a recouru à l'étatisation et à la municipalisation du foncier par la force publique, par le biais d'un arsenal juridique du à la force de la conjoncture, la main a été mise surtout

le foncier mobilisable pour rattraper le retard senti en matière de développement, selon les différentes formes:

- Mise en place d'un cadre juridique nouveau.
- La dévolution des biens vacants à l'Etat (ordonnance n° 66/102 du 06-05-1966)
- La nationalisation du domaine rural (ordonnance n° 71/73 du 08-11-1971 portant révolution agraire)
- Mise en œuvre d'une planification de l'espace urbain dotée alors d'un plan directeur d'urbanisme (P.U.D) ou à défaut d'un périmètre d'urbanisme provisoire (P.U.P), et stipule dans l'article 2 que les réserves foncières communales sont constituées par les terrains de toute nature, propriété de l'état, des collectivités locales ou des particuliers. (l'ordonnance n° 74/26 du 20-02-1974)
- L'habilitation des assemblées populaires communales à être les principaux agents opérateurs en matière de transactions foncières est une décision qui traduisait les soucis suivants :

Ces terrains doivent être inclus dans un « périmètre d'urbanisation », en raison des difficultés que les collectivités rencontraient faute de disponibilités de terrains, les mesures juridiques de la loi 74/26 étaient dans ce sens justifiées.

Opter pour une telle politique foncière, le résultat est la production d'un urbanisme uniforme à grande échelle, exprimé par une série de grands ensembles sous équipés, la détérioration des terrains agricoles (grignotage foncier), la propagation des constructions illicites suite à un exode rural immaîtrisable. Voilà les conséquences néfastes d'une attitude qui ne considère pas l'urbanisme comme un acte volontaire pour mettre de l'ordre dans la ville et l'urbanisation comme phénomène, qui se manifeste sur l'espace et dans le temps.

Malgré les efforts déployés par l'Etat, la prise en charge exclusive de la promotion du secteur de l'habitat est devenue insoutenable, l'Etat par conséquent a opté pour la limitation de ses droits de propriétés excessifs, et ce avec la promulgation des lois sur le foncier relatif à l'environnement, au littoral, terres pastorales, au domaine forestier, ou bien ceux relatifs à la promotion immobilières.

Un arsenal juridique qui illustre du retrait progressif de l'Etat, qui commence à être senti, pour céder la place à tous les acteurs pour contribuer à la promotion du secteur de l'habitat, pour veiller à la mission de contrôle et de régulation. Un acte qui témoigne d'une prise de conscience et de raison.

#### **d. De 1990 à 2011 : l'ère de libéralisation**

Le passage d'un régime volontariste à un autre libéral, a nécessité des mesures d'assouplissement dans la gestion des biens immobiliers, une chose concrétisée par le régime des forêts, du régime pastoral, de la protection de l'environnement, de même pour les textes qui limitent le droit d'usage et d'occupation des sols urbanisables, tels que la loi n° 82-02 du 26-02-1982 relative au permis de construire et de lotir

La politique foncière instaurée après l'adoption de l'institution de 1989, consacre la rupture avec le régime socialiste. Les trois (03) nouvelles lois, éléments majeurs de cette nouvelle politique sont:

01- la loi n° 90/29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et ses textes d'application les décrets exécutifs n° 91/175, 91/176, 91/177, 91/178 du 28-05-1991.

02 - la loi n° 90/30 du 01-12-1990 portant loi domaniale.

03 - la loi n° 90/25 du 18-11-1990 portant sur l'orientation foncière dont les principaux objectifs sont :

- la fixation de la consistance technique des terrains, qu'elle soit agricole, pastorale, forestière, alfatière, saharienne et bien encore urbanisée ou urbanisables, à protéger ou à vocation équivalente
- la fixation du régime juridique du patrimoine, notamment le domaine national public ou privé de l'état de la wilaya ou de la commune la propriété privé et le bien wakfs
- définition des terrains urbanisés ou urbanisable, agglomérés et inclus dans un périmètre d'urbanisation et régis par des instruments d'urbanisme.
- abrogation du régime des réserves foncières communales.
- restitution des terres nationalisées non utilisées à leurs propriétaires d'origine.
- toute propriété doit être notifiée par un acte de propriété authentique, enregistré et publié.
- Instauration de l'outil d'expropriation pour cause d'utilité public contre une indemnisation juste et équitable.
- dotation de l'Etat du droit de préemption, quand il s'agit d'un besoin d'intérêt général.
- désengagement définitif des collectivités de toute transaction foncière, et la mission sera confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière, dites agences foncières.

L'investissement grandissant a révélé le besoin en matière de terrains foncier qui s'est fait de plus en plus sentir, mettant l'état devant l'obligation de réagir et mettre en place une série de lois, ordonnances et décrets définissant une politique urbaine en matière du foncier.

La maîtrise du foncier, essentielle à toute planification urbaine, a nécessité une panoplie de lois pour permettre la constitution des réserves foncières des collectivités locales, dont:

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

Une gestion non innocente des réserves foncières communales a laissé place après le tournant politique de 1989, au dispositif réglementaire régissant le foncier, devenu non conforme à la visée politique du pays, des changements ont été portés sur ces textes législatifs et leur refonte a été dictée par :

- La loi N° 92-25 du 18/11/1991 portant sur l'orientation foncière.
- Le décret exécutif N° 175/91 du 28/05/1995 fixant les règles générales d'aménagement D'urbanisme et de construction.
- Le décret exécutif N° 176/91 du 28/05/1991 fixant les modalités d'instruction et de Délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de conformité et du Permis de démolir.
- Le décret législatif N° 94-07 du 18/05/1994 relatif aux conditions de production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.
- Le décret N° 95-318 du 14/10/1995 fixant les conditions de désignation des agents fonctionnaires habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière de l'architecture et de l'urbanisme.
- Le décret exécutif N° 177-91 du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.
- Le décret exécutif N° 178/...du 28/05/1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation du sol et le contenu des documents y afférents.

### **III.3.2. La reconsidération du potentiel foncier par la régularisation des constructions illicites**

Des mesures ont été prévues par l'état dans le cadre de la régularisation des constructions illicites, qui entachent nos villes et cités. Pour lutter efficacement contre ce phénomène complexe et sa diversifié, on s'intéresse et à l'aspect juridique foncier, et à la mise en conformité avec les règles d'urbanisme et les normes de construction, conformément aux directives de l'ordonnance n° 85-01 du 13/08/1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection et au décret n° 85/212 du 13/08/1985, il détermine les conditions de leur régularisation dans leurs droits de dispositions et d'habitation des occupants effectifs, des terrains publics ou privés objet d'actes ou des constructions non conformes aux règles en vigueur.

L'instruction interministérielle du 13/08/1985, vise la prise en charge des constructions illicites susceptibles d'être en conformité avec les règles d'urbanisme et les normes de construction, en fixant des conditions de prise en charges des constructions illicites susceptibles d'être mises en conformité avec les règles d'urbanisme et les normes de construction (que ces constructions soient édifiées sur des terrains privés, ou publics), jusqu'à la délivrance d'un acte de propriété, après l'attribution des actes d'urbanisme qui portent la mention : à titre de régularisation, (permis de lotir ou de construire).

Les prérogatives de régularisation sont confiées à une commission de daïra chargée de l'instruction des dossiers et la commission de wilaya chargée de suivi d'évaluation et des recours

## **Conclusion**

L'Algérie indépendante avait opté pour un système politique social volontariste qui a très vite montré ses limites, laissant apparaître des dysfonctionnements dans tous les secteurs et notamment celui de l'habitat.

L'opportunité foncière a été toujours la règle d'un sujet tant controversé, et cette question récurrente est soulevée par la puissance publique au moindre besoin en matière de foncier, sous le discours d'urgence, avançant le motif d'utilité publique avant l'intégration de terrains au secteur à urbaniser, appropriant ainsi le foncier périurbain pour la réalisation de projets d'équipement publiques et infrastructures de base. Cette appropriation foncière constitue réellement un nouveau facteur moteur de l'étalement urbain.

La fin des années 70 a connu le grand remaniement de la législation foncière, ce qui nous informe sur l'envergure des enjeux et moyens mis en œuvre lors de la reconquête du sol urbain engagée par l'Etat, en favorisant la constitution d'importantes réserves foncières communales, support des futurs lotissements.

Les particuliers ont réclamé leur part dans la construction d'habitat et la réponse aux demandes grandissantes et insistante s'est faite clandestinement (lotissement illégal), ou en s'inscrivant dans le cadre d'opérations planifiées (lotissement légal).

En vue de maîtriser l'étalement des villes, de nouvelles mesures visent la limitation du pouvoir des APC, incapables d'endiguer la spéculation foncière précédente, et la protection des terres agricoles.

Dans une certaine mesure, les communes de Sétif et de toute la Wilaya ont bénéficié d'outils de développement et de gestion des réserves foncières, permettant la réalisation des projets de grande envergure, qui n'ont toutefois pas atteint tous les objectifs fixés, (rationalisation de l'occupation de l'espace, homogénéisation de la projection de la planification et la maîtrise de l'économie de l'espace).

**CHAPITRE VI :**  
**LE LOTISSEMENT EN ALGERIE, REGLES GENERALES**

## **Introduction**

L'histoire de l'humanité a été curieusement marquée par la perpétuelle quête de bien être et de satisfaction des besoins essentiels à savoir : « *Se Nourrir et S'Abriter* », jusqu'à ce que la déclaration universelle des droits de l'homme vienne reconnaître en 1948, le droit à chaque individu de disposer d'un logement décent. La mise en application de ce droit par les gouvernants reste loin d'être aussi simple que son énoncé et requiert d'importants efforts d'équilibrage de l'équation de l'offre et de la demande en logement, ainsi que l'appropriation et l'utilisation de l'espace foncier.

### **IV.1. Aspects juridique et réglementaire des lotissements**

Nous nous intéressons, à l'évolution post indépendance, du cadre juridique régissant la réglementation des lotissements en Algérie

#### **IV.1.1. Cadre juridique pendant la période coloniale :**

Le législateur et le pouvoir réglementaire ont été conduits à la définition précise du régime juridique s'est imposé en France où le désordre été ce qui qualifiait l'urbanisation de la banlieue. L'évolution à cet égard se situe dans le cadre même de celle qui a marqué le rôle de la puissance publique en matière d'urbanisme.

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

##### **a) La loi CORNUDET du 14 Mars 1919 :**

Ayant connu pour la première la conception du développement des agglomérations dans une perspective générale organisée et cohérente par le législateur a travers cette loi. Ayant imposé a cette fin l'obligation d'élaborer un « *Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement* » aux communes de plus de 10.000 habitants. Par ailleurs, la manifestation du souci de protection des intérêts de lotissements par le législateur. Posant ainsi le principe suivant lequel la vente ou la location des lots ne pouvait intervenir avant l'exécution des travaux d'équipements indiqués dans le projet.

##### **b) La loi d'urbanisme du 19 Juillet 1924 :**

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

**c) Le décret du 18 Août 1935 :**

Visant la réglementation des lotissements jardins pour la construction de maisons d'habitation.

**d) La loi du 15 Juin 1943 relative à la dimension urbanistique des lotissements :**

Est venue abroger les lois de 1919 et 1924. Créée pour la prise en considération de la dimension urbanistique des lotissements. Pour leur intégration dans les plans d'aménagement de l'agglomération.

Une loi dont les dispositions seront reprises dans le cadre de l'urbanisme et de l'habitat publié dans le décret du 20 Juillet 1954. Et la situation des lotissements va encore s'améliorer avec la constitution du droit positif du lotissement résultante des textes de 1958-1959. Pour un cadre législatif et réglementaire plus cohérent avec l'envergure des projets du plan de Constantine. L'année 1960 a connu l'introduction en Algérie des principaux articles du code de l'urbanisme et de l'habitation par la France coloniale notamment ceux de 1958 et 1959 concernant les lotissements et le permis de construire.

**IV.1.2. Le cadre juridique et réglementaire post-colonial :**

**a) Prorogation de la législation française, et la loi du 31 décembre 1962 :**

L'Algérie indépendante a opté pour la reconduction de législation française et ce par la loi du 31/12/1962. Le gel des transactions foncières se poursuivra jusqu'en 1973 et l'urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée caractérisera la Cette situation en matière d'application de la législation française.

**b) La constitution des réserves foncières au profit des communes, et l'ordonnance du 26 Février 1974 :**

La proscription de lotissement par les particuliers ainsi que toutes les transactions foncières entre particuliers, pour cadrer l'habitat individuel, et lutter contre la prolifération de l'auto construction illicite, cette ordonnance porte sur la constitution des réserves foncières au profit des communes, et stipule dans son deuxième article que les réserves foncières communales sont constituées par: « des terrains de toute nature, propriété de l'état, des collectivités locales, ou de particuliers, ces terrains doivent être inclus dans le périmètre d'urbanisations »

**c) Permis de construire et de lotir, et la loi du 6 Février 1982 :**

Cette loi est venue vulgariser le permis de construire, désormais exigé pour toutes les constructions ou travaux d'aménagement au sein du périmètre d'urbanisation et les zones d'extensions (chef lieu de commune, les centres urbains, les agglomérations de plus de

2500 habitants ainsi que celles de moins 2500 habitants mais susceptibles d'extension). Ensuite préparant son désengagement, en 1982, l'état élargit la compétence en matière de viabilisation des lotissements à tous les opérateurs économiques du secteur de l'état et non plus à la seule municipalité. Avant d'étendre l'exigence du permis de construire en 1985, visant la protection des sites et terres agricoles, pour toutes les constructions en n'importe quel lieu, de n'importe quelle nature et usage à l'exception des constructions relevant du ministère de la défense nationale.

La promulgation de nouvelles lois sur le foncier, l'urbanisme et la réglementation de la construction, suite au désengagement survenu en 1989.

#### **IV.2. Politique de l'urbanisme opérationnel.**

Pour concrétiser les objectifs globaux (orientation et directives de la stratégie urbaine) du plan d'urbanisme du territoire tout en harmonie avec la politique de développement urbain, les collectivités municipales élaborent et adoptent les outils opérationnels et de mise en œuvre relatifs à chaque entité ou fraction urbaine homogène identifiée préalablement à travers l'instrument d'urbanisme de l'établissement humain en tant qu'outil de planification spatiale et de gestion urbaine locale (Patrick.G, 1994).

Cette stratégie opérationnelle s'inscrit dans un objectif de maîtrise de gestion spatiale et urbaine suivant un ordre de priorité et des étapes chronologiques d'intervention (par opposition à l'intervention du coup par coup ou gestion segmentée et fragmentaire) du fait que l'intérêt global vise l'harmonie, la cohérence et l'équilibre de la ville.

##### **IV.2.1. Le retour de l'échelle mineure, pour l'embellissement et le patrimoine**

L'émergence de l'urbanisme qualitatif depuis les années 1980, met en avant le P.O.S. dans un discours urbanistique majeur, sur le plan universel, fondé essentiellement sur une meilleure prise en charge de cet instrument opérationnel et de composition urbaine. Soucieux de prendre en charge des échelles mineures, le P.O.S. s'applique à la commune ou à une partie de la commune et permet de prendre en charge, outre des actions d'urbanisation nouvelle, des opérations d'urbanisme spécifiques (rénovation, réhabilitation, densification...) à l'échelle du quartier ou du lotissement et les aménagement et espaces publics, faisant de l'identité urbaine et l'image urbaine, des notions primordiales.

Perpétuant la tradition de l'influence française, le P.O.S. dans la législation urbanistique algérienne ne surprend pas. Mais en pratique, pour une prise en charge réelle de l'aménagement de nos villes, l'institution d'une échelle de détail (P.O.S.) s'avère une garantie insuffisante.

En effet, dans le contexte algérien, deux facteurs majeurs entravent une telle démarche:

- D'abord, la carence qualitative de compétences techniques suffisamment conscientes des enjeux de la composition urbaine. Les compétences quantitatives (architectes et urbanistes) formées sur une période de trente ans, affaiblis par la marginalisation et la banalisation de leurs rôles. Ajoutant à cela, le problème d'absence de conscience politique et édilitaire suffisante relative aux questions d'environnement urbain et ses dimensions notamment esthétiques chez des décideurs et des élus. Toutefois une réelle mise en œuvre de la concertation et de la concurrence dans le domaine des études pourrait dépasser progressivement les facteurs entravant liés aux techniciens et aux décideurs.
- Ensuite, la logique "descendante" de l'aménagement urbain (S.N.A.T. »> S.R.A.T. »> P.A.W. »> P. D. »> P.O.S.) vient entraver l'apport escompté du P.O.S., comme instrument de qualification urbaine. Bien qu'elle aspire à une cohérence de l'acte d'aménagement (chaque niveau doit être compatible avec celui qui le précède), cette logique peut s'avérer une source d'appauvrissement d'une démarche peu soucieuse de l'échelle de détail. Autrement dit, accorder plus d'importance aux échelles majeures dans les études (nationales et régionale) entraînerai un grand risque. Malgré les discours et les avancées de la législation, la fane réflexion sur l'environnement urbain et l'articulation des espaces et des tissus urbains, demeure marginale, académique et culturaliste, dans le contexte algérien actuel écrasé par les nécessités fonctionnelles et l'inefficacité de la gestion des services urbains. Toutefois, plaider pour un urbanisme de détail utilisant réellement l'instrument juridique qui est le P.O.S. est légitime.

De multiples enjeux d'ordre technique, social et culturel, nous rappelons particulièrement :

- La gestion de l'espace public et sa composition : qu'il s'agisse de reconquérir les centres villes délabrés, ou les périphéries chaotiques. En effet, l'espace public constitue le niveau opérationnel le plus approprié en ce qui concerne la reconquête des échelles mineures et d'espaces d'urbanité quotidiens articulés ;
- La préservation du patrimoine bâti et de l'environnement : réaction à la laideur des ensembles urbanistiques modernes, une manière de sauvegarder la ville historique et l'environnement d'une culture locale menacée, tirant des enseignements en recherchant des valeurs et des caractéristiques physiques d'une ville traditionnelle.
- l'amélioration de l'image urbaine et de l'environnement visuel des villes : la désintégration irréparable des espaces urbains, la dégradation et la pollution

visuelle, font de l'embellissement et la sauvegarde de l'environnement visuel de nos villes, une priorité.

La redéfinition des espaces d'urbanité digne de ce nom, ne se fera donc qu'en retournant aux échelles mineures d'aménagement qui impose aujourd'hui, la réhabilitation des notions d'art urbain, d'embellissement, de composition urbaine, bref l'aménagement de proximité. Une démarche qui redonnerait articulation et valeur esthétique aux espaces de vie quotidiens et contribuerait à tisser des rapports plus harmonieux entre les citoyens et leur environnement.

Une nouvelle option urbaine, caractérisée par la remise en cause de l'option de maîtrise et de préservation des terres agricoles et l'autorisation de nouvelles extensions, se met en place.

#### **IV.2.2. Le cadastre et la maîtrise foncière**

Par cadastre, on entend l'ensemble de documents établis méthodiquement sur la base de relevés topographiques et d'enquêtes foncières. Il est considéré comme étant, l'inventaire de la propriété foncière dont il donne une description plus au moins détaillée. Il est destiné à répondre aux besoins individuels ou collectifs notamment en matière foncière, juridique, fiscale et économique. C'est pour cette raison, que le cadastre, est considéré par certains auteurs, comme étant l'état civil de la propriété foncière, et par d'autres comme l'ADN <sup>27</sup> Depuis l'indépendance, la vulnérabilité de la ville algérienne s'accroît avec la consommation abusive du patrimoine foncier urbain, ressource rare et non renouvelable. Et l'urbanisation est souvent née de l'opportunité et non de la maîtrise. Le cadastre, un instrument de base pour stimuler un développement économique et social, est venu encadrer les mutations importantes de la propriété foncière au cours des dernières décennies.

#### **IV.3. Le changement juridique du foncier**

«La Constitution de 1989, qui consacra le multipartisme, donna naissance à une série de lois importantes, notamment celles intéressant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme».<sup>28</sup> En 1990, « la loi d'orientation foncière annule le dispositif des réserves foncières et libère les transactions foncières que l'on confie, désormais, à des agences spécialisées dans ce

---

<sup>27</sup> Makhoul NAIT SAADA Directeur de l'Architecture et de l'Urbanisme "EVOLUTION DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME ET DE FONCIER URBANISABLE" Séminaire régional sur la problématique du foncier dans le développement socio économique local Biskra, 25-26 février 2008.

<sup>28</sup> Loi 25/90 dan 18/11/1990 portant l'orientation foncière.

domaine. Une autre loi fut prise à l'égard de l'aménagement et de l'urbanisme, celle-ci institua deux outils, le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), qui se substitue au PUD et au PUP, et le Plan d'occupation des sols (POS) ». <sup>29</sup>

La détermination des modalités de création des agences foncières par commune est régie par la loi 90-25 sur la régulation foncière, et l'instruction ministérielle 405-90, ont bouleversé les pratiques foncières jusque-là courantes. Pour l'organisation des potentialités communales et le maintien d'un équilibre spatial.

La création de lotissement par des particuliers était considérée comme illégale, étant donné que les dispositions relatives à la loi 90-29 et l'instruction ministérielle, confient le monopole de la dynamique foncière et la responsabilité de la planification urbaine à la commune, (approbation et préemption). En même temps, que le détient de la promotion immobilière administrativement et juridiquement, (exclusivité de la programmation des ZHUN ou des lotissements).

#### **IV.3.1. La loi 90-29 du 1<sup>er</sup> Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme :**

La loi 90-29 armé de deux catégories de Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S). A introduit une distinction entre les plans d'urbanisme:

Mettant la précision et le développement des orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification au centre des intérêts du premier document, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.

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

#### **IV.3.2.Contenu et caractéristiques des instruments d'urbanisme de la loi 90-29:**

L'analyse des instruments d'urbanisme dans leurs fonds et caractéristiques est de rigueur, pour mieux s'informer de la prise en charge ou son absence de l'habitat individuel en lotissement dans les instruments d'urbanisme en Algérie, ainsi que ses aménagements considérés comme prolongements des habitations.

---

<sup>29</sup> Décrets exécutifs 177/91et118/91du 18/05/1991 portant procédure d'élaboration et d'approbation des PDAU et POS.

### **a) Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU**

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine, un guide de gestion et de prévisions, pour les décideurs locaux (commune), «C'est un programme d'équipements et d'infrastructure, pour la ville ou l'agglomération, et un zonage du territoire de la commune ».<sup>30</sup>

Ce plan représente une copie intégrale du schéma français (SDAU) « qui constitue l'instrument de planification urbaine à moyen et à long termes, et représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble de communes, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées ».<sup>31</sup>

Il a été institué par la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme et s'inscrit dans la série des réformes plurielles qu'a connues l'Algérie et en particulier son entrée dans l'économie de marché. Le PDAU est venu remplacer le PUD et substituer une politique du « tout planifié » à celle d'une politique urbaine libérale. En tant qu'instrument opposable au tiers, il permet aux différents acteurs de la ville d'être impliqués dans la mise en forme et la prise en compte de leurs intérêts.

Malgré la prise en charge par les instruments réglementaires de la maîtrise des aspects des densités, les pressions de l'urbanisation engendrent une autre réalité.

La maîtrise des densités dans les secteurs urbanisés par une densification raisonnée et le maintien d'une occupation intensive de l'espace urbain dans les limites des secteurs définis par le PDAU sont les conditions du développement urbain harmonieux de l'agglomération de Sétif.

Le PDAU établit les principales perspectives d'orientation et présente le parti d'aménagement retenu. Il réglemente l'espace urbain selon des zones réglementaires fondées sur le type d'occupation au sol : habitat à forte densité, à faible densité, centralité, tertiaire mixte, industries et dépôts, grands équipements...etc.<sup>32</sup>

Le rapport d'orientation du PDAU quantifie les besoins de la wilaya en surfaces foncières, pour les besoins induits par le renouvellement des tissus vétustes et desserrement spatial de

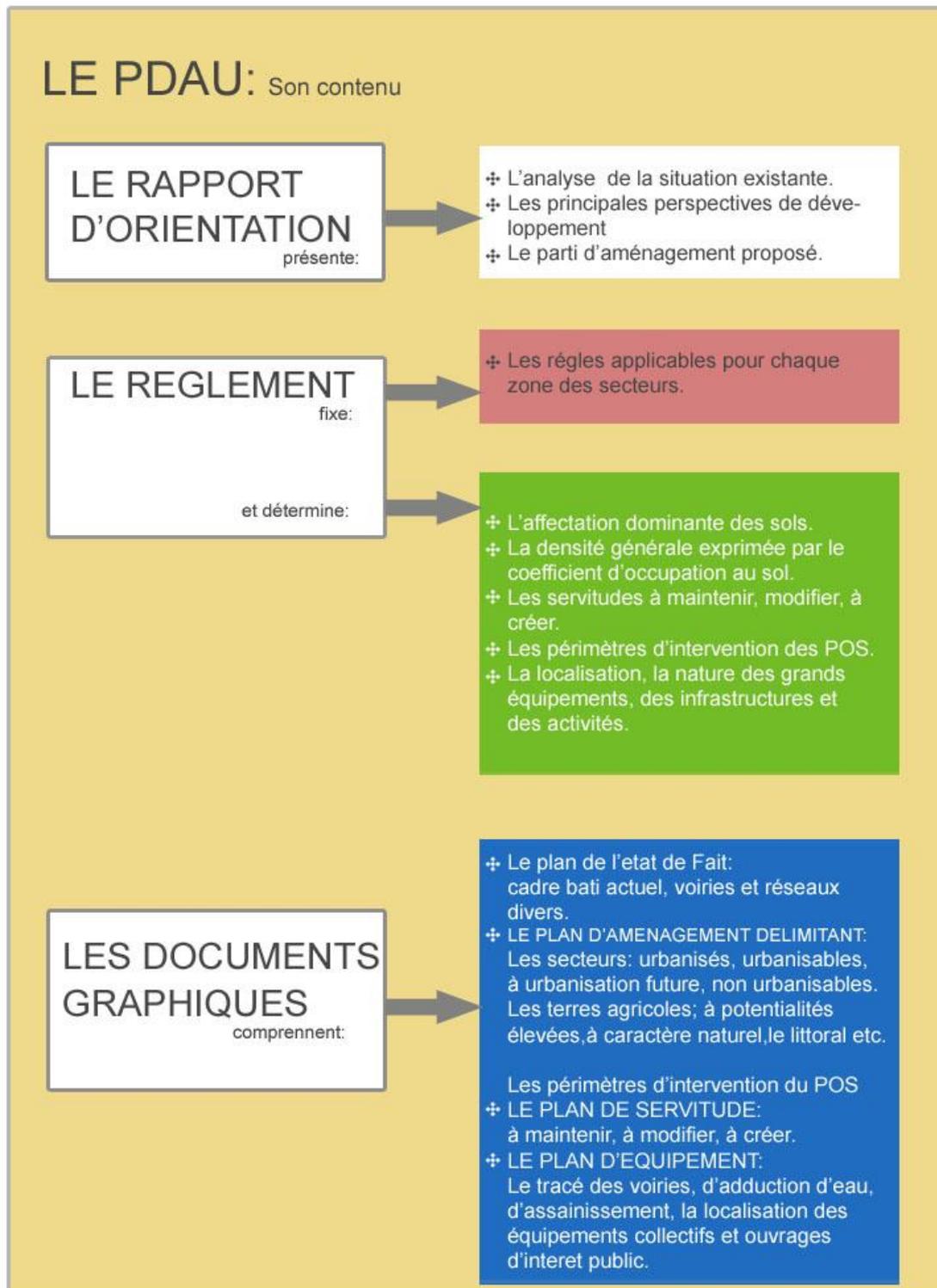
---

<sup>30</sup> Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Edition CASBAH, Alger 2000.

<sup>31</sup> L.Jacquignon, le droit de l'urbanisme, Edition Eyrolles. Paris 1978.

<sup>32</sup> La même nomenclature des zones réglementaires du PUD.

la population actuelle d'une part, et pour les besoins nouveaux induits par la population additionnelle d'autre part.



**Figure 10 : Organigramme du contenu du PDAU**

Source : Décret exécutif n° 91-177 du 28/05/1991, Chapitre III, article 17.

Les opérations urbaines définies dans le PDAU : rénovation, restructuration, réhabilitation urbaines sont prévues comme action possibles sur le tissu urbain de Sétif.

Définies de manière sommaire sans préciser les modalités techniques y compris celles des transformations de densités qui leurs sont liées. Des prescriptions urbanistiques dans ce sens devraient figurer en complément du document du Règlement du PDAU.

Le PDAU prépare le périmètre d'intervention du POS en le délimitant dans ses documents graphiques (plan de servitude et plan d'équipement).

**b) Le POS :**

« Le plan d'occupation des sols P.O.S est un instrument réglementaire de gestion urbaine et communale. Il revêt un caractère obligatoire pour la commune qui l'initie dans le but de fixer des règles spécifique pour l'urbanisation de parties ou de la totalité de son territoire et la composition de leur cadre bâti ». <sup>33</sup>

Il est presque le même instrument produit en France et définit comme « un document juridique qui fixe, dans le cadre des orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U lorsque il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ». <sup>34</sup>

Le POS, est un instrument juridique de gestion de l'espace urbain, un document d'urbanisme qui vise la production et la transformation du cadre bâti ayant pour rôle essentiel les droits de construire pour chaque zone définie dans ce document, de localiser les contraintes à l'urbanisation et les servitudes correspondantes.

Il constitue l'étape de détail qui suit le PDAU. C'est un instrument de gestion et de composition urbaine. Il concerne les échéances à moyen terme (5-10 ans).

Fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols, l'article 18 du décret exécutif (N° 91-178 du 28 mai 1991), ainsi que le contenu des documents y afférents, le plan d'occupation de sols « POS » se traduit par :

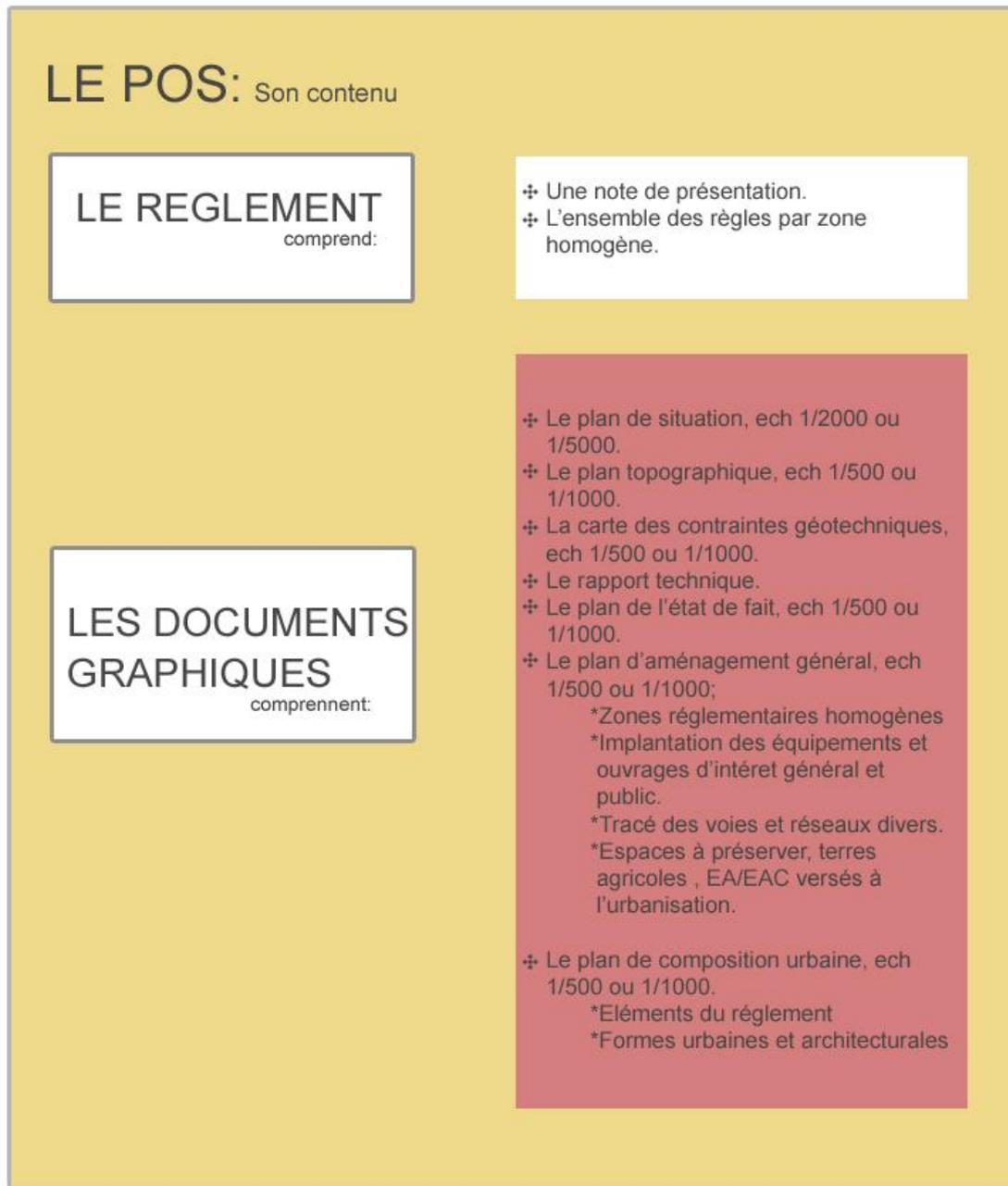
Un règlement qui contient:

Le règlement précise, en outre, la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'état tels que définis dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

---

<sup>33</sup> Maouia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme, Edition CASBAH, Alger 2000.

<sup>34</sup> L.Jacquignon, le droit de l'urbanisme, Edition Eyrolles. Paris 1978.



Source : Organigramme réalisé par l'auteur à partir du décret exécutif n° 91-178 du 28/05/1991, Chapitre III article 18.

Ainsi le POS définit les règlements concernant les densités autorisées, les COS et CES, c'est à ce niveau de la planification spatiale que doivent être pris dans le détail les capacités d'occupation du sol et d'usage en définissant les réceptivités maximales et minimales de l'aménagement urbain proposé. Les densités proposées doivent être en cohérence avec les objectifs de planification à court et moyen terme souhaités :

Densification ou dédensification du bâti. Densification ou dédensification interne etc.

Selon la loi algérienne en vigueur 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme<sup>35</sup>, les objectifs du POS, sont entre autres de :

- Fixer de façon détaillée les droits de constructions et d'utilisation des sols,
- Définir la quantité minimale et maximale de constructions autorisées exprimées en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisées et leurs usages.
- Délimiter l'espace public, les espaces verts ainsi que les tracés et les caractéristiques de voies de circulation.

Le document écrit du POS ou règlement fixe tous les aspects liés à l'occupation des sols

Le POS régleme directement et indirectement les questions liées aux densités à travers les aspects liés à l'occupation du sol,

Indirectement par :

- Le type d'occupation du sol, qui reflète le mode d'occupation du sol, ce qui induit des densités spécifiques à chaque type d'occupation,
- Les conditions d'occupation des sols, par la réglementation des espaces libres, des espaces verts, des stationnements.
- La forme d'occupation, par la réglementation des surfaces des parcelles, la hauteur des constructions.<sup>36</sup>

Directement par :

- La densité d'occupation : fixe les possibilités minimales et maximales d'occupation du sol, par le COS et le CES.

Le règlement du POS visiblement incomplet quant à la prise en charge de la question des densités et des facteurs urbains qui lui sont liés. Il devrait être enrichi par d'autres règles de maîtrise des densités : ratios fonciers, ratios urbains, indicateurs de densités humaines (habitants, emplois), de densités de logements, densité sécuritaire. Car bien gérer, c'est aussi avoir l'initiative et la possibilité de faire évoluer le plan d'occupation des sols (POS) dans le temps pour pouvoir éventuellement être d'actualité avec de nouvelles réalités ou de nouveaux objectifs de la commune dans l'urbanisation de cette dernière.

---

<sup>35</sup> Code foncier et de l'urbanisme 2001-2002

<sup>36</sup> SAIDOUNI M, « Eléments d'introduction à l'urbanisme », op, cit.

Le POS régleme aussi les questions liées à la qualité architecturale et urbaine par les dispositions portant sur l'aspect extérieur des bâtiments sont fixées par l'article 11 du règlement, et à travers les aspects liés à l'occupation du sol et l'aspect extérieur des constructions (les constructions doivent être intégrées dans leur environnement naturel et urbain, respecter l'échelle architecturale du bâti environnant, le rythme des façades...)

- permettant de protéger les zones destinées à une urbanisation future, ainsi que les zones pour lesquelles toute urbanisation est exclue : (espaces naturels, terres agricoles, sites et paysages naturels.
- mieux organiser les implantations et les dessertes des constructions dans les différentes zones urbaines),

#### **IV.3.3. La cohérence entre Outils de gestion urbaine et de planification PDAU et POS:**

L'occupation des sols urbanisés a trois aspects: l'acte de lotir de construire et de démolir, elle est réglementée respectivement par un cahier des charges, les instruments d'urbanismes PDAU et POS, et les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.

La connaissance du territoire du POS concerne les données physiques, morphologiques et d'implantation humaine, pour pouvoir proposer des solutions d'aménagement en phase avec les orientations du PDAU, en concertation avec le maître d'ouvrage et en tenant compte des données du site et de la situation. Les études de plans d'occupation des sols d'abord menées en se basant sur l'analyse d'un état de fait avec une enquête socio-économique exhaustive à l'appui, lorsque le terrain est occupé.

Les POS sont de deux types :

POS d'aménagement, pour cerner et réglementer l'entité urbaine en partant d'une agglomération délimitée dans les termes du PDAU privilégiant les terrains vierges en situation de périphérie.

POS d'extension, après avoir décelé les terrains urbanisables.

POS de restructuration, entrepris au sein de l'agglomération.

#### **IV.3.4. L'orientation foncière, et la loi du 18 Novembre 1990 (LOF)**

Portant sur l'orientation foncière, la loi du 18 Novembre 1990 revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace.

En effet, abrogeant le monopole des communes sur les transactions foncières en milieu urbain institué par l'ordonnance du 26 Septembre 1974. Limitant le rôle des collectivités locales à l'encadrement des transactions foncières dans un marché foncier libre, et ce grâce aux instruments de régulation suivants :

- Le droit de préemption.
- L'expropriation pour cause d'utilité publique.
- L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier par l'organisme de gestion et de régulation foncière.
- L'acquisition à l'amiable de terrains publics auprès des services des domaines.
- La fiscalité.

Ainsi les missions de gestion de ses réserves foncières ne sont plus assurées directement par les communes qui sont tenues de créer des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine.

Le rôle des agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine est :

- Acquisition pour le compte de la collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation.
- Mise en œuvre des opérations de régulation foncières et de promotion des lotissements.
- Assistance des organismes de la collectivité locale dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

#### **IV.4. Règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction (R.G.A.U)**

##### **Aspect urbanistique**

a) **La localisation:** évoquée dans le décret exécutif n°91/175 du 28/05/1991, une mesure qui vise la préservation de la sécurité et la salubrité en amont, à côté de cela, l'éradication de risques naturels et technologiques, nuisances graves, la préservation des équilibres écologiques, veillant sur la protection du patrimoine historique et culturel.

Greffer obligatoirement le lotissement à une trame viaire, où chaque lot doit profiter d'un accès, d'un point d'eau, et d'un système de rejet des effluents.

b) **La densité et volume des constructions:** relatives aux orientations soucieuses de l'aspect extérieur des habitations et leurs espaces extérieurs et prolongement.

Zones non aedificandi ZNA.

Distances de vis-à-vis,

Les hauteurs, des façades urbaines.

Et relatives à l'occupation du sol :

Coefficient d'occupation des sols (COS) et coefficient d'emprise au sol (CES).

### **c) Aspect architectural**

Pour une meilleure articulation des pièces principales secondaires et annexes, l'organisation fonctionnelle des formes conçue demeure primordiale et indispensable au maître d'œuvre responsable, qui doit accorder une attention particulière lors de sa conception, à la notion d'harmonie, d'identité et d'unité d'entité intégrée à son environnement, bénéficiant de confort thermique et phonique prévoyant les matériaux adéquats ainsi que les détails de construction, sans oublier le confort visuel en favorisant certaines orientations et ouvertures sur l'enveloppe tout en visant l'aspect extérieur souhaité, où il doit faire appel également au style et aux matériaux locaux, dans un processus de feed-back.

## **IV.5. Modalités d'élaboration des lotissements**

### **IV.5.1. Dispositions générales**

La permission de division en lots de la propriété foncière en vue d'une construction d'habitations, se fait selon la conformité ou non, du projet de lotissement avec les dispositions du POS, et le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, la protection des espaces naturels ou urbains ainsi que l'impact sur les servitudes et les services d'intérêt général.

Dans certains cas, cette autorisation communément appelé permis de lotir est imposée par la loi, et se fait légalement à travers un instrument d'urbanisme de contrôle, le service technique chargé de l'instruction du dossier du permis de lotir peut proposer à l'autorité compétente de prescrire une enquête publique. Nous citons les cas de :

- Affectation des terrains et sites destinés à la réalisation d'équipements à caractère public. (Voir le cas d'étude n°01, lotissement Sellam)
- Constructions à usage commercial ou artisanal,
- Installation des locaux généralement à usage professionnel dans les lotissements à usage d'habitation à condition que celles-ci n'incommodent pas l'habitation. (voir le cas d'étude n° 02, lotissement El Imane)

### **IV.5.2. La conception générale**

La conception générale du lotissement se fait en partant des données du site et de l'environnement urbain préexistant. L'étape fondamentale de la démarche consiste à

définir le type du tissu souhaitable, de ce fait, le tracé de la voirie, le découpage parcellaire et les règles d'implantation seront conçus en harmonie avec le tissu choisi.

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

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

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

D'importantes transformations sont alors apportées lors de la réalisation et l'observation générale des lotissements dénote d'une manière générale d'une qualité architecturale médiocre.

La recherche d'identification et de personnalisation, a conduit la composition de construction sur la base de styles et de modèles contradictoires, des couleurs agressives des façades surchargées résultats de rajouts successifs dénotent d'une absence d'ordonnement.

#### **IV.5.3. Logique d'implantation des lotissements :**

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

De l'implantation à proximité des manufactures, plus précisément près du lieu de travail, dès l'apparition des cités ouvrières en Europe, L'implantation de groupement d'habitation obéit à la logique de rapprocher les habitations du lieu de travail (main d'œuvre abondante et bon marché). Cette option a créé beaucoup de désagrément.

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

des itinéraires de ces différents moyens de locomotion qui permettent de desservir les centres urbains existants.

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

Ce n'est qu'avec la promulgation des textes réglementaires régissant le foncier et l'aménagement urbain qu'on a pu décider une certaine homogénéité dans la localisation de ces projets, dont les sites devant les recevoir se trouvent toujours à la périphérie des villes existantes et notamment dans la banlieue. En effet d'énormes problèmes se posaient au niveau de la ville, où les grands ensembles d'habitat collectif faisant fuir les gens. Et la recherche de l'image de la petite maison avec un grand jardin, bien aérée ne laissait aucun autre choix que les terrains en dehors de la ville.

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

#### **IV.6. Procédures et instruments de production des lotissements**

##### **IV.6.1. Le permis de lotir :**

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

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

- La réalisation des réseaux de distribution d'eau.
- L'assainissement.
- L'éclairage public.
- Les aires de stationnement.

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

##### **a) Définition :**

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

## **b) Contenu :**

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

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

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

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

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

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

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

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

L'implantation, la nature, la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs une notice précisant les dispositifs relatifs ; au traitement destiné à débarrasser les eaux des résidus industriel de toute substance liquide, solide ou gazeuse préjudiciable à l'agriculture ou à l'environnement, à la limitation du niveau de bruit, pour les lotissements à usage industriel.

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

**c) Contenu du dossier administratif:**

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

**d) Documents graphiques**

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

**e) Délivrance après approbations**

Le dépôt de dossier technique se fait au niveau des services techniques de l'APC, pour être transmis aux services techniques de la direction de l'urbanisme de la wilaya compétente, après étude et avis technique. Le wali territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme, délivre le permis de lotir sous forme d'arrêté avec mention « ne peut prévaloir de droit, si les travaux d'aménagement dont il fait l'objet ne sont pas entrepris dans un délai réglementaire de trois (03) années à partir de la date de notification de l'arrêté au demandeur.

Le service compétent chargé de l'instruction du dossier du permis de lotir doit obligatoirement transmettre le dossier aux différentes directions (Santé, protection civile, travaux publics, hydraulique, agriculture, et autres suivant l'intérêt du projet), pour recueillir les avis et accords en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**IV.6.2. Le permis de construire**

Des nouvelles dispositions sur la forme et les conditions de la délivrance du permis ont été introduites à la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme, obligeant tous les constructeurs d'habitations individuelles de passer par un Architecte agréé, et exiger de fournir une copie de l'acte authentique de propriété du terrain, par la suite remplacé, dans les cas des lotissements des réserves foncières des communes, par l'acte administratif délivré par la commune concernée. Et la délivrance de permis de construire, n'aura lieu que si la construction est en conformité avec les prescriptions du permis de lotir.

## **IV.7. Contrôle et régularisation des lotissements**

### **IV.7.1. Contrôle et mesures coercitives :**

La répression des infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme, par loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme, n'a pas mis en place des instruments suffisamment efficaces pour résorber ce problème, jusqu'à son renforcement par le décret législatif du 18 Mai 1994, et l'intronisation d'une police d'urbanisme.

Un corps d'inspecteurs d'urbanisme assermentés, habilité à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme et sanctionner par des procès verbaux précisant la date, le lieu et la nature de l'infraction. Avant de décider des sanctions pécuniaires ou autres, à l'encontre contrevenant.

L'agent dresse un procès verbal d'injonction d'arrêt des travaux en cas de dépassements ou de non respect des délais de mise en conformité de la construction, et en informe le président de L'A.P.C, habilité en cas de poursuite des travaux, en violation de l'injonction d'arrêt des travaux, à faire procéder à la démolition de la partie des travaux se rapportant à la partie objet de l'injonction, aux frais du contrevenant, et a suspendre des travaux sans recourir à la justice.

### **IV.7.2. Présentation des dispositions de la loi N° 08-15 relative à la mise en conformité des constructions et leur achèvement**

#### **a. Régularisation et mise en conformité des constructions :**

Une nouvelle loi 08-15 du 20/07/2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, trois décrets exécutifs et une circulaire, fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions, annoncés par les pouvoirs publics et notamment le ministère de l'Habitat, promulgués dans *le Journal officiel n°27 du 6 mai 2009*.

Précisant avec amples détails toutes les procédures réglementaires nécessaires pour la mise en conformité des constructions, et les propriétaires, les maîtres d'ouvrage ou les intervenants habilités dont les constructions entrent dans le cadre des dispositions de l'article 15, susvisées concernés par cette loi, , comme concernés, tenus de faire une déclaration de mise en conformité de leur construction au président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Références législatives et réglementaires

- **Loi 08-15 du 20/07/2008** fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement

- **Décret exécutif n° 09-154 du 02/05/2009** Fixe «les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions», stipule dans son article 2 que «les propriétaires, les maîtres d'ouvrage ou les intervenants habilités sont tenus de faire une déclaration de mise en conformité de leur construction au président de l'Assemblée populaire communale territorialement compétent». Cette déclaration de mise en conformité désormais obligatoire doit être accompagnée d'un dossier consistant comprenant toutes les pièces justificatives de la situation de la construction à commencer par le permis de construire, l'état descriptif des travaux à réaliser et le délai d'achèvement de la construction entre autres.

L'article 4 de ce décret exécutif précise avec détails tous les cas de délivrance de la déclaration de mise en conformité (constructions non achevées conformes ou non au permis de construire, constructions achevées non régularisées...).

L'article 7 stipule que lorsque «la déclaration de mise en conformité porte sur une construction non achevée, le déclarant doit informer le président de l'APC de l'arrêt des travaux qui lui délivre une attestation d'arrêt des travaux pour mise en conformité».

Le même décret stipule dans son **article 12** concernant l'instruction de la déclaration que «les services de l'Etat consultés doivent dans tous les cas faire parvenir leurs accords et avis dans le délai de 15 jours à compter de la date de leur saisine». Le traitement des déclarations, établies par la direction de l'Urbanisme et de la Construction, est effectué par les commissions des daïras territorialement compétentes.

- **Décret exécutif n° 09-155 du 02/05/2009** Fixe «la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daïras et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions». La commission de daïra est composée du chef de daïra ou du wali délégué, du subdivisionnaire de l'Urbanisme et de la Construction, de l'inspecteur des Domaines, du conservateur foncier et des autres représentants des services concernés (hydraulique, agriculture, travaux publics...).

La liste nominative des membres de cette commission est fixée par arrêté du wali.

L'article 5 précise que «la commission de daïra se réunit au siège de la daïra une fois par mois en session ordinaire et autant de fois que nécessaire en sessions extraordinaires».

- **Décret exécutif n° 09-156 du 02 mai 2009** Concerne «les conditions et les modalités de désignation et de fonctionnement des brigades de suivi et d'enquête sur la création de lotissements, de groupes d'habitations et de chantiers de construction».

Les brigades de suivi et d'enquête sont des groupes de fonctionnaires relevant de la direction de l'Urbanisme et de la Construction de wilaya et des services chargés de l'urbanisme de la commune. Les brigades ont compétence à visiter les chantiers de lotissements, de groupes d'habitations et de construction.

Elles auront comme mission de procéder aux vérifications et enquêtes et exécuter les arrêtés de fermeture des chantiers irréguliers pris par les autorités compétentes.

- **Circulaire n° 1000 du 10/09/2009**, émanant du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Mise en place du dispositif administratif

**a. MISE EN PLACE D'UNE CELLULE AD-HOC :**

Placée auprès du Directeur d'Urbanisme et de la Construction ayant pour missions :

- Informer et renseigner le public sur la loi relative à la mise en conformité
- Recevoir et d'enregistrer les dossiers de demandes de mise en conformité transmis par les communes
- Instruire les dossiers et de procéder aux enquêtes et vérification sur terrain.
- Transmettre les dossiers de demandes aux commissions de daïras concernées.
- Suivre les décisions rendues par les commissions de daïras

**b. CREATION PAR ARRETES DE M. LE WALI ET INSTALLATION DES COMMISSIONS DE DAÏRA** chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions

**c. CREATION PAR ARRETES DE M. LE WALI DE 30 BRIGADES COMMUNALES** chargées du suivi et d'enquête sur la création de lotissement, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions

**d. CREATION PAR ARRETES DE M. LE WALI DE BRIGADES COMMUNALES** chargées du suivi et d'enquête sur la création de lotissement, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions

**e. CREATION PAR ARRETE DE M. LE WALI ET INSTALLATION D'UNE COMMISSION DE RECOURS de wilaya.** Elle est présidée par Monsieur le wali et se compose des directeurs exécutifs de la wilaya, ainsi que le P/APW avec deux Élus et le P/APC concerné.

Le formulaire de la déclaration doit être retiré par le déclarant auprès de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation de la construction comme le stipule l'article 3

### **1. Pour la construction non achevée mais conforme au permis de construire délivré:**

- Les pièces graphiques ayant accompagné le permis de construire délivré
- Un état descriptif des travaux à réaliser établi par un architecte agréé
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs de la construction

Le délai d'achèvement de la construction évalué par l'architecte agréé conformément aux dispositions de l'article 29 de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisée.

### **2. Pour la construction non achevée et non conforme au permis de construire délivré:**

- Les pièces graphiques ayant accompagné le permis de construire délivré ;
- Des plans de génie civil des travaux déjà réalisés ;
- Des pièces écrites et graphiques établies par un architecte et un ingénieur en génie civil agréés pour les parties ayant subi une modification ;
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs ;
- Le délai d'achèvement de la construction évalué par un architecte agréé conformément aux dispositions de l'article 29 de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisée.

Lorsqu'il s'agit d'une demande de certificat de conformité d'une construction achevée mais non conforme au permis de construire délivré au titre de l'article 20 de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisée :

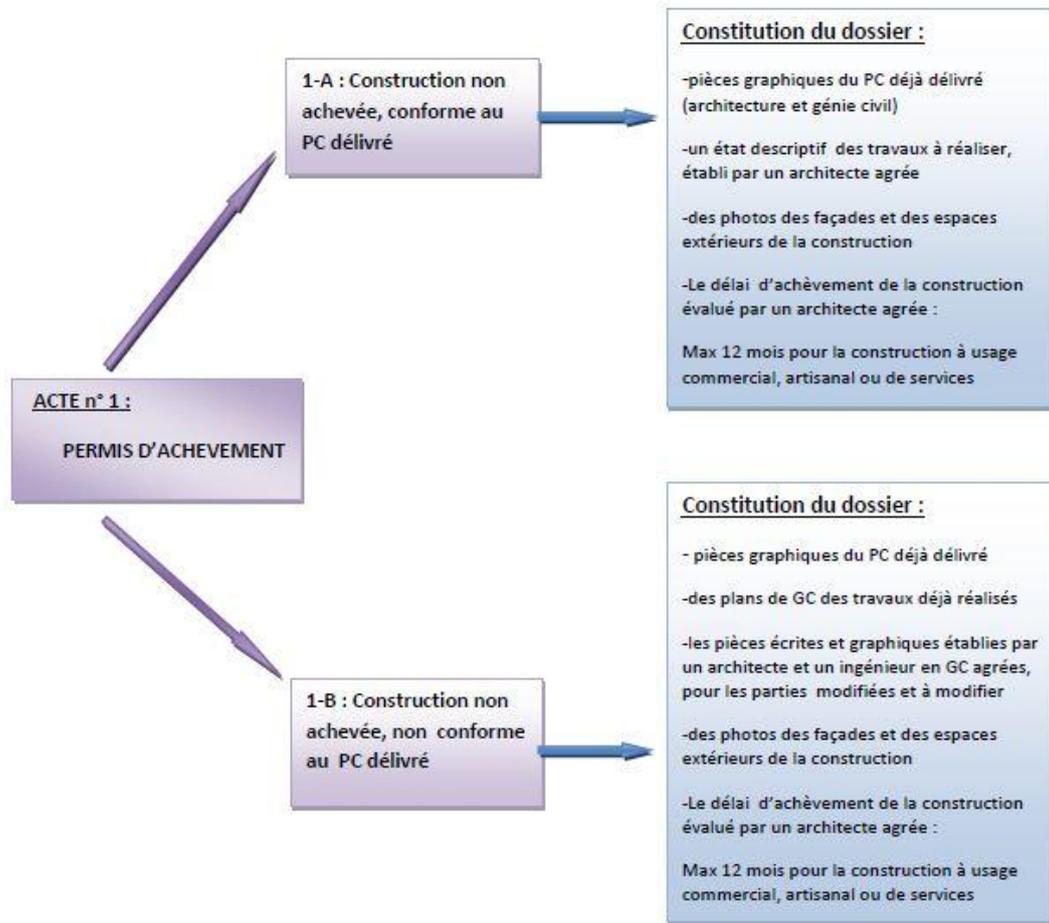
- Les pièces graphiques ayant accompagné le permis de construire délivré ;
- Un plan de masse de la construction telle qu'achevée, à l'échelle 1/500 ;
- Des plans de chaque étage et des façades tels qu'achevés, à l'échelle 1/50 ;
- Des plans de génie civil des travaux tels que réalisés tenant compte des caractéristiques physiques et mécaniques des sols ;
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs.

Lorsqu'il s'agit d'une demande de permis de construire à titre de régularisation, pour une construction achevée non pourvue d'un permis de construire, au titre de l'article 21 de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisée :

Les pièces écrites et graphiques et les plans de génie civil de la construction, telle qu'achevée, établis conjointement par un architecte et un ingénieur en génie civil agréés, tel que prévu pour la délivrance du permis de construire :

Un état descriptif des travaux réalisés.

- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs.



**Figure 16: Les actes de mise en conformité (1ère partie)**

Source : D.U.C. Wilaya de Boumerdas, Secteur urbanisme et construction

### 3. Les cas de constructions non susceptibles de mise en conformité

Edifiées sur les sites et zones protégées, ZET, sites historiques, littoral, sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leurs sont rattachées

Edifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site.

Edifiées sur des terres agricoles à vocation agricole ou forestière.

Edifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non aédificandi.

Qui gênent à l'édification d'ouvrage d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impossible.

### IV.7.3. Les actes de mise en conformité

Le schéma (Figure 17: Les actes de mise en conformité (2ème partie)) récapitulera les différents actes de mise en conformité pour les constructions achevées non conformes au PC, ainsi que pour les constructions achevées sans PC, et non achevées sans PC.

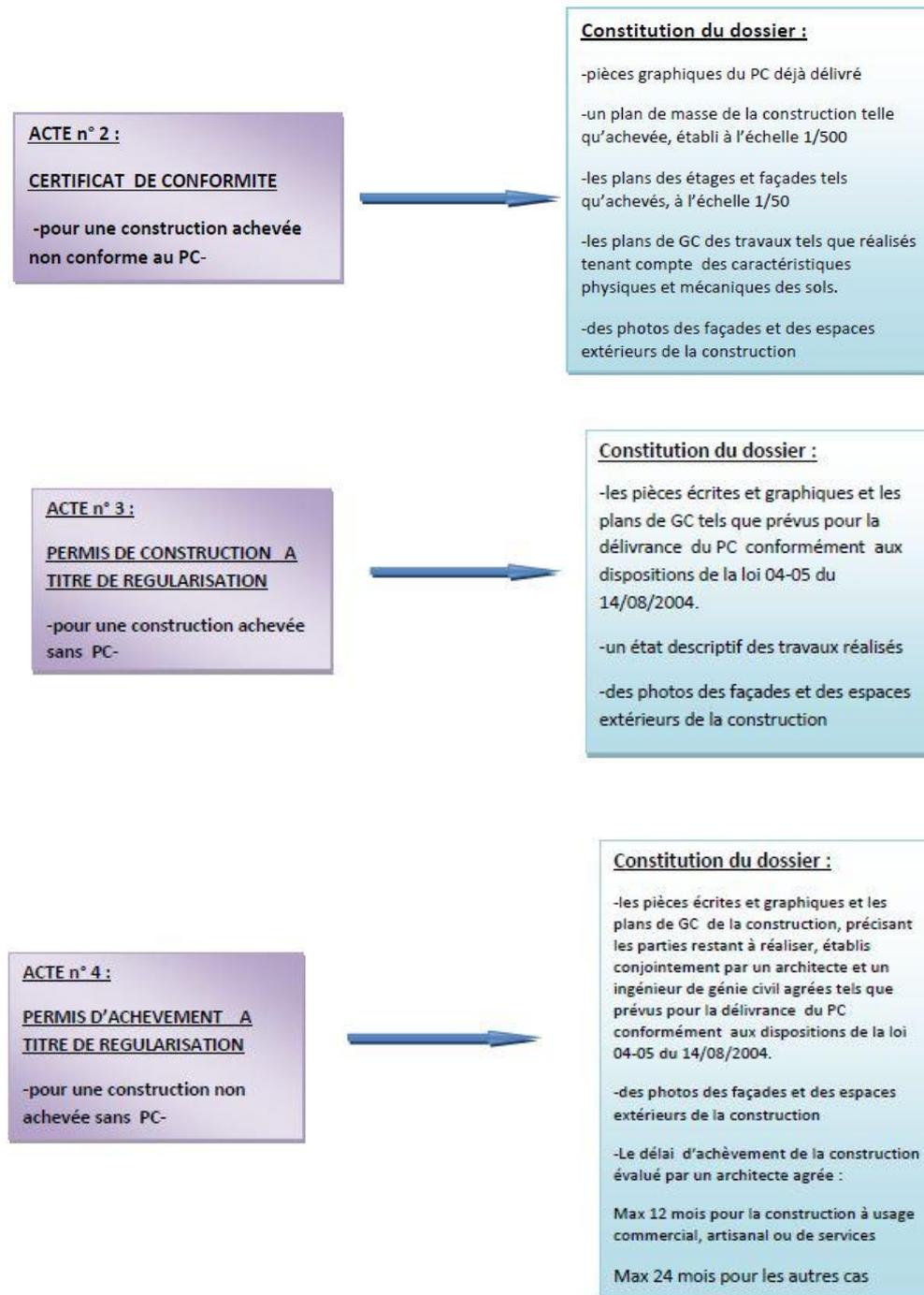


Figure 17: Les actes de mise en conformité (2ème partie)

Source : D.U.C. Wilaya de Boumerdas, Secteur urbanisme et construction

La (Figure 18: Schéma récapitulatif de la procédure d’instruction d’un dossier de demande en mise en conformité) récapitule la procédure d’instruction d’un dossier de demande en mise en conformité.



Figure 18: Schéma récapitulatif de la procédure d’instruction d’un dossier de demande en mise en conformité

Source : D.U.C. Wilaya de Boumerdas, Secteur urbanisme et construction

L'acte de mise en conformité passe par les différentes étapes (Figure 19: Schéma de délivrance de l'acte de mise en conformité) expliquées avant la délivrance.

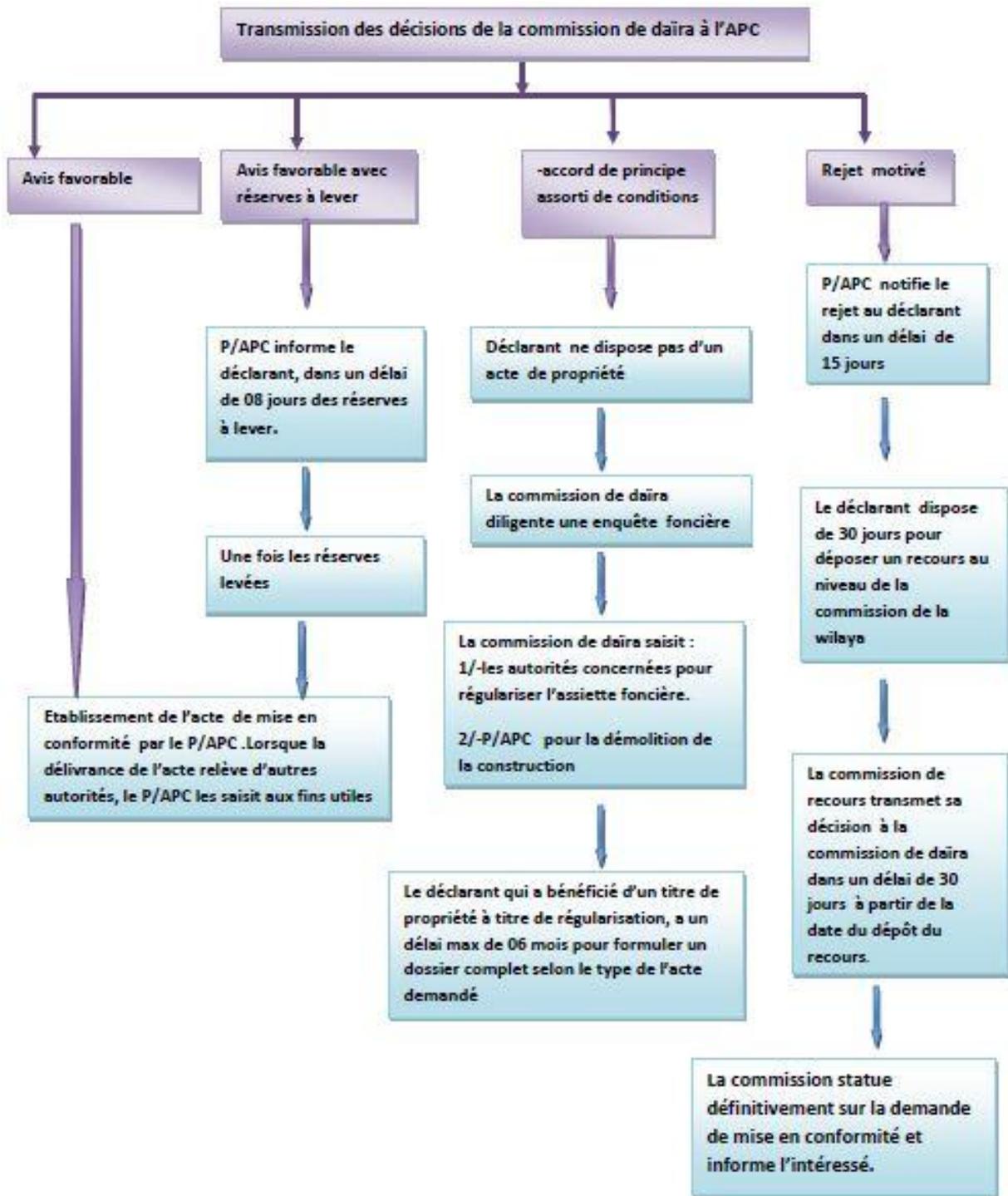


Figure 19: Schéma de délivrance de l'acte de mise en conformité

Source : D.U.C. Wilaya de Boumerdas, Secteur urbanisme et construction

## **Conclusion**

Les défauts et dysfonctionnements qui caractérisent nos villes, ont détournés l'attention des pouvoirs publics, interpellés par le sentiment de mal-vie qui sévit sur les quartiers marginalisés, le mauvais entretien des quartiers anciens, les spéculations sur les loyers et les terrains, en plus des problèmes liés à la gestion urbaine. On ne fait qu'un seul constat pour détecter une variété architecturale sans précédent, où la quantité prime sur la qualité, un choix politique et économique suivi d'un transfert technologique, mal adapté aux exigences sociologiques et culturelles locales, comme témoigne le même déficit et les mêmes transformations. Désormais les préoccupations ne sont plus uniquement focalisées sur l'habitat dit illicite, ni sur l'importance du lotissement individuel et aménagements qui malgré leurs prises en charge par une panoplie d'instruments, ne remplissent que peu de leurs fonctions. Le lotissement, l'auto-construction, la promotion immobilière et en fin les villes nouvelles, sont des alternatives de la dynamique urbaine que connaît l'Algérie.

La production de logement en milieu urbain qui devait être officiellement planifiée, développée et gérée par l'état, se révéla être en grande partie l'œuvre des particuliers. Une panoplie de mesures avaient été envisagées dans le but d'encourager les citoyens à recourir à l'auto construction (légale) et plus généralement celui de promouvoir une certaine (politique nationale de lotissement). En vertu de l'ensemble de ces dispositions, l'habitat individuel, notamment celui édifié dans le cadre des lotissements (public et privé), occupe une place essentielle dans le processus d'urbanisation des villes Algériennes.

En 2003, en promulguant une nouvelle réglementation relative au foncier, l'état remet encore une fois en cause les instruments en vigueur, par la redéfinition des conditions et les modalités de reprise des terres agricoles du domaine public. Affectant la quasi-totalité des PDAU, locaux et nationaux révisés, par l'adoption du principe de révision pour un remodelage du foncier et secteurs à urbaniser, et l'exemple de la ville de Sétif est à cet égard est édifiant, passant de 300 à 1689 hectares.

Après une décennie de mise en application des nouveaux instruments, l'écart entre les textes qui perdront de leur légitimité, et la réalité locale se creuse.

**CHAPITRE V :**  
**ELEMENTS D'ORGANISATION DES LOTISSEMENTS DE**  
**QUALITE**

## **Introduction**

D'une façon générale comme dans le cas de lotissement d'une façon particulière, la définition de qualité, l'énumération des critères avantageux, et éléments d'organisation et de conception, nous éclairent sur les études préalables et dispositions à prendre en considération dès la conception afin d'opter pour la qualité dans le lotissement comme type d'habitat individuel, pour répondre aux attentes de l'utilisateur relatives aux types d'habitat souhaité, au coût et à la qualité du cadre bâti, autant qu'à la nécessité de maîtriser les coûts de l'opération avant tout lancement d'études d'aménagement.

Nous avons jugé indispensable d'opter pour des méthodes d'évaluation universelles, afin de valoriser le processus de production d'habitat individuel en lotissements, de saisir et d'analyser les données pertinentes de l'environnement, du marché foncier, du logement et les besoins essentiels. (Sol, climat, servitudes, paysage, usages du sol, bâti existant).

### **V.1. Eléments de conception et d'organisation favorables à la qualité du lotissement, Selon ZUCHELLI.A<sup>37</sup>**

#### **V.1.1. Etudes préalables**

Les éléments considérés comme propices à la qualité, pour la détermination du schéma d'organisation et de configuration d'un lotissement sont :

- Les formes du terrain à lotir.
- Le site
- Les voiries
- La superficie
- Les servitudes de mitoyenneté.

##### **a. La forme du terrain loti :**

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

##### **b. Le site :**

Considéré, soit comme paysage naturel et milieu végétal ou comme paysage créé et environnement construit, le site est à la fois facteur de conditionnement et de stimulation dans la recherche des solutions d'aménagement du terrain et dans la définition de la

---

<sup>37</sup> ZUCHELLI Alberto « introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine », Edition OPU, Alger, (1984), p86 v3

conception de l'ensemble. Il intervient en force quand l'opération de lotissement devra être édiflée sur un terrain, situé dans la zone d'urbanisme nouvelle. Un terrain en forte pente ou vallonné pose le problème du choix des lots en vue des nécessités de circulation des véhicules, de la séparation éventuelle des chemins piéton et tient compte des solutions techniques et du coût des ouvrages que les différentes options peuvent comporter<sup>38</sup>

**c. La voirie existante :**

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

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

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

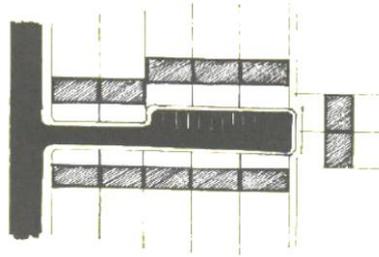
**d. Le découpage parcellaire :**

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

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

---

<sup>38</sup> Charte d'Alger (1964), p79.



**Figure 11: exemple d'un découpage parcellaire uniforme**

Source : ZUCHELLI Alberto

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

**e. L'aménagement :**

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

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

**V.1.2. Orientations pour la conception des lotissements :**

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

**a. Programmation :**

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

**b. Intégration dans la ville :**

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

**c. Localisation :**

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

**d. Les liaisons :**

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

**e. Espace public et voirie :**

• **Usages et pratiques de l'espace collectif :**

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

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

**f. voiries :**

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

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

- **Jonction à la voirie existante ou future :**

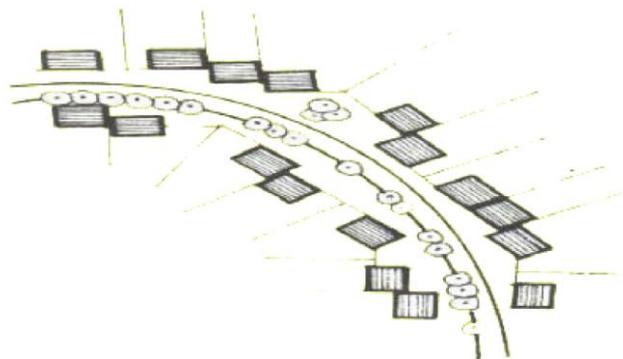
Point de passage obligé, la jonction est souvent considérée comme un lieu de conflit entre deux ou plusieurs opérations, il semble nécessaire d'en réduire le nombre ainsi que de définir la localisation des points de raccordement avec le tissu déjà existant. La raison de ce choix consiste à diminuer la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

- **Objectifs :**

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

### **f.1. Voirie de distribution : les rues**

La hiérarchisation des rues basées sur les critères techniques et fonctionnels a provoqué une modification complète tant dans la forme que dans les usages qui en est fait. La prise en compte des seuls critères techniques a engendré de nombreux excès ressentis par les usagers notamment en habitat individuel. (Voir figure n°02)



**Figure 12: voie de desserte d'une voie courbée**

Source : ZUCHELLI Alberto

- **Objectifs :**

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

implante l'opération en tenant compte de tous les éléments qui le composent (paysage environnant. plantation. site, etc.).

## f.2. Voirie de desserte : les ruelles

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

### ➤ Objectifs: *repérage, sécurité, confort des habitants*

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

### g. Stationnement :

La nécessité d'organiser la circulation conduit à la création d'aires de stationnement pour la sécurité de la circulation de façon à gêner le moins possible les riverains. Les besoins spécifiques des activités et des pratiques dans l'unité de voisinage déterminent ces besoins en matière de stationnement. (Figure 13: Aire de stationnement)

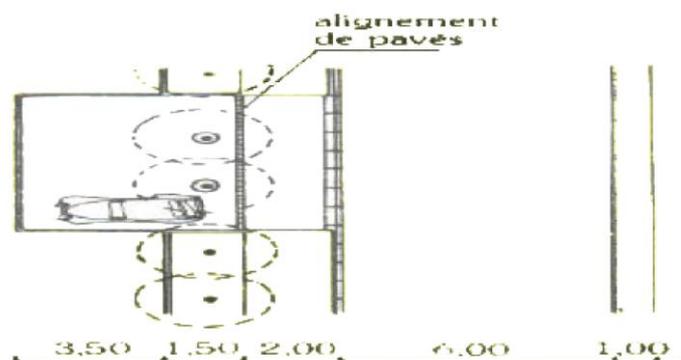


Figure 13: Aire de stationnement

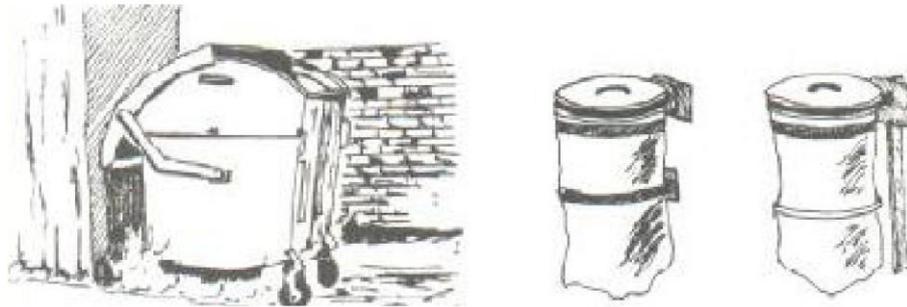
Source : ZUCHELLI Alberto

### ➤ Objectif : *faciliter le stationnement dans le respect des autres usages*

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

#### **h. Services urbains : collecte des ordures ménagères :**

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



**Figure 14: Collecte des déchets, (container, et corbeilles collées aux murs)**

Source : ZUCHELLI Alberto

#### **➤ Objectifs :**

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

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

#### **i. Cheminements piétons :**

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

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

Il est inutile de vouloir systématiquement séparer les différentes circulations (circulations mécaniques, chemins piétons, etc.). (Figure 15: Exemple d'un chemin piéton).

Etant donné que l'utilisation diversifiée des espaces de proximité pourrait se faire par un aménagement adapté.

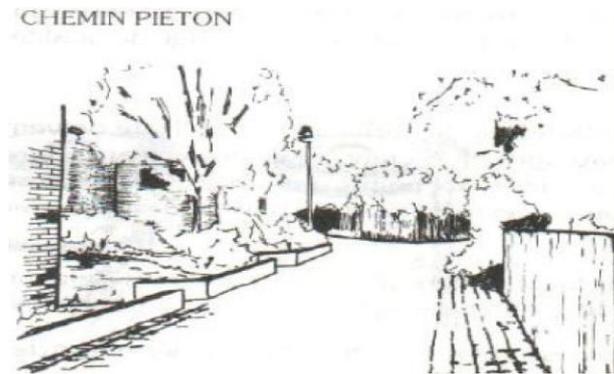


Figure 15: Exemple d'un chemin piéton

Source : ZUCHELLI Alberto

➤ **Objectifs:**

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

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

**j. Les réseaux divers**

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

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

## **V.2. Selon DEHAN Philippe :**

Dehan Ph, propose une description analytique conçue par emboîtement, à la manière d'une poupée russe, pour rendre lisible et opératoire par le biais d'une analyse plus structurée avec des catégories hiérarchisées. Et parle de processus de production et ses facteurs avec des sous catégories jusqu'à la prescription du détail, ainsi qu'une autre catégorie de critère de conception relatives à la définition du programme ou aux caractéristiques matérielles et formelle de l'objet architectural.

Nous récapitulerons les facteurs inducteurs de qualité dans leurs principales catégories :

- Qualité du processus de production.
- Pertinence de la définition programmatique.
- Qualités architecturales de l'objet bâti.
  - La valeur artistique.
  - Le rapport qualité/prix.

Avec une passerelle essentielle entre la définition programmatique et les qualités architecturales de l'objet bâti. Rappelant que l'une des qualités majeures du travail de conception est de bien traduire dans l'espace les enjeux d'un programme et d'un site en inventant des réponses pertinentes et justes.

### **V.2.1. Qualité du processus de production**

La qualité intrinsèque des acteurs du cadre bâti qualifiés de maillons du processus, dépend de leurs compétences, du dialogue entre acteurs, de la dynamique entre eux ainsi que les conditions dans lesquelles évoluent ces derniers. En Algérie, les maillons se revoient la responsabilité du chaos qui règne, mettant en question la qualité du processus de production architecturale devant être mis à jour, sachant que la requalification de la qualité de ce processus n'est pas une fin en soi, mais un moyen permettant d'atteindre des objectifs qualitatifs. Etant donné que la qualité d'une opération d'habitat repose certes sur la qualité du processus de production architecturale, mais se constitue d'abord dans son rapport avec l'environnement.

### **V.2.2. Pertinence de la définition programmatique**

La définition programmatique dont l'ensemble des choix stratégiques, affecte considérablement la qualité d'une opération d'habitat. Les acteurs du processus de production vont même jusqu'à montrer du doigt le maillon faible comme étant la commande « cahier des charges », établis sans une juste prise en considération des objectifs sociaux, de la mixité et équilibre social, de l'aspect paysager et l'image du

quartier et de la cité en général, directement impactée, pouvant avoir des répercussions positives comme négatives sur la valeur immobilière et la rentabilité du foncier, à une échelle pouvant aller de l'environnement immédiat de l'opération jusqu'au contexte général de son insertion ou planification.

L'image du quartier ou du lotissement dans notre cas est autant influencée par sa population, ou de la population nouvelle qu'elle amène qui elle même pourrait influencer la population existante (en cas de déménagement ou relogement...). Et aussi par l'image du lieu même,

Génératrice de nuisances sonores ou pas?

Ensoleillement moindre assuré ou pas?

Perspective dégagée ou pas?

Espaces de rencontre et d'échange pensés ou pas ?

Milieu assez verdoyant ou pas ?

Pollution de l'air ou pas ?

Place de stationnement suffisantes ou pas ?

D'où la pertinence du choix de l'implantation et de l'assiette foncière, et de notre questionnement, éclairés par des enquêtes, on s'est arrêté devant l'intéressement préalable du choix du lieu d'habitation et son contexte en fonction de critères externes avant de s'intéresser aux critères internes, leurs qualités d'usage et aussi leur image.

### **V.3. Qualités de l'objet bâti**

Le paysage visuel et sonore que perçoit l'habitant depuis son habitation est autant aussi influencé par les prolongements de son habitation d'abord (la qualité des espaces extérieurs et aménagements), que la qualité des formes urbaines qui reste primordiale à un habitat de qualité, pour laquelle les anglo-saxon préconisent plutôt l'« enclosure » à dimension psychologique ou d'enveloppement sécurisant, mettant l'habitant en sécurité, à l'aise, pour une meilleure appropriation de son habitation dans son quartier. Et de l'autre coté la vision des restrictive français qui parlent de référence à la ville traditionnelle, variété des formes et une forte identité... Les deux pôles se convergent au moins sur l'importance de la concordance de l'habitation et son environnement ; et nous amène à dire, que la qualité de l'environnement urbain se veut premier critère qualitatif d'un habitat.

#### **V.3.1. Qualités architecturales de l'objet bâti :**

Christian DEVILLERS (1986), dans son ouvrage intitulé « le sublime et le quotidien » qualifie la conception de l'habitation comme étant l'un des problèmes architecturaux les

plus complexes. L'art du logement est un art de la négociation projectuelle, car tout en disposant d'un budget limité, il s'agit de concilier en permanence des exigences contradictoires, sans jamais rien sacrifier (DEVILLERS, 1986). Selon lui, la qualité architecturale ne saurait se réduire à quelques critères bien définis. Cette dernière est multipolaire puisqu'elle est régie par une multitude de points de vue divergents. C'est ce qui la rend extrêmement compliquée à déchiffrer. Il vaudrait mieux alors discuter des qualités architecturales au pluriel afin de ne jamais perdre de vue que cette qualité n'est jamais univoque.

### **V.3.2. Définition de la qualité en architecture selon Dehan.Ph**

Les différents éléments constitutifs de la qualité architecturale peuvent tout de même être décomposés en trois grandes familles, inspirées a priori par la division tripartite traditionnelle de l'architecture enseignée par Vitruve: la solidité, l'utilité et la beauté. C'est en considérant l'évolution de notre société en ce qui a trait aux termes et aux contenus de cette discipline que DEHAN établit une nouvelle dénomination pour ces trois grandes familles (1999 : 24). En évoquant le concept de *pérennité*, il couvre une plus grande variété de facteurs agissant sur les qualités techniques et structurelles que celui de solidité pour des raisons qu'on expliquera ci dessous. Une notion certes plus générale, qui englobe également des facteurs d'après acquisition ou réception, tels que ceux posés par le vieillissement de l'objet bâti soit : la durabilité de ses finitions, sa pérennité esthétique, la pérennité de ses modes d'entretien ainsi que son adaptabilité. Elle prend également en considération des notions de coût global et de développement durable. Pour ces diverses raisons, cet essai parlera plutôt de pérennité que de solidité.

En ce qui a trait à l'utilité, deuxième grand concept de qualité architecturale, jugé comme réducteur au même titre que le terme fonction, puisqu'il sous-entend trop étroitement l'idée d'utilisation, le terme usage sera donc utilisé en remplacement de celui de l'utilité afin de ne pas restreindre la portée de ce concept important.

DEHAN Ph termine par la troisième famille, celle de la beauté selon Vitruve, il serait plus approprié pour parler des qualités formelles de l'objet d'évoquer le concept de « formes » au pluriel.

Autrement dit, ces facteurs essentiels à la qualité concernent aussi bien les concepts de pérennité, d'usage ou de formes de l'objet, ne saurait être attribuable à une partie distincte de la qualité.

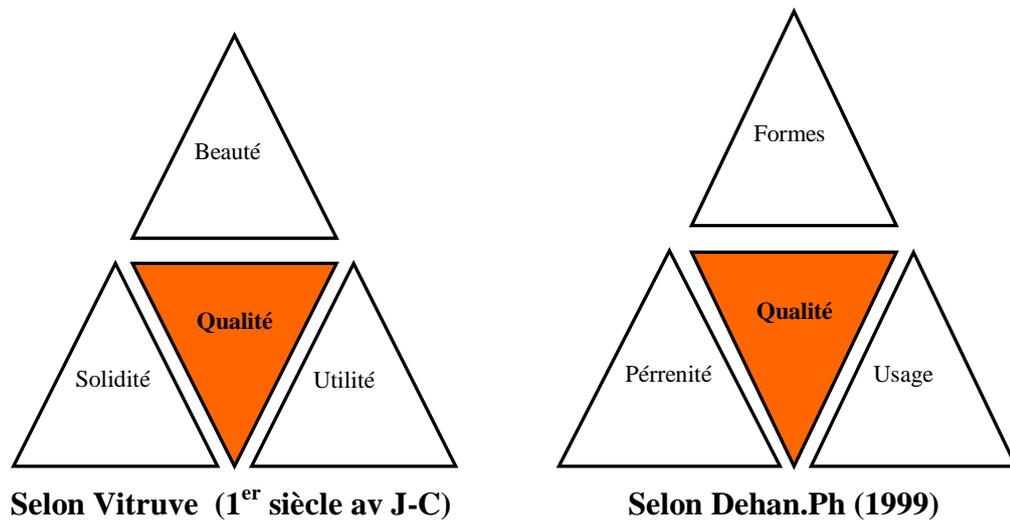


Figure 16: Schémas récapitulatif de la définition de la qualité en architecture

Source : l'auteur

#### V.4. La pérennité des objets bâtis:

##### V.4.1. Pérennité de l'espace urbain :

La pérennité matérielle et technique de l'objet bâti est un facteur essentiel de qualité, entre autres, puisque c'est par celle-ci que l'habitation sera jugée par les différents observateurs elle dépend de plusieurs critères tels que : la pérennité constructive, technique, esthétique et environnementale, aussi importante pour les habitants que les maîtres d'ouvrage qui demeurent soumis aux questions de responsabilité décennale.

##### V.4.2. Pérennité constructive :

La question de pérennité, pose aujourd'hui et avec acuité les problèmes d'enveloppe et de finitions. Une exigence particulièrement importante en Algérie par exemple, où le bâtiment ne doit pas nécessiter de grosses réparations à court terme, vu qu'il n'existe pas de tradition d'entretien des bâtiments, à l'opposé de certains pays de Nord d'Europe, dans lesquels les interventions sont préalablement programmées, développant ainsi une logique d'entretien plus que de réhabilitation, ce qui rend primordiale, la pertinence de choix de façades et leurs mise en œuvre, pour assurer la durabilité de la construction.

La pérennité constructive se caractérise essentiellement par

- la pertinence du choix de la structure, qui conditionne la distribution spatiale, et l'aspect extérieur de la l'habitation par exemple, traditionnellement (poteaux-poutres) en béton armé en Algérie, soucieux des problèmes de charges physiques au détriment des qualités, de versatilité, polyvalence ou de flexibilité spatiales. Pour une évolution de l'habitation, facilement appropriables et modifiables voire ajustables.

Le choix des matériaux, ainsi que par la qualité de mise en œuvre de l'objet bâti, tout comme la qualité des assemblages, des détails et des finitions constituent des facteurs essentiels porteurs de qualité.

- **Pertinence du choix des matériaux**

Les menuiseries en PVC se sont imposées en France par exemple, au détriment du bois. Nécessitant le moins d'entretien possible, un matériau durable, résistant et qui vieillit bien peut vite s'avérer indispensable.

- **Qualité de mise en œuvre**

La pérennité des façades dépend autant du choix de matériaux que de leurs mises en œuvre qui nécessitent autant d'attention de la part des maîtres d'œuvre et d'ouvrage.

- ❖ La qualité des détails techniques : la manière dont l'eau circulera sur la façade évitant une éventuelle infiltration causant des détériorations, qu'endossera le maître d'œuvre tels que : fissurations, décollements et moisissures ...
- ❖ La qualité de mise en œuvre : les finitions, alignements, inclinaisons ou malfaçons doivent par contre doublement être assumés par le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage.

#### **V.4.3. Pérennité technique :**

La durabilité technique d'un équipement implique une accessibilité facile aux différentes composantes techniques d'un immeuble, qui doivent être durables, simples, efficaces en plus de nécessiter peu d'entretien. Elles doivent également garantir une durée de performance, et une capacité d'adaptation et d'évolution. La pérennité technique se caractérise par le choix des équipements tels que : le type de chauffage, de ventilation, d'éclairage et de plomberie.

Mais la durabilité dans l'habitation n'est pas que technique, où les problèmes d'obsolescence des matériaux et leur vieillissement et équipements, mais aussi de pérennité esthétique.

#### **V.4.4. Pérennité esthétique :**

La pérennité esthétique est un facteur déterminant pour la qualité du bâtiment, le choix des différents éléments apparents, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, ainsi que la durabilité de ceux-ci aura un impact important sur l'apparence du bâtiment, (la qualité des finitions par exemple déterminera la façon dont vieilliront les matériaux mis en œuvre.

Le traitement de ruissellement des eaux quant à lui, définira pour une bonne part la forme d'insalubrité de la façade, le respect donc des règles de l'art en la matière est de rigueur.

Ajoutant à cela la qualité de surface de la façade impliquée à sa propreté (les surfaces lisses par exemple sont considérées comme autolavantes, et restent donc propres plus longtemps). La pérennité de conception et sa remise en question sous forme de répulsion quand un bâtiment vieillit mal. En fait le processus de dégradation de la pérennité esthétique est intimement associé à la pérennité constructive. Choix constructifs et stylistiques sont étroitement liés... Ainsi, la continuité esthétique de la construction sera déterminée par la qualité des finitions, le vieillissement des différents matériaux et la facilité d'entretien de ceux-ci.

#### **V.4.5. Pérennité environnementale**

Directement liée à la problématique du développement durable, La pérennité environnementale constitue également un gage de qualité. Elle se définit par la capacité du bâtiment à évoluer avec son milieu, l'impact du bâtiment sur l'environnement sonore et visuel par exemple et en occurrence, une amélioration du confort du voisinage.

La pérennité environnementale est intrinsèquement reliée à sa capacité d'adaptation. Comme le stipule Dehan (1999) : « le logement n'est toujours pas un bien de consommation comme les autres : il possède une valeur patrimoniale et une dimension mémoriale incontournable. » Un bâtiment devrait donc prendre en considération le progrès et les besoins futurs de ses occupants comme l'amélioration de ces performances ou la transformation de sa fonction.

#### **V.5. Qualité d'usage :**

Rappelant les qualités d'usage du projet en relation avec l'aspect extérieur qui pourrait influencer l'acceptation de la densité et la qualité perçue dans un lotissement.

Nous parlerons d'usage sous différents angles :

- Fonctionnel : l'accessibilité physique, la sécurité, l'apport fonctionnel aux espaces publics par l'élargissement des passages, et trottoirs ainsi que le rapport à la rue, et la lisibilité des éléments architecturaux et architectoniques. Du point de vue accessibilité psychologique, le lotissement en général et les habitations en particulier sont-ils accueillants et invitants ?
- Symbolique : le lotissement modifie l'espace urbain ou contribue-t-il à le qualifier ?
- De sociabilité : bancs publics espaces de rencontre et d'échange... induisant une certaine convivialité, voire de l'entraide.

La relation public/privé renforcée avec une définition claire des statuts d'espaces, en prévoyant des espaces intermédiaires rendant plus lisibles les relations entre ces différents statuts.

- D'intimité : l'ouverture à l'extérieur, vis-à-vis... et d'une façon générale la relation public/privé, et les dispositifs mis en place pour les RDC en particulier et les prolongements extérieurs (balcons, loggias, terrasse, jardins...).

#### **V.5.1. Qualités formelles :**

A l'instar des qualités architecturales de l'objet bâti, DEHAN a traité les qualités formelles allant de l'espace urbain à l'espace collectif, jusqu'à l'habitation ou le logement, distinguant

- Qualités urbaines : par la conjugaison d'une bonne utilisation du site et la pertinence de sa transformation par le projet.

Dans le cadre de la bonne utilisation du site, il évoque dans la qualité d'implantation, la question de l'influence de la disposition en plan de masse sur les nuisances de l'environnement. L'orientation et ce qu'elle engendre, aspect paysager et perspectives dégagées...

En ce qui concerne la transformation du site, tout projet a double impact négatif et positif, il convient donc de limiter l'impact négatif, en respectant l'échelle, et concevant des volumes appropriés au contexte, soucieux du concept d'intégration à l'environnement urbain. Et de développer l'impact positif faisant réagir l'environnement par des projets nouveaux au lieu de projets d'accompagnement, lui redonnant du sens modifiant ses formes, conférant un esprit du lieu.

Toutes ces étapes visent la « Qualification des espaces urbains » par le projet et ses prolongements (lotissement et ses habitations et aménagements dans notre cas).

- La spécificité du caractère assuré par les formes qui façonnent le projet.
- La qualité de ses façades et leur rapport aux édifices existants (hauteur, continuité, rythme, proportion, éléments architectoniques...) des éléments qui font le caractère au lotissement, au quartier...et à la ville) tout comme participent (les percées visuelles, sous-bassements, toitures, parkings commerce...) à la requalification de l'espace public et des espaces intérieurs de l'ilot.

#### **V.5.2. Qualités spatiales :**

Nous aborderons la conception des espaces dont l'articulation spatiale et l'esthétique sont liées. Pour rappeler l'impact des qualités spatiales (la composition du projet) sur les

qualités esthétiques relatives à l'aspect extérieur étant l'enveloppe ou la peau des espaces, et son rôle déterminant l'acceptation de la densité et la satisfaction résidentielle qui en dépend dans le cas des lotissements.

### **V.5.3. Qualités esthétiques :**

Etroitement liées aux qualités spatiales, DEHAN les décomposent en :

- Composition : l'ordre de Conception, sa pérennité, choix stylistiques, proportions, cohérence d'échelles, harmonie, variété...
- Matière : rapport entre les matériaux et leur relation avec l'existant et entre eux même ou leur cohérence interne.  
Traitement de sols, relation façades, qualité des finitions, choix de couleurs adaptées au site, travail décoratif...
- Réponses aux goûts des habitants : un facteur transversal, nécessitant l'objectivité dans un jugement subjectif, passant par le jugement associatif (qui entraîne l'évocation de souvenirs, suscitant des émotions personnelles) jusqu'au jugement objectif, l'unique considéré comme un jugement esthétique VALENTINE, 1962.

*« Si le fait de respecter le gout de l'habitant pour l'aménagement de l'espace intérieur du logement se justifie, car c'est son domaine et un lieu qui ne concerne au fond que lui-même, ce n'est plus vrai pour l'esthétique extérieure de l'édifice, qui intéresse non seulement tous les usagers de la ville, mais aussi les générations futures ». Christian DEVILLERS.*

### **V.6. Les indicateurs de la qualité d'habitation**

Il serait certainement utopique de penser qu'un projet puisse contenir tous les critères nécessaires pour l'atteinte de l'excellence puisque celle-ci dépend innombrables facteurs, de natures variées, et qui changent au rythme de changement du milieu social de l'observateur.

*« L'évaluation de la qualité architecturale ne peut donc se penser de manière universelle et objective, mais seulement à partir de la définition de la position subjective de l'observateur, qui, pour énoncer ses critères et l'importance qu'il accorde à chacun d'entre eux dans le jugement, doit d'abord expliciter, au niveau supérieur, le système de valeurs qui fonde son choix » (DEHAN, 1999), évoque ainsi la dispute idéologique entre les différents intervenants de la construction résidentielle et la raison du décalage immense (Écart entre commande et demande), et explique cette difficulté quand il parle de l'explicitation ou de la justification du jugement de l'observateur face à cette qualité.*

La plupart des chercheurs acceptent l'idée qui veut que l'amélioration de la qualité du logement soit un objectif important et valable, et se rejoignent pour dire qu'il n'y a pas de définition simple de la qualité d'habitation. À cet effet, de grands efforts de recherche ont été dirigés vers l'établissement de critères de mesure qui permettent une évaluation adéquate de la qualité d'habitation.

Nous cherchons, dans ce qui suit, à inventorier divers critères d'évaluation de la qualité d'habitation mis de l'avant par différents auteurs.

Pour limiter le nombre d'aspects de la qualité d'habitation à considérer, sans pour autant perdre en compréhension, tout en s'appuyant sur les travaux de LYNCH (1989) et de RAPOPORT (1977; 1982), GOODCHILD (1997) distingue :

- L'habitation comme construction physique.
- L'habitation en tant que chez-soi

Associant l'habitation en tant que construction physique à la « machine à habiter » du Corbusier et, plus largement, du mouvement moderne, la qualité repose sur la manière dont elle permet aux gens d'exécuter certaines fonctions, de fonctionner (GUITON, 1982, et HABRAKEN, 1971, cités par GOODCHILD). Elle se rapporte à l'organisation des activités. La qualité d'habitation en tant que chez-soi a trait aux rapports au sein d'un ménage, à ses relations avec l'environnement qu'il habite et à ses relations avec d'autres ménages.

Ceci amène l'auteur à distinguer six dimensions de la qualité d'habitation:

- « **Flexibilité d'utilisation** » : la versatilité de l'organisation des espaces intérieurs pour une adaptation facile aux désirs et besoins des occupants, y compris les possibilités d'agrandissement;
- « **Économie d'utilisation** » : l'économie de construction et de matériaux et la conservation de l'énergie;
- « **Accès** » : l'accessibilité, en lien avec l'organisation des groupes d'habitations;
- « **Intimité** » : un besoin comblé en limitant les occasions de heurts avec les voisins comme lors du partage des entrées, toilettes, salles de bain, etc., entre les membres d'un même ménage et en optimisant le contrôle et la surveillance;
- « **sécurité et prévention du crime** »
- « **représentation et image** » : l'esthétique du logement, incluant l'espace disponible.

LEUNG et RODRIGUEZ (1993) présentent une autre liste de dimensions pour l'évaluation de la qualité d'habitation, celle de PACIONE (1984). Les dimensions sont ici regroupées selon qu'elles concernent l'habitation ou le quartier.

Nous nous intéressons ici aux cinq dimensions qui concernent la qualité d'habitation Cités par (Pacione 1984, cité par Leung 1993: 32) :

(1) *Internal design (e.g. size and layout of rooms, and number of rooms);*

(2) *Building standard uses (e.g. efficiency of heating system, cost of heating home, and standard of building and internal repair);*

(3) *Health and comfort (e.g. view from living room, and amount of sunlight received);*

(4) *Privacy (e.g. visual and audio privacy from neighbours, amount of noise from neighbours, amount of noise from outside and amount of space for own use);*

(5) *External appearance.*

En effet, les indicateurs que nous avons énumérés et présentés, serviront surtout à guider le travail de recherche à venir pour faire émerger les influences de la qualité d'habitation dans le contexte de lotissement à Sétif.

#### **V.7. Relations et interactions densité / qualité :**

Une succession d'études pluridisciplinaires, a étayé l'imminence des effets induits par la densité sur la qualité perçue, faisant état de l'indissociabilité des facteurs de densité et de qualité et leurs prises en considération dès la conception.

Baum et Davis (1980) concluent à l'intérêt de limiter la taille des groupements d'habitations pour prévenir le stress associé à l'encombrement. Suite à leur recherche sur l'efficacité de l'intervention architecturale comme réducteur de stress dans l'habitation de haute densité, ils proposent de modifier l'environnement physique de façon à subdiviser des ensembles en groupes plus petits dans le but de changer la dynamique sociale au profit des habitants.

Mais, peut-on généraliser les conclusions de telles études ? Considérant les nombreuses réserves déjà discutées sur la possibilité d'identifier des règles générales en matière de qualité d'habitation.

Les travaux plus récents de Guth *et al*, (2000) optent pour une approche plus active en cherchant à démontrer que les densités élevées peuvent être fondatrices de qualités urbaines, tout en précisant la nature de ces qualités. Leur démarche inclut deux études de cas, les Pays-Bas et Hong Kong, faisant essentiellement ressortir deux idées : d'une part, de fortes densités peuvent être mises en œuvre sous une très grande variété de formes et d'espaces; et, d'autre part, les densités élevées peuvent être fondatrices de lieux forts,

excitants, caractérisés par une certaine intensité et par une grande richesse urbaine (multiplicité, potentialités).

En effet, au-delà de l'idée de la «faire passer», la densité est alors souhaitée non seulement pour des raisons économiques et écologiques, mais aussi parce qu'elle a permis d'inventer des formes urbaines nouvelles, aptes à revitaliser le tissu de la ville. Guth et al, soutiennent la densification en amont et montrent que les nouvelles formes de villes compactes peuvent apporter aux habitants une qualité de vie qui manque habituellement aux quartiers issus d'une urbanisation extensive (proximité, solidarité, mixité, etc.) Guth et al. accordent également une très grande attention aux qualités des unités d'habitation elles-mêmes en contexte de haute densité : la densité urbaine n'est pas associée à la densité d'occupation du logement, bien au contraire. Les travaux hollandais insistent sur le développement d'unités de logement généreuses en espace privé tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. (Day, 2000) vient appuyer cette théorie, et avance que la conception des habitations peut être plus importante que la conception ou l'aménagement du site.

*« House design can be more important than site design... Putting more houses on less land makes privacy more difficult to attain and it may force a trade of between open space and adequate auto accommodation ».*

#### **V.8. Présentation du modèle d'analyse**

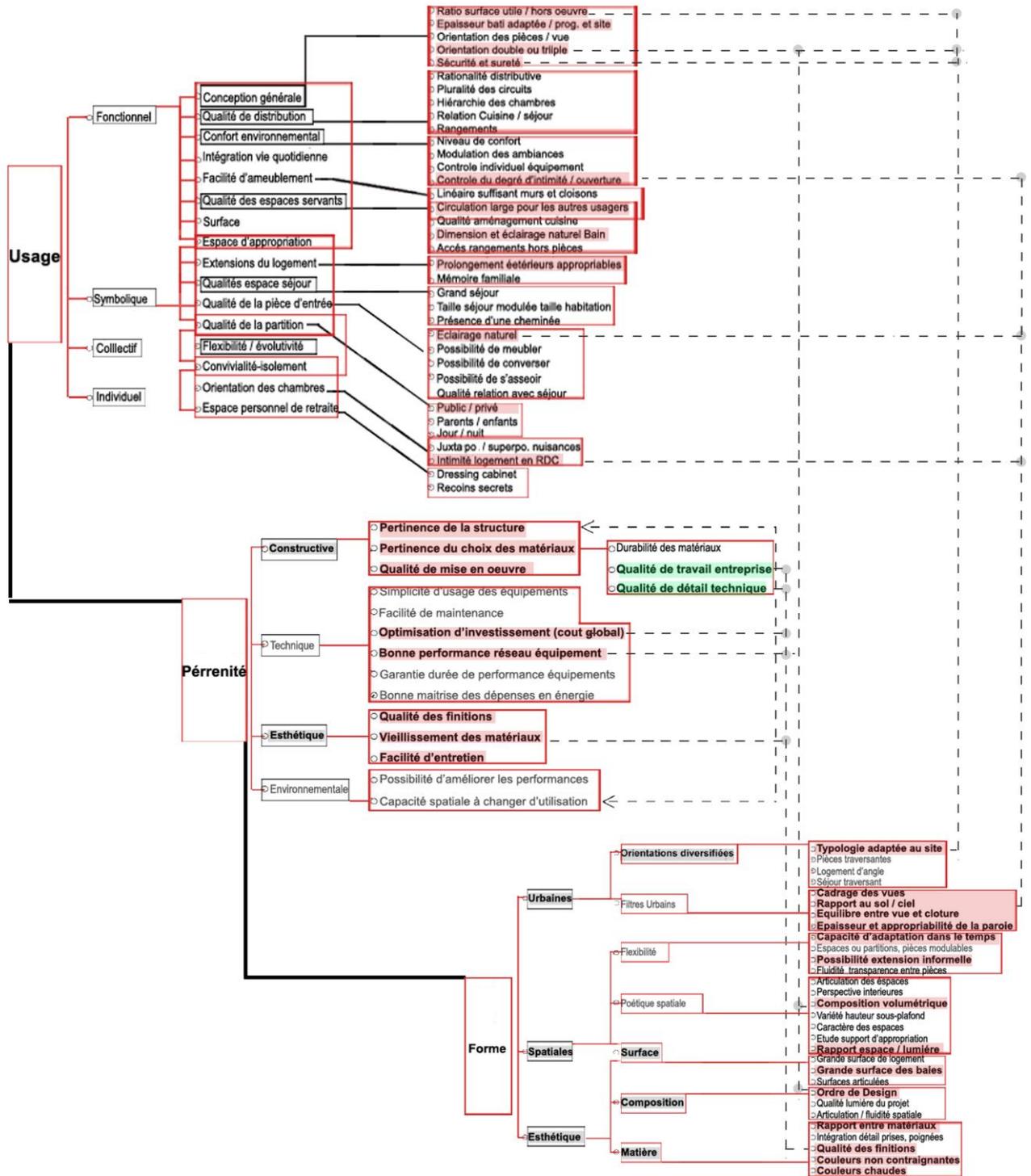
Après avoir cité les éléments à prendre en considération pour une vulgarisation de la qualité aux seins des lotissements selon ZUCHELLI.A, nous soulignons les critères relatifs à l'aspect extérieur comme indicateur déterminant de la perception de la qualité. Le modèle d'analyse que nous avons établi, récapitule la qualité selon DEHAN.Ph.

Avant de prétendre répondre à ces questions, il faut chercher les indicateurs de satisfaction résidentielle sur place après la prise en compte des principales observations issues de la revue de littérature relative au sujet.

Après la constitution de modèle d'analyse (grille d'indicateurs), de la qualité d'habitation propre au contexte spécifique de lotissement résidentiel à Sétif, sa vérification est une tâche à accomplir pour cette présente recherche, qui veut mettre l'accent sur la qualité d'habitation autour de la densité mesurée, la densité perçue et l'impact de l'aspect extérieur inachevé, à différentes échelles.

# Modèle d'analyse de la Qualité d'aspect extérieur

(Etablit par l'auteur) ,Source DEHAN .Ph



### **V.8.1. Critères de la Q.A.H.I <sup>39</sup>à différentes échelles :**

#### **a. A l'échelle d'ensemble (le lotissement)**

- Site et caractéristiques (orientation, topographie, caractère...).
- Site et implantologie.
- Disposition typo-morphologique.
- Ordre du Design.
- Composition volumétrique d'ensemble.
- Possibilité d'extension informelle.
- Densité.
- Ration surface utilisé.
- Différenciation territoriale.
- Repères.
- Limites et lisibilité.
- Trame viaire.
- Hiérarchie des voies.
- Etat physique de la voirie.
- Bonne performance réseau, équipement...
- Facilité d'entretien.
- Optimisation d'investissement (cout global).
- Ouverture vers l'espace public.
- Cadrage des vues.
- Equilibre (vue-clôture).
- Voisinage.
- Vis-à-vis et intimité.
- Sécurité.

#### **b. A l'échelle intermédiaire :**

- Typologie adaptée au site
- Ordre du Design.
- Composition volumétrique.
- Rapports public-privé.

---

<sup>39</sup> Qualité architecturale de l'habitat individuel.

- Prolongements extérieurs appropriables.
- Circulations larges pour les autres usagers.
- Bonne performance réseau, équipement...
- Facilité d'entretien.
- Optimisation d'investissement (cout global).
- Qualité de mise en œuvre (qualité de travail d'entreprise, et qualité des finitions techniques).
- Rapport entre matériaux.
- Vieillessement des matériaux.
- Couleurs chaudes et non contraignantes.
- Rapport au sol et au soleil.
- Cadrage des vues.
- Equilibre entre vue et clôture.
- Vis-à-vis et intimité.
- Sécurité.

**c. A l'échelle de l'habitation « aspect extérieur »**

- Typologie adaptée au site
- Ordre du Design.
- Composition volumétrique.
- Bonne performance réseau, équipement...
- Epaisseur du bâti adaptée au programme et au site.
- Possibilité d'extension informelle.
- Pertinence de la structure.
- Epaisseur et appropriabilité de la paroi.
- Pertinence de choix des matériaux.
- Rapport entre matériaux.
- Vieillessement des matériaux.
- Facilité d'entretien.
- Qualité de mise en œuvre (qualité de travail d'entreprise, et qualité des finitions techniques).
- Couleurs chaudes et non contraignantes.

- Esthétique de la façade.
- Degré d'achèvement.
- Eclairage naturel.
- Rapport espace lumière.
- Grandes surfaces des baies.
- Ambiances (sonores, olfactives, paysagère et vues...)
- Cadrage des vues.
- Equilibre vue / clôture.
- Contrôle du degré d'ouverture /intimité.
- Traitement de RDC, intégration des services (commerce).
- Sécurité et sûreté.

### **V.8.2. Méthodes d'évaluation de la qualité d'habitation**

Nous nous intéresserons ici surtout aux méthodes d'évaluation de la qualité de conception de l'habitation, qui procèdent habituellement par l'évaluation des préférences et des exigences des utilisateurs (Goodchild, 1997; Lawrence, 1984; Leung, 1993; Karn et Sheridan, 1997).

Nous présenterons brièvement les méthodes d'évaluation identifiées par Goodchild (1997) pour ensuite détailler celles qui ont été examinées par Lawrence (1984).

Goodchild (1997) fait état de trois méthodes principales pour évaluer les préférences des utilisateurs et leurs besoins :

- 1) les méthodes basées sur la participation directe de l'utilisateur dans la conception.
- 2) celles qui se basent sur des questionnaires et des enquêtes.
- 3) les méthodes qui se fondent sur une analyse du comportement.

Dans « *Housing, Dwellings and homes : Design theory, research and practice* », Lawrence (1984) présente une vue d'ensemble des recherches sur l'évaluation de conception de l'habitation. Jusqu'aux années 60, la recherche s'intéressait surtout aux principes structuraux de l'habitation, aux méthodes de construction et aux caractéristiques visuelles, acoustiques et thermiques du bâti.

A noter qu'une quantité considérable de recherche a évalué l'environnement bâti par rapport à son fonctionnement et à son utilisation. «*In essence, social scientists have underlined the principle that it is not only important to know whether buildings meet*

*pragmatic requirement, but how they impinge on human activities, and why users of specific building behave the way they do» (Lawrence 1984 : 179).*

Lawrence explique que les recherches sur le comportement et l'habitation ont utilisé des techniques d'enquête traditionnelles pour mesurer les préférences et la satisfaction résidentielle. « *If you want to find out something about a person, surely the best way is to ask him» (Lawrence 1984:180).*

Les données de telles enquêtes ont ensuite été utilisées pour établir des orientations et des directives pour la conception de nouveaux environnements résidentiels. Mais l'auteur fait toutefois une mise en garde importante : plusieurs de ces études ont négligé le fait que les données obtenues ne pouvaient pas être exportées vers d'autres contextes, sans d'importantes précautions.

Ce commentaire de Lawrence met en lumière les variations dans la définition de la qualité d'habitation selon les groupes de gens ou selon les différents contextes. C'est ici que le concept de satisfaction résidentielle devient important.

LAWRENCE attire donc notre attention, et nous inspire, quant à l'établissement d'orientations et directives spécifiques à notre contexte de lotissements et leurs habitants, pour l'amélioration d'environnements résidentiels, voire d'une toute nouvelle conception de tels environnements, Ce que nous tacherons de prendre en considération lors de notre étude de cas.

## **Conclusion**

Une notion hétérogène, faite d'une série de composantes en relation avec d'autres aspects de l'expérience résidentielle qui font l'intimité de la maison, sa sécurité et son image et définissent la maison comme chez-soi et nous conduisent droit à la conceptualisation de la maison comme un système qui implique une interaction entre le milieu physique de la maison et la convenance, la sûreté et le confort de ses occupants. Une qualité d'habitation où interagissent facteurs sociaux, facteurs personnels et physiques soumis à la conception.

Propre à chaque contexte et personnes, la perception de la qualité d'habitation et la satisfaction résidentielle constituent une expérience unitaire qu'on ne doit en aucun cas généraliser. Tout comme il nous est impossible de généraliser les composantes de la qualité d'habitation. Seule l'identification des priorités pour une situation donnée serait possible.

Il s'agit donc maintenant de s'interroger sur le niveau de la qualité d'habitation et de satisfaction résidentielle qui peut être atteint dans un contexte de forte densité à Sétif, et notamment dans le lotissement cas d'étude.

**PARTIE II**  
**APPROCHE ANALYTIQUE**

**CHAPITRE I :**  
**PRESENTATION DU CADRE D'ETUDE, LA VILLE DE SETIF**

## **Introduction :**

Dans ce chapitre, on présente le cadre d'étude au sein duquel nous allons mener notre enquête après choix de lotissements représentatifs. Une présentation que nous estimons nécessaire, pour connaître la ville en premier lieu, et les différentes périodes de production de son bâti ensuite, afin d'aborder la question des constructions voire de lotissements inachevés. Avant de procéder à une lecture de ce type d'habitat à l'échelle intermédiaire, et essayer de comprendre sous différents angles (relatifs aux critères de la qualité d'aspect extérieur et sa réglementation) la perception de qualité au milieu urbain dans le cas des lotissements résidentiels, sachant que Les qualités esthético-formelles ont des apports et/ou rapports indéniables à la densité perçue et la perception de la qualité d'habitat en général. En deuxième lieu, nous présenterons les cas d'étude choisis pour la lecture d'une série de facteurs, et établir les liens possible entre indicateurs de la qualité perçue dans l'habitat individuel en lotissement.

## **I. Présentation de cadre d'étude**

### **I.1. Présentation générale de la Wilaya de Sétif :**

- Latitude : 36° 11' 29 N
- Longitude : 5° 24' 34 E
- Altitude 1080 mètres.



**Carte 1: Situation de la wilaya de Sétif**

Source : [www.google.com](http://www.google.com)

Les limites sont établies conformément au découpage territorial de l'Algérie du 04.02.1984

- Au Nord par les wilayas de Bejaia et Jijel.
- Au Sud par les wilayas de Batna et M'sila.
- A l'Ouest par la wilaya de Borj-BouArreridj.
- A l'Est par la wilaya de Mila.

## **I.2. Situation de la ville de Sétif**

« Sétif, chef-lieu d'une wilaya qui porte le même nom, est l'une des grandes villes d'Algérie. La ville de Sétif est située à 300 Km à l'Est de la capitale Alger et à 100 km des côtes maritimes sur les hauts plateaux qui séparent l'Atlas du Nord et celui du Sud avec une altitude de 1080 mètres. Cette situation confère à la ville de Sétif un climat continental avec un hiver très froid et un été très chaud »<sup>40</sup>.

La wilaya de Sétif constitue une véritable plaque tournante assurant les complémentarités nécessaires entre les sous ensembles (le littoral, les Hautes plaines et le Sud du pays).

occupe une situation très stratégique du à sa position, à la croisée du chemin, elle remplit : le rôle de carrefour, reliant Est et l'Ouest par la RN°5 qui relie Alger et Constantine, et l'autoroute Est-Ouest l'extrême Est à l'extrême Ouest traversée par la RN°9 reliant Bejaia au Nord à Biskra au Sud. Et remplit un rôle de pôle industriel et universitaire, un centre tertiaire et commercial important, une ville culturelle et sportive.

## **I.3. Historique de formation et évolution spatiale de la ville:**

Pour avoir une idée complète d'une ville et proposer des solutions urbaines et architecturales spécifiques, on doit passer par l'Analyse et la compréhension de son Histoire.

### **I.3.1. Evolution durant l'époque du colonialisme Français :**

La position stratégique du site et la situation de carrefour, les terres fertiles, le passé glorieux de la capitale de la Mauritanie Sétifiènne propice à la reconstruction d'une ville sur les traces des vestiges des conquéreurs et ruines d'un tremblement de terre.

A l'arrivée du Général Galbois à la tête d'une colonne de l'armée Française partie depuis Constantine (le 5 décembre 1838), et sous une autre forme répondant à des objectifs spécifiquement militaires de l'époque (colonisation militaire d'abord). Une nouvelle ère se dessine sur l'ancien site de Sitifis qui ne présentait que quelques maisons au milieu d'un amas de ruines abandonnées auprès desquelles se tenaient tous les dimanches un marché. Ainsi Sétif fut une création ex-nihilo du pouvoir colonial français, qui à fait appel a des ouvriers civils pour poursuivre les travaux d'édification, formant déjà une importante population.

- En 1842, 200 européens et 66 indigènes campaient aux abords de la garnison.

---

<sup>40</sup> [www.setif.com/ville\\_Setif.html](http://www.setif.com/ville_Setif.html)

L'édification de nouvelles casernes à l'emplacement de la citadelle romaine et le fort Byzantin pour l'infanterie et la cavalerie, constituant une forteresse militaire, sur un site distinctement séparé en deux îlots au cours de la restauration des fortifications en ruines dont la construction a nécessité la mise au point d'un plan régulier par arrêté de 1843 (**premier plan urbain de Sétif**) venait encadrer les constructions qui s'orientent vers les besoins de cette population civile, qui a nécessité car :

- En 1843, la rue de Sillègue Nord-Sud (future avenue Delucca) et la rue de Constantine Est-Ouest (avenue Georges Clémenceau), sont tracées.
- En 1845 Nouveaux alignement pour de nouvelles constructions élevées consignés dans le plan régulier. (Recette des postes, Mosquée reconstruite (El Attik ).
- En 1847, une ordonnance royale ordonne la construction des premiers remparts, créant officiellement le centre de Sétif, les maisons en toube, les tentes et autres constructions édifiés par apports successifs disparurent définitivement.

Peu à peu la ville de Sétif renaît à l'intérieur de sa structure intra-muros et possédait déjà tous les caractères des centres de colonisation :

- Tracé orthogonal : Le centre fut quadrillé par le génie militaire selon la logique du plan en damier répondant ainsi au souci de contrôle militaire et en reflétant le principe de l'art urbain du XIX<sup>ème</sup> siècle avec la constitution d'un axe principal Est-Ouest ;
  - Large rues tracées régulièrement avec trottoirs bordés d'arbres.
  - Larges artères commerçantes donnant au centre agricole son embryon urbain.
  - Magasins et échoppes sous les arcades.
  - Maisons et immeubles de rapport.
  - Equipements importants.
  - Construction de l'établissement bancaire (en 1855).
  - En 1856, Sétif comptait 2000 habitants, au moment où la réalisation de la route royale longue de 120 km qui la reliait à Bougie fut entreprise, et de l'hôtel de ville et salle des fêtes (en 1856) sur l'emplacement du bureau arabe.
- On retrouve, dès cette époque, des traces des délibérations du Conseil Municipal, un commissaire civil – M. de Lamothe Langon - faisant fonction de maire.
- Le 13 Octobre 1858 un décret impérial instaure une sous-préfecture.

- En novembre 1860, le tribunal de première instance est créé. Le premier maire nommé sera Monsieur Rengade, son successeur en mai 1861 sera M. Joseph Nioce. Cette même année est créé le bureau de conservation des hypothèques et une école maternelle voit le jour.
- En 1863, il y a 9557 habitants (6130 musulmans, 730 israélites, 2210 français et 487 étrangers)
- La synagogue est construite en 1865.
- Eglise Sainte Monique (future mosquée Ben- Baddis) en 1867.

En 1872 la ville de Sétif prend forme, se structure, se densifie et s'équipe à l'intérieur d'une muraille d'enceinte percé de quatre portes correspondant aux quatre points cardinaux, affirmant de la sorte sa position stratégique de carrefour :

Ø Nord : porte de Bougie.

Ø Ouest : porte d'Alger.

Ø Sud : porte de Biskra.

Ø Est : porte de Constantine.

La ville se dote successivement de Collège colonial (plus tard lycée Kerouani ) en 1873, puis d'une Sous -préfecture en 1874, ensuite d'un Théâtre municipal en 1896, et puis la Fontaine monumentale emblématique (Ain Fouara) en 1898. Les places et squares (place Joffre - Ain Fouara), de marché, de l'église et square Barral.

### **I.3.2. L'empreinte Française:**

La ville s'est développée autour d'un noyau colonial qui ne communiquait avec l'extérieur qu'avec ses quatre portes, par des extensions successives d'urbanisation, constitué de la ville intra-muros, le noyau centrique initial de la ville de Sétif, était entouré d'un mur d'enceinte appelé rempart qui laissa des vides à combler après sa démolition, et la démolition des trois portes de Biskra, Alger, Constantine.

Ces remparts étaient entourés d'une voie assez large d'environ 24 m de large qui constitue la première ceinture de la ville, cette bande qualifiée de zone non aedificandi<sup>41</sup> est en réalité une réserve foncière qui constitue une zone intermédiaire qui

---

<sup>41</sup> Xavier MALVERTI et Aleth PICARD in "LES TRACES DE VILLE ET LE SAVOIR DES INGENIEURS DU GENIE ALGERIE 1830-1870, Ecole d'Architecture de Grenoble, France

abritera les équipements du centre ville et répondra aux besoins de la nouvelle zone résidentielle.

Après la 1ère guerre mondiale, la municipalité de Sétif prend en main le développement spatial de la ville et cherche après l'avènement du chemin de fer en 1925, à relier le centre historique avec le faubourg de la gare en procédant à certains aménagements dans les environs immédiats de la ville intra- muros "...au-delà des anciennes portes de Constantine, un grand vide sépare la cité des faubourgs de la gare, C'est ce vide qu'il va falloir combler afin de le consacrer au centre naturel et définitif de la Sétif moderne" dira Lucien MUNSELOT, maire de Sétif en 1939<sup>42</sup>.

« La construction des galeries à arcades est obligatoirement dans la rue Sillègue ainsi que dans la grande rue de (.....). L'autorité locale arrêtera le modèle type définitif de ces galeries. Les terrains nécessaires pour asseoir les galeries à arcades seront concédés gratuitement aux propriétaires des maisons longeant les dites rues...»<sup>43</sup>.

Ce qu'on appellera plus tard, le droit de jouissance, restera en vigueur, et marquera le paysage urbain de l'intra muros appelé communément 'l'bled ' ou centre ville, et d'autres opérations jusqu'aux nouvelles extensions.

La démolition des remparts allait intégrer l'extension de la ville qui était constituée à l'Ouest et Sud-ouest du faubourg des jardins de type pavillonnaire, organisé au voisinage du jardin d'Emir Abdelkader (ex : Orléan) véritable musée en plein air qui réunit de remarquables bas-reliefs et des statues, Diar Enakhla (récemment démolis à cause de leurs vétusté), intégrant un vieux campement établi sur un terrain communal loué en 1881 à quelques nègres venus du sud appelé village nègre ou " Zmala ", et le lotissement pierre gaillet, qui s'est organisé autour du marabout Bounechada au sud-ouest de la ville à proximité de la R N 28 vers Biskra, au profit des Sétifiens de vieille souche, au Nord la cité recasement Bel-Air au-delà des terrains militaires (champ de manœuvre), et plus tard Kaaboub, à l'Est et Nord-est cheminot, la Gare-nord (langare) et Yahiaoui (Tandja), au Sud-ouest Parallèlement à la cité de Bel-Air, on a

---

<sup>42</sup> Yves BASSARD et Maurice VILLARD "LES HAUTS PLATEAUX SÉTIFIENS LEURS HISTOIRE DES TEMPS IMMÉMORIAUX à 1962 SÉTIF TOME I " Editions Ateliers des presses littéraires, Saint-Estève, 2002.

<sup>43</sup> Bulletin officiel du 04/03/1849, in Denis Millet (1986), « Tensions urbaines et architecturales à Sétif ».

construit des cités pour les combattants de la guerre 14-18 ; cité des combattants la gare ferroviaire, cité la gare et cité Lévy (Ex Beau Marché et actuelle cité Tlidjène).

Nous récapitulons chronologiquement cette évolution comme suit :

- En 1930, la ville compte 34172 habitants. Mr Eugène Girod est maire.
- En 1932, construction du stade municipal,
- en 1933 de la mosquée du faubourg de la gare,
- en 1934 du dispensaire anti-vénérien,
- en 1935 le palais de justice et la caserne de la gendarmerie mobile,
- en 1936 l'école primaire du faubourg de la Gare, l'école des filles de Bel Air, le cercle militaire (découverte de nombreux vestiges d'un ancien cimetière romain lors de sa construction),
- en 1938 aménagement du parc des sports (futur Stade Erlacher), construction de l'hôpital civil.
- 1949 : école maternelle et primaire de la Cité Lévy (19 classes pour 700 élèves) – Agrandissement du Lycée Albertini
- 1952 agrandissement de l'hôpital civil - 1953 inauguration du stade de Bel Air.

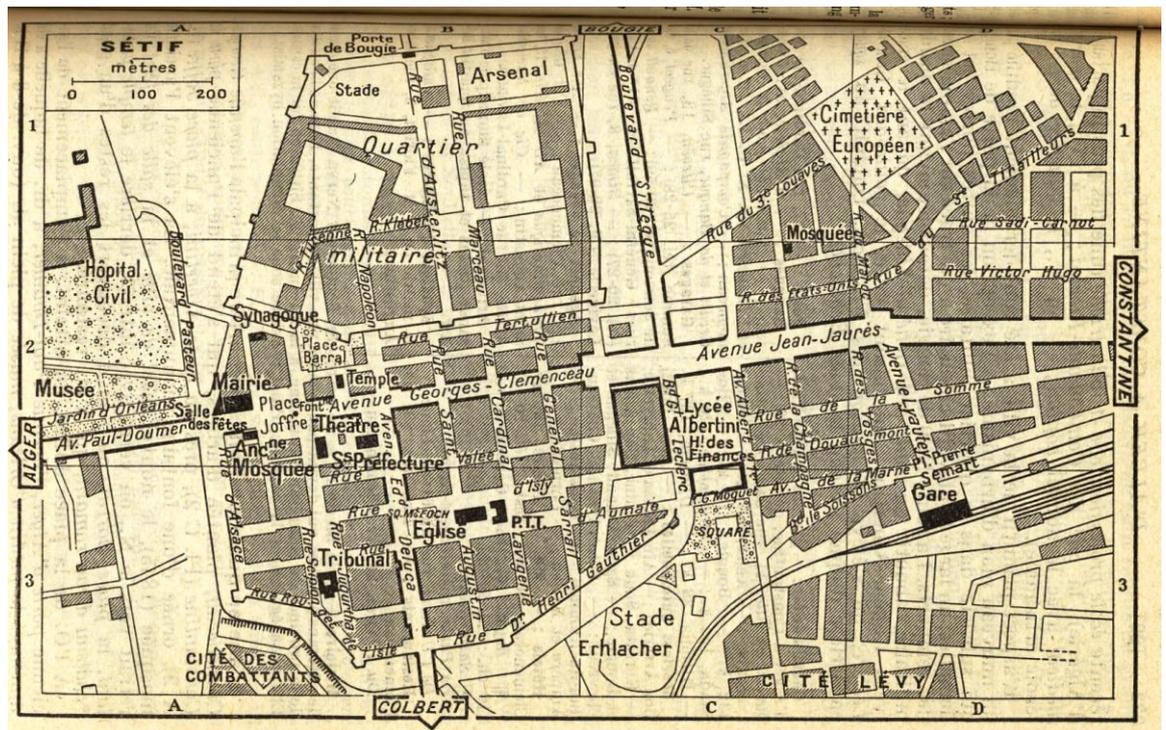
### **I.3.3. Déséquilibre urbain et économique pré-indépendance :**

Cette fausse urbanisation (noyau-périphérie) s'est faite par greffes de tissu structuré, équipé, lisible au centre, et une périphérie faite de toutes pièces, lotissements planifiés, campement, et constructions précaires, tissus illicite aux abords immédiats de la ville, constituant ainsi la première couronne de la croissance urbaine de Sétif. Suivie d'une concentration grandissante, vu que l'agriculture coloniale n'absorbait plus une main d'œuvre trop nombreuse, l'exode rural de masse a révélé le déséquilibre économique colonial, divulguant le sous-emploi (artisans et commerçant sans clients, portiers et plantons, petits métiers et faux métiers) et le chômage en ville.

Pendant la guerre de libération, une dernière tentative de contrecarrer la révolution par des projets d'habitat et équipement qui vinrent amorcer l'extension pré et post indépendance.

On cite :

- 1954 Hôtel des Finances
- 1955 le collège primaire supérieur devient Lycée des Jeunes Filles



Carte 2: la ville de Sétif en 1955

Source : <http://il.tinypic.com/nzrktv.jpg>

- 1956 Création du Département de Sétif (les bâtiments de la préfecture sont situés rue du Dr Aubry) et construction de l'école maternelle (future école Cheik Abdou) au sud.
- En 1959 le nouveau tribunal
- Projets du plan de Constantine Lancé par le Général De Gaulle 1958- 1962: Sétif a vu son parc logement s'enrichir avant de l'indépendance :
  1. Cité ancien rempart de 66 logements en 1961.
  2. Cité de l'avenir en 1960.
  3. Cité Ciloc de 130 logements en 1960.
  4. Cité Bel-Air de 103 logements en 1961.
  5. Cité des fonctionnaires en 1961.

En 1960, la population atteint 70000 habitants, 10800 enfants sont scolarisés dans les établissements du premier degré : 9200 dans les classes primaires, 1400 dans les écoles maternelles et 200 dans les cours complémentaires. Le lycée Albertini compte 1200 élèves, le lycée de jeunes filles plus de 400<sup>44</sup>.

<sup>44</sup> <http://www.setifhexagone.com/histoire2.html>

### **I.3.4. Rééquilibrage urbain et économique post-indépendance**

Quatre périodes ont marqué la politique urbaine de Sétif indépendante

#### **a) Période 1962-1970 : Prémices d'interventions urbaines**

Au lendemain de l'indépendance, la densification d'habitat et restructuration par grand équipement caractérisent essentiellement cette période, à l'heure de la spéculation foncière, en l'absence de contrôle et suivi, l'habitat s'est densifié spontanément, progressivement et irrégulièrement, observant des formes de composition d'un habitat rural en milieu périurbain, à l'exemple de (secteur Kaâboub).

A coté de cela, des petites interventions sur le tissu urbain existant et quelques opérations de restructuration par l'implantation de grands équipements (Siège de la wilaya et complexe Olympique 08 Mai 1945).

- Cité Bel-Air de 130 logements en 1962.
- Cité nouveau rempart de 121 logements en 1966.

Ainsi que d'autres projets de plan de Constantine, poursuivis par les autorités de l'Algérie indépendante. D'autres ont été reconduits dans le plan triennal (1967-1970) à savoir : (Cité Cenestal en 1968, Cité Bouaroua en 1969, Cité Bizard et Cité Port Saïd 1970).

#### **b) Période 1970 - 1986 : Planification de l'habitat.**

Une période de dirigisme étroit, caractérisée par l'urbanisation des poches vides aux abords immédiats des parties urbaines densifiées, rendant le tissu urbain de la ville de Sétif, plus massif et plus compacte (les plans quadriennaux 1970-1974 et 1975-1979) proposant une nouvelle gamme d'équipements, pour un nouveau type d'habitat de grands ensembles Répondant à la crise de logement par une crise de l'urbain, par une rupture avec l'existant sur le plan fonctionnel et urbanistique...



#### **I.4. Analyse de la répartition historique et géographique des lotissements à Sétif**

Le décalage entre offre et demande en logements se révèle après le premier plan quadriennal. La prolifération de l'habitat précaire et des bidonvilles, amena l'état à procéder au déblocage foncier par la municipalisation des sols, grâce au décret de 1974. Après avoir accordé la priorité aux équipements par rapport au logement, et au logement collectif par rapport à l'individuel. L'état a privilégié le lotissement dans le cadre des coopératives sur le lotissement privé.

Sur un parc logement de 289178 logements selon le RGPH 2008, la wilaya de Sétif, et son chef lieu est riche en habitat individuel, de différentes formes et époques

##### **I.4.1. Les lotissements individuels à Sétif**

A Sétif, c'est lotissement individuel qui l'emporte dans une situation de forte pression à l'instar de l'ensemble des communes. Avec des modalités de cession des terrains à bâtir aux particuliers sont fixées par décret. "...l'aliénation des terrains faisant partie des réserves foncières communales doit faire l'objet d'une délibération de l'assemblée populaire communale soumise à l'approbation du wali."

Dans cette conjoncture, une nouvelle forme d'habitation va connaître une grande popularité, l'accès au lotissement était sélectif car il a suscité un grand engouement de la part de la population notamment, auprès des cadres supérieurs, des professions libérales et des commerçants; venant majoritairement des immeubles coloniaux du centre et périphérie de la ville (Annexe 1 : Habitat individuel dans la ville de Sétif).

C'est ainsi que va se dresser une nouvelle forme de paysage, constituée de constructions individuelles mal intégrées dans un lotissement à forme juridique illégal, c'est le cas de poches vides qui recevra la nouvelle population migrante de Sétif.

Tandis que certains lotissements bourgeois, régit par le statut des coopératives immobilières et appartenant à des cadres, présentent de leur côté des ornements en fer forgé, du bois sculpté, des matériaux nobles et des toitures en tuile à plusieurs versants, une délimitation claire, et une hiérarchisation des espaces... bref, un aspect extérieur d'ensemble et des façades assez riches, avec une lecture architecturale et urbaine, une richesse témoignée par les occupants faisant part de leurs satisfaction résidentielle au sein de ce type d'habitat individuel, même dense.

En attendant la vulgarisation d'un tel comportement, certains lotissements individuels à Sétif restent une tache noire dans le paysage urbain de la ville.

**a. Lotissements et Coopératives Immobilières à travers la Commune de Sétif (Mars 2011):**

Nombre de lotissements	416
Nombre de lots	42951
Nombre de lotissements régularisés	256
Nombre de lots dans les lotissements régularisés	34878
Nombre de lotissements en cours de régularisation (avec APC)	48
Nombre de lots en cours de régularisation (avec APC)	3168
Nombre de lotissements en cours de régularisation (avec les domaines)	27
Nombre de lots en cours de régularisation (avec les domaines)	2675
Nombre de lotissements créés et gelés	16
Nombre de lots	1457
Nombre de lots marginaux sans actes	60
Nombre de lots	773
Nombre d'acte établis jusqu'au 31/03/2011	28130
Nombre d'acte établis depuis octobre 2010	203

**Tableau 3: Récapitulation générale des lotissements résidentiels à travers la Commune de Sétif**

Source : Agence foncière de la wilaya de Sétif

**b. Enumération des lotissements et Coopératives Immobilières à travers la Commune de Sétif (Mars 2011) :**

Après énumération des lotissements et coopératives à travers les communes de la Wilaya de Sétif (

Tableau 4: Lotissements résidentiels à travers les communes de la Wilaya de Sétif), nous avons souligné (en rouge) les lotissements, ayant tout les lots avec actes (Degré de régularisation des lotissements).

N°	Daira	Commune	Désignation d'opération	Nombre de lots	Nature juridique du foncier (propriété)	Nombre d'actes établis	Remarques
1	SETIF	SETIF	Ain trig 2 <sup>ème</sup> tranche 163 lots	163	APC	137	Lotissement régularisé définitivement

2	SETIF	SETIF	Ain trig 3 <sup>ème</sup> tranche 167 lots	<b>167</b>	APC	<b>129</b>	Lotissement régularisé définitivement
3	SETIF	SETIF	Ain trig 317 lots	<b>317</b>	APC	<b>296</b>	Lotissement régularisé définitivement
4	SETIF	SETIF	Chouf lekdad 140 lots	<b>140</b>	APC	<b>111</b>	Lotissement régularisé définitivement
5	SETIF	SETIF	79 lots	<b>79</b>	APC	<b>68</b>	Lotissement régularisé définitivement
6	SETIF	SETIF	1006 Logements 38 lots	<b>38</b>	APC	<b>37</b>	Lotissement régularisé définitivement
7	SETIF	SETIF	Bouaroua Amn el hayet 08 lots	<b>8</b>	APC	<b>8</b>	Lotissement régularisé définitivement
8	SETIF	SETIF	Bouaroua 74 lots	<b>74</b>	APC	<b>74</b>	Lotissement régularisé définitivement
9	SETIF	SETIF	Bouaroua 136+08 lots	<b>144</b>	APC	<b>144</b>	Lotissement régularisé définitivement
10	SETIF	SETIF	Bouaroua Barka Zouaoui 07 lots	<b>7</b>	APC	<b>7</b>	Lotissement régularisé définitivement
11	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur I, Nord 12 lots	<b>12</b>	APC	<b>12</b>	Lotissement régularisé définitivement
12	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur I,Sud 02 lots	<b>2</b>	APC	<b>2</b>	Lotissement régularisé définitivement
13	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur H,07 lots	<b>7</b>	APC	<b>7</b>	Lotissement régularisé définitivement
14	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur F,12 lots	<b>12</b>	APC	<b>12</b>	Lotissement régularisé définitivement
15	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur F,13 lots	<b>13</b>	APC	<b>13</b>	Lotissement régularisé définitivement
16	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur F,14 lots	<b>14</b>	APC	<b>14</b>	Lotissement régularisé définitivement
17	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur F,13 lots, APC	<b>13</b>	APC	<b>13</b>	Lotissement régularisé définitivement

18	SETIF	SETIF	Hachemi Secteur F, 21 lots	<b>21</b>	APC	<b>21</b>	Lotissement régularisé définitivement
19	SETIF	SETIF	Bel air 31 lots	<b>31</b>	APC	<b>28</b>	Lotissement régularisé définitivement
20	SETIF	SETIF	Bizar 07 lots	<b>7</b>	APC	<b>7</b>	Lotissement régularisé définitivement
21	SETIF	SETIF	Secteur A 06 lots	<b>6</b>	APC	<b>6</b>	Lotissement régularisé définitivement
22	SETIF	SETIF	Ain tbinet 07 lots	<b>7</b>	APC	<b>7</b>	Lotissement régularisé définitivement
23	SETIF	SETIF	Secteur B Nord 02 lots	<b>2</b>	APC	<b>2</b>	Lotissement régularisé définitivement
24	SETIF	SETIF	Secteur B Sud 03 lots	<b>3</b>	APC	<b>3</b>	Lotissement régularisé définitivement
25	SETIF	SETIF	Secteur ...24 lots	<b>24</b>	APC	<b>24</b>	Lotissement régularisé définitivement
26	SETIF	SETIF	El maabouda 03 lots	<b>3</b>	APC	<b>3</b>	Lotissement régularisé définitivement
27	SETIF	SETIF	EL maabouda 02 lots	<b>2</b>	APC	<b>2</b>	Lotissement régularisé définitivement
28	SETIF	SETIF	Memorial 12 lots	<b>12</b>	APC	<b>12</b>	Lotissement régularisé définitivement
29	SETIF	SETIF	Memorial 03 lots	<b>3</b>	APC	<b>3</b>	Lotissement régularisé définitivement
30	SETIF	SETIF	Bourakba laifa 09 lots	<b>9</b>	APC	<b>8</b>	Lotissement régularisé définitivement
31	SETIF	SETIF	Secteur l'institut National 5+5+9 lots	<b>19</b>	APC	<b>19</b>	Lotissement régularisé définitivement
32	SETIF	SETIF	20 Aout 55, 15 lots	<b>15</b>	APC	<b>15</b>	Lotissement régularisé définitivement
33	SETIF	SETIF	Zighmi 29 lots	<b>29</b>	APC	<b>29</b>	Lotissement régularisé définitivement
34	SETIF	SETIF	El Ibrahimi 1ère tranche 16 lots	<b>16</b>	APC	<b>16</b>	Lotissement régularisé définitivement

35	SETIF	SETIF	El ibrahimi 2ème tranche 17 lots	<b>17</b>	APC	<b>17</b>	Lotissement régularisé définitivement
36	SETIF	SETIF	Khaled ibn el walid 05 lots	<b>5</b>	APC	<b>5</b>	Lotissement régularisé définitivement
37	SETIF	SETIF	Laid Dahoui	<b>75</b>	APC	<b>73</b>	Lotissement régularisé définitivement
38	SETIF	SETIF	Tandja 13 lots	<b>13</b>	APC	<b>12</b>	Lotissement régularisé définitivement
39	SETIF	SETIF	Tandja 06 lots	<b>6</b>	APC	<b>6</b>	Lotissement régularisé définitivement
40	SETIF	SETIF	Laifa Ahmed 12 lots (Yahiaoui)	<b>12</b>	APC	<b>12</b>	Lotissement régularisé définitivement
41	SETIF	SETIF	Ain trig 1ère tranche 144 lots	<b>144</b>	APC	<b>140</b>	Lotissement régularisé définitivement
42	SETIF	SETIF	Ain trig 2ème tranche 260 lots	<b>260</b>	APC	<b>214</b>	Lotissement régularisé définitivement
43	SETIF	SETIF	Fermatou 108 lots	<b>108</b>	APC	<b>96</b>	Lotissement régularisé définitivement
44	SETIF	SETIF	Gasria 1ère tranche 62 lots	<b>62</b>	APC	<b>60</b>	Lotissement régularisé définitivement
45	SETIF	SETIF	Gasria 2ème tranche 58 lots	<b>58</b>	APC	<b>58</b>	Lotissement régularisé définitivement
46	SETIF	SETIF	Cinq fusillés 42 lots	<b>42</b>	APC	<b>42</b>	Lotissement régularisé définitivement
47	SETIF	SETIF	Memorial 1ère tranche 74 lots	<b>74</b>	APC	<b>74</b>	Lotissement régularisé définitivement
48	SETIF	SETIF	Memorial 2ème tranche 25 lots	<b>25</b>	APC	<b>25</b>	Lotissement régularisé définitivement
49	SETIF	SETIF	El Hidhab 1ère tranche 172 lots	<b>172</b>	APC	<b>172</b>	Lotissement régularisé définitivement
50	SETIF	SETIF	El Hidhab 2ème tranche 363 lots	<b>363</b>	APC	<b>363</b>	Lotissement régularisé définitivement
51	SETIF	SETIF	08 Mai 1945, 65 lots Bizar	<b>65</b>	APC	<b>64</b>	Lotissement régularisé définitivement

52	SETIF	SETIF	Ouled brahem 09 lots	<b>9</b>	APC	<b>9</b>	Lotissement régularisé définitivement
53	SETIF	SETIF	Tlidjene 05 lots	<b>5</b>	APC	<b>5</b>	Lotissement régularisé définitivement
54	SETIF	SETIF	Ouled brahem 259 lots	<b>259</b>	APC	<b>256</b>	Lotissement régularisé définitivement
55	SETIF	SETIF	Hachemi Secteur A, 270 lots	<b>270</b>	APC	<b>270</b>	Lotissement régularisé définitivement
56	SETIF	SETIF	Hachemi Secteur B, 285 lots	<b>285</b>	APC	<b>285</b>	Lotissement régularisé définitivement
57	SETIF	SETIF	Hachemi Secteur B, C, D, I, G, J	<b>1028</b>	APC	<b>1028</b>	Lotissement régularisé définitivement
58	SETIF	SETIF	Hachemi 5ème tranche "M+N" 243 lots	<b>243</b>	APC	<b>243</b>	Lotissement régularisé définitivement
59	SETIF	SETIF	Hachemi 6ème tranche 90 lots	<b>90</b>	APC	<b>90</b>	Lotissement régularisé définitivement
60	SETIF	SETIF	Hachemi 7ème tranche 153 lots	<b>153</b>	APC	<b>153</b>	Lotissement régularisé définitivement
61	SETIF	SETIF	Hachemi Secteur B, 12 lots	<b>12</b>	APC	<b>12</b>	Lotissement régularisé définitivement
62	SETIF	SETIF	Bouaroua Sud Secteur I, 341 lots	<b>341</b>	APC	<b>341</b>	Lotissement régularisé définitivement
63	SETIF	SETIF	Bouaroua Nord, Secteur F, 252 lots	<b>252</b>	APC	<b>252</b>	Lotissement régularisé définitivement
64	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur F, 231 lots	<b>231</b>	APC	<b>231</b>	Lotissement régularisé définitivement
65	SETIF	SETIF	Bouaroua 29 lots	<b>29</b>	APC	<b>29</b>	Lotissement régularisé définitivement
66	SETIF	SETIF	Bouaroua 11 lots Chikh El mokrani	<b>11</b>	APC	<b>11</b>	Lotissement régularisé définitivement
67	SETIF	SETIF	Bounechada 1ère tranche 18 lots	<b>18</b>	APC	<b>17</b>	Lotissement régularisé définitivement
68	SETIF	SETIF	Bounechada 2ème tranche 19 lots	<b>19</b>	APC	<b>16</b>	Lotissement régularisé définitivement

69	SETIF	SETIF	El hasi 107 lots	<b>107</b>	APC	<b>106</b>	Lotissement régularisé définitivement
70	SETIF	SETIF	Cité de l'avenir 29 lots	<b>29</b>	APC	<b>29</b>	Lotissement régularisé définitivement
71	SETIF	SETIF	Bel air 255 lots densification 252 lots	<b>255</b>	APC	<b>254</b>	Lotissement régularisé définitivement
72	SETIF	SETIF	Boutaleb 05 lots	<b>5</b>	APC	<b>4</b>	Lotissement régularisé définitivement
73	SETIF	SETIF	Tlidjène 13 lots	<b>13</b>	APC	<b>13</b>	Lotissement régularisé définitivement
74	SETIF	SETIF	Yahiaoui 300 lots	<b>300</b>	APC	<b>300</b>	Lotissement régularisé définitivement
75	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur H 341 lots	<b>341</b>	APC	<b>341</b>	Lotissement régularisé définitivement
76	SETIF	SETIF	Omar Degouou 09 lots	<b>9</b>	APC	<b>9</b>	Lotissement régularisé définitivement
77	SETIF	SETIF	Ain moro 25 lots	<b>25</b>	APC	<b>23</b>	Lotissement régularisé définitivement
78	SETIF	SETIF	Hachemi Secteur A 45 lots	<b>45</b>	APC	<b>45</b>	Lotissement régularisé définitivement
79	SETIF	SETIF	Bouaroua Secteur H 07 lots	<b>7</b>	APC	<b>7</b>	Lotissement régularisé définitivement
80	SETIF	SETIF	Hachemi Est 221 lots	<b>221</b>	APC	<b>193</b>	Lotissement régularisé définitivement
81	SETIF	SETIF	Chadli talha 33 lots	<b>33</b>	APC	<b>33</b>	Lotissement régularisé définitivement
82	SETIF	SETIF	Rekouch 18 lots	<b>18</b>	APC	<b>18</b>	Lotissement régularisé définitivement
83	SETIF	SETIF	Lotissement 34 lots Hachemi	<b>34</b>	APC	<b>26</b>	Lotissement régularisé définitivement

**Tableau 4: Lotissements résidentiels à travers les communes de la Wilaya de Sétif**

Source : l'agence foncière de la Wilaya de Sétif, (traduit par l'auteur)

**c. Localisation et classement (par nombre de lots), des lotissements de l'agence foncière :**

Après la localisation des lotissements de l'agence foncière à l'échelle de la ville de Sétif, nous constatons une concentration d'opérations sur la zone EST et NORD-EST, et l'existence des 6 premiers lotissements en nombre de lots. Nous constatons que, le statut juridique du foncier, ainsi que sa disponibilité, et la conjoncture économique-politique..., sont déterminants.

Nous enregistrons également une panoplie de formes urbaines et de tracés, conditionnée par la topographie du foncier et la consistance foncière, avec des décalages entre surfaces foncières et nombre de lots, révélant des différences des densités, nous citons comme exemple, le lotissement EL Hidhab, 535 lots sur une surface foncière de 243200.00 m<sup>2</sup>, dont (61.04 %) est cessible (148470.31 m<sup>2</sup>). Contre (85.97%) cessible de la surface foncière totale de 7449.04 m<sup>2</sup> (Annexe 2 : Localisation des lotissements de l'agence foncière, et classement par nombre de lots), dans le cas du lotissement 38 lots (1006 logements).

**d. Evolution Chronologique :**

L'année 1989 a marqué l'histoire des lotissements et de la ville de Sétif, puisqu'on a enregistré 1640 lots dans 13 lotissements, et une consommation de 77 hectares des réserves foncières, vue la crise de logement et les fortes demandes, la disponibilité du foncier, et la conjoncture économique et politique (

Tableau 5: Répartition historique des lotissements et consommation du **foncier**).

N°	Désignation	Année	Surface foncière (m <sup>2</sup> )	Surface cessible (m <sup>2</sup> )
1	252 lots Bel air	<b>1987</b>	103665.00	60322.85
2	42 lots (5 fusillés)		21670.00	12890.17
3	29 lots (Cité de l'Avenir)		14260.00	8699.69
4	58 lots Gasria	<b>1988</b>	21990.50	14681.24
5	13 lots Yahiaoui (parce à forage)		5730.00	5543.47
6	535 lots El Hidhab	<b>1989</b>	243200.00	148270.31
7	309 lots (SNTR)		165680.00	105527.51
8	300 lots Yahiaoui (Tandja)		137653.00	181146.00
9	175 lots (IAP)		85158.00	60322.85
10	74 lots (Mémorial)		34400.00	21382.00
11	65 lots (Bizar)		33500.00	10504.00
12	62 lots (Gasria)		26531.45	18030.87
13	33 lots (16+17) El Ibrahim, Bizar		10659.00	8056.00
14	31 lots (IAP 2)		14898.00	9401.00
15	25 lots (Mémorial)		8986.50	5898.37
16	13 lots (Tlidjène)		5000.00	3231.26
17	12 lots Laifa Ahmed (Yahiaoui)		6139.00	3345.79
18	06 lots (Yahiaoui) Tandja		/	/
19	181 lots (Secteur A)		<b>1990</b>	90599.00
20	07 Lots Bizar	<b>1993</b>	/	/
21	39 lots (12+13+14) Secteur F, Bouaroua	<b>1994</b>	/	/
22	24 lots (SNTR)		6923.36	5345.90
23	12 lots (Mémorial)		3231.26	2740.25
24	38 lots (1006 logements)	<b>1996</b>	7449.04	6404.00
25	34 lots (Hachemi)	<b>1997</b>	7320.12	5138.00
26	31 lots (Bel air)		9968.00	69322.85
27	05 lots (Bouaroua)		2682.00	1857.00

**Tableau 5: Répartition historique des lotissements et consommation du foncier**

Source : Enquête de l'auteur à l'agence foncière.

#### e. Régularisation des situations foncières :

Nous avons pu savoir lors de l'enquête que nous avons menée auprès de l'agence foncière wilayale, que la wilaya de Sétif, serait la plus régularisée à travers le territoire nationale. Et que des opérations de régularisation avec les APC (

Tableau 6: Récapitulation des situations foncières en cours de régularisation avec les APC) et Domaines (

Tableau 7: Récapitulation des situations foncières en cours de régularisation avec les domaines), sont en cours.

N°	Daïra	Commune	Désignation d'opération	Nature juridique du foncier (propriété)	Remarques
1	SETIF	SETIF	10 lots Bouaroua	APC	Permis de lotir non approuvé
2	SETIF	SETIF	89 lots Ain trig	APC	Terrain exploité dans la construction d'habitations illicites

**Tableau 6: Récapitulation des situations foncières en cours de régularisation avec les APC**

Source : l'agence foncière de la Wilaya de Sétif, (traduit par l'auteur)

N°	Daïra	Commune	Désignation d'opération	Nature juridique du foncier (propriété)	Remarques
1	SETIF	SETIF	61 lots	Domaines	Opération de permutation avec les domaines en cours, contre un terrain propriété de l'agence foncière, abritant un jardin public.

**Tableau 7: Récapitulation des situations foncières en cours de régularisation avec les domaines**

Source : l'agence foncière de la Wilaya de Sétif, (traduit par l'auteur)

**CHAPITRE II :**  
**PRESENTATION DES CAS D'ETUDE**

## **Introduction**

Après avoir été une population rurale à 80%, des algériens aux valeurs ancestrales, fortement attachée au sol, symbole de racines, ayant été les plus exposés aux péripéties de la colonisation puis de la guerre... l'exode de masse a marqué l'Algérie au lendemain de l'indépendance quand l'Etat nation a réapproprié son territoire et richesses. Des familles Algériennes souvent d'origine paysanne en quête de meilleures conditions de vie ont quitté la montagne pour les villes. Des demandes croissantes mettent la pression sur le parc logement hérité qui se révélera vite insuffisant.

Une évolution de niveau de vie et intellectuel d'une élite qui réclame un type d'habitat spécifique approprié et rejette tout prototype préconçu, à nécessité la révision de mode de production de cadre bâti et non bâti.

Un nouveau mode d'appropriation de l'espace et sa consommation, doit accompagner les mutations sociales et besoins changeants de la population jusqu'à la famille nucléaire individuelle.

Une approche qui nous interpelle d'ailleurs sur les pratiques exercées sur les types et apparence du cadre bâti offert dont le non-achèvement des constructions, les transformations du cadre bâti peuvent être considérées comme l'expression des aspirations sociales, et/ou un manque de confiance entre l'utilisateur (consommateur) et l'architecte concepteur, et/ou comme une atteinte à la réglementation en vigueur .

## **II. Echantillonnage**

### **II.1. Critères de choix des lotissements Cas d'étude :**

- a. Situation :** la situation a été prise en compte dans le choix des lotissements cas d'étude (*lotissement Sellam Abdelaziz*<sup>46</sup>, et *lotissement El Imane*<sup>47</sup>), les deux étant situés au Nord-Ouest de la ville de Sétif, séparés par les villas Bouras.
- b. Historique similaire :** l'historique en commun de la zone marquée par l'existence du temple de Scipion ( Photo 3 : Temple de Scipion de Sétif, Algérie) situé entre les deux lotissements, et qui témoigne de l'ancienne occupation.

---

<sup>46</sup> Cas d'étude n°01

<sup>47</sup> Cas d'étude n°02



**Photo 3 : Temple de Scipion de Sétif, Algérie**

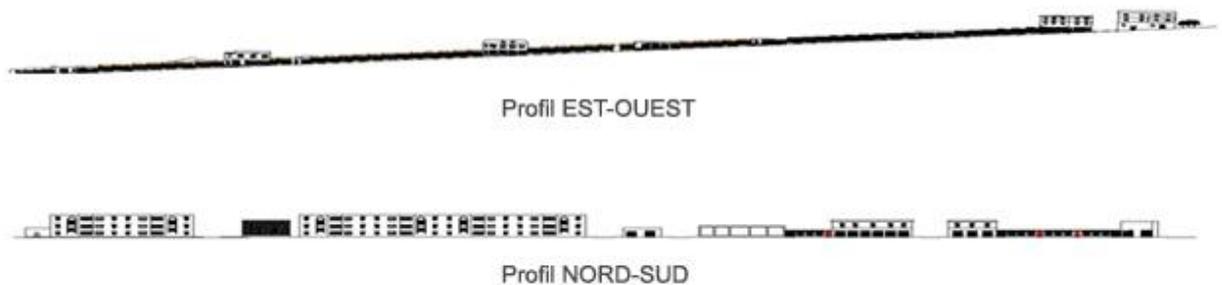
Source : l'auteur (2011)

- c. Différence des opérations :** Le premier lotissement Sellam, n'a pas été planifié dans un cadre de densification urbaine, comme le deuxième lotissement El Imane.
- d. Densités différentes :** le premier lotissement paraît beaucoup moins dense que le deuxième, chose qui nous aidera à vérifier la variation de densité et son influence sur la qualité, dans des contextes physiques similaires.
- e. Différence de degrés d'achèvement :** L'aspect extérieur et notamment le degré d'achèvement des constructions nous a encouragé à faire ce choix, où l'aspect achevé domine premier lotissement, tandis que le deuxième reste largement marqué par l'inachèvement de ses constructions.
- f. Dominance sur la zone :** l'habitat individuel dominant la zone du lotissement El Imane en haut jusqu'à le lotissement BCR en bas, nous a poussé à opter pour les deux lotissements Sellam, et El Imane.
- g. Proximité d'équipement :** l'existence du campus universitaire et résidences pour étudiants, de part et d'autre (Résidence 24 Avril, et Bourkhrissa) et l'influence de la vie estudiantine nous a interpellé pour faire ce choix.
- h. Image d'ensemble :** la prédominance du type d'habitat individuel, et d'une certaine typologie, conférant au site une image d'ensemble plus ou moins cohérente.

- i. **Faisabilité du thème de recherche** : les deux lotissements regorgent de critères et indicateurs relatifs à notre thème de recherche, rendant la vérification des hypothèses possibles par analyse, comparaison et analogie.

## II.2. Analyse de la structure physique des lotissements :

- a. **Morphologie du site**: pour vérifier, la relation de la morphologie du site et la qualité des habitations et image du lotissement (les deux lotissements situés entre boisement, sur des terrains accidentés en pente raide).



**Figure 17: Profils EST-OUEST, et profil NORD-SUD**

Source : l'auteur



**Photo 4: Pente vers le centre ville**

Source : L'auteur (2011)



**Photo 5: Pente vers El bez**

Source : L'auteur (2011)

L'altitude qui varie entre 1000 et 1100 m, la plus haute altitude se trouve à l'est au niveau des 750 logements et la plus basse se rencontre à la limite ouest de l'aire d'étude à proximité De l'évitement RN 9. (L'altitude décroît graduellement d'EST en OUEST et du NORD vers le SUD)

- b. **Limites** : un lotissement à caractère individuel (villas Bouras) et un équipement (Mosquée) constituent une limite commune aux deux lotissements.
- c. **Accessibilité et visibilité** : La morphologie de site accidenté à conféré une bonne visibilité au premier lotissement.

Les deux lotissements communiquent par la voirie les reliant, venant de (boulevard des entrepreneurs), passant par Bel air, lotissement El Imane, pour arriver au lotissement Sellam. Ou alors, venant de (La RN 9 « Bejaia », ou de l'université RN 75, voire du deuxième pôle universitaire du côté Nord et Nord Ouest de la ville, RN 5).

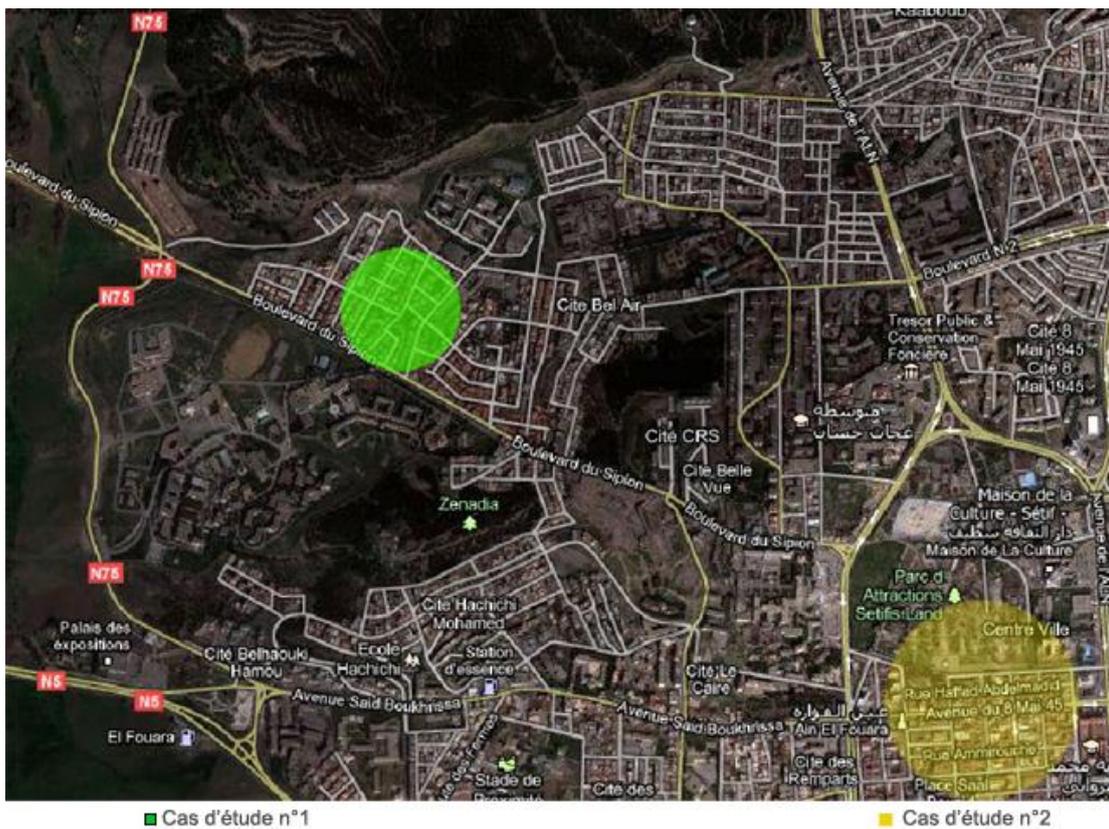
- d. Taille des lotissements (Foncier, nombre d'ilots et de lots, taille des lots) :** La taille des lotissements (en nombre de lots) presque égale, sur une surface foncière très différente nous est favorable pour la vérification de la relation des densités et aspect extérieur (typologie, image d'ensemble...), des densités et végétation, des densités et hiérarchie spatiale ...et l'impact sur la qualité de vie, d'habitation, et la satisfaction résidentielle.
- e. Répartition fonctionnelle des lots :** la division du parcellaire en ilots dans les deux cas d'étude, avec une concentration d'activité commerciale jouxtant les voies principales.
- f. Actes d'urbanisme :** la différence des opérations dont s'inscrivent nos cas d'étude, a engendré une différence d'actes d'urbanisme.
- g. Aspect extérieur :** le degré d'achèvement des constructions et l'ornementation des habitations et espaces extérieurs, nous informent sur les catégories socioprofessionnelles, et classes sociales des habitants, qui par leurs implantations et élévations témoignent du respect de la réglementation.
- h. Tracé de la voirie et viabilisation (cercle de pourcentage) :** l'influence de la division du parcellaire, et la surface foncière, ainsi que la situation à proximité ou loin des axes principaux.
- i. Qualité de la composition des ménages :** Tous les ménages ne se ressemblent pas, en composition, classes sociales, origine géographique, instructions...
  - 1. Profils socio-économiques :** la composition humaine des ménages, la catégorie socio-professionnelle, classe sociale, la situation économique, le niveau d'instructions...des critères qui diffèrent du premier au deuxième lotissement, chose qui nous aidera à cerner les facteurs influents la perception des densités et qualité.
  - 2. Satisfaction résidentielle :** L'hospitalité des habitants, et leurs fierté de leurs lotissements respectifs, à révélé des degrés de satisfactions variant du premier lotissement au deuxième.

3. **Image collective** : les convergences d'opinions relatives à l'aspect extérieur, le type et typologie d'habitat dominant le site, lui offre une homogénéité partielle.

### II.3. Présentation des échantillons

#### II.3.1. Cas d'étude n°01 : Lotissement Sellam Abdelaziz, Sétif.

Situé au Nord Ouest de la ville de Sétif, à coté de l'entrée Nord de l'université Ferhat Abbas, Entre les résidences universitaires 24 Avril, et Boukhrissa, les villas Bouras et Le lotissement BCR, le lotissement Sellam compte 111 lots+ 04 (492 m<sup>2</sup>/lot de surface moyenne) , érigé sur une surface totale de (63810.00 m<sup>2</sup>), divisé en 13 ilots, selon le plan de parcellaire dans le dossier de régularisation et de mise en conformité, relatif à la loi 08-15 de 2008, et les données de l'agence foncière de Sétif.



**Figure 18: Situation dans la ville de Sétif**

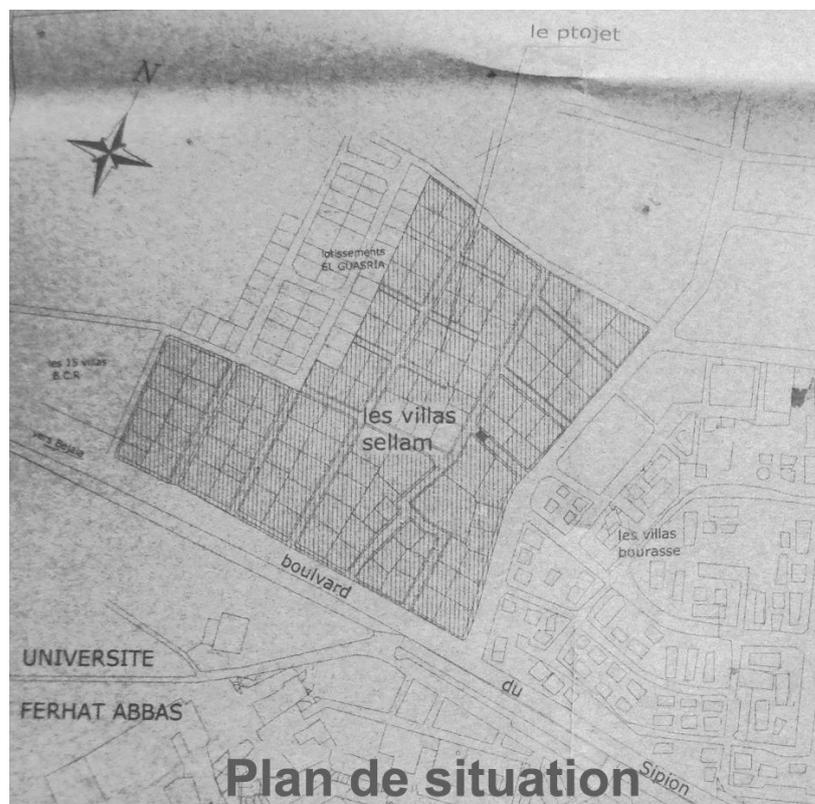
Source : [www.mapru.com](http://www.mapru.com)

La propriété foncière de Mr Sellam Abdelaziz, dans la désignation de l'acte administratif, faisant état, d'un terrain constructible dans la commune de Sétif, wilaya de Sétif, d'une superficie de (13810 m<sup>2</sup>) numéroté 459 et 460 du POS, et 79 du plan topographique<sup>48</sup>.

<sup>48</sup> Acte de propriété, par le service de réserves foncières de la commune de Sétif, source DUC Sétif.

**II.3.2. Limites :** Définies selon l'acte de propriété, par le service de réserves foncières de la commune de Sétif et dans le plan de situation (Figure 19: Plan de situation photographié par l'auteur)

- De l'Est : terrain vierge. (Villas Bouras actuellement)
- De l'Ouest : Voie, et terrain réservé pour la BCR. (Lotissement BCR actuellement)
- Du Sud : Boulevard (Guessab Bachir actuellement)
- Du Nord : Voie et lotissement Guesria.



**Figure 19: Plan de situation photographié par l'auteur**

Source : DUC, Sétif (2011)

### II.3.3. Récapitulatif des données du lotissement n° 02

Le tableau ci-dessous nous renseigne sur les surfaces (des lots construits, trottoirs et voirie, équipement, ainsi que la surface totale)

Surface maximale de lot (m <sup>2</sup> ).	Surface minimale de lot (m <sup>2</sup> ).	Surface moyenne de lots (m <sup>2</sup> ).	Surface de l'ensemble de lots (m <sup>2</sup> ).	Densité moyenne (lot /hectare)	Degrés d'achèvement %	Surface trottoirs et voirie (m <sup>2</sup> ).	Surface équipement (m <sup>2</sup> ).	Surface totale (m <sup>2</sup> ).
1595.55	153.23	492.33	54574.83	22	98%	7945.34	1289.83	63810.0

**Tableau 8 : récapitulatif du lotissement Sellam**

Source : l'auteur (2011)

### II.3.4. Lecture des données du lotissement n° 01

Nous constatons après la lecture du tableau :

- Le décalage énorme entre surfaces de lots.
- Le décalage entre surface du plus grand lot, et le plus petit lot.
- L'importance de la surface moyenne dans un périmètre urbain (presque 500 m<sup>2</sup>).
- Surface de l'ensemble des lots constitue plus de 85% de la surface totale.
- Surface de la voirie et trottoirs représente 12.4 % de la surface totale.
- Surface réservée à l'équipement représente 2.6% de la surface totale.

Le tableau récapitulatif ci-dessous, nous informe sur la répartition du parcellaire en ilots, et le nombre de lots ainsi que la surface moyenne dans chaque ilot, densité et degré d'achèvement des constructions.

<b>Ilots</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>J</b>	<b>K</b>	<b>L</b>	<b>M</b>
<b>Nbre lots</b>	10	11	10	11	6	11	5	6	4	24	5	4	4
<b>Surface d'ilot (m<sup>2</sup>)</b>	5346.2	4778.6	5247.3	5956.8	2210.2	7052.7	2491.9	3865.4	2580.7	10116.4	1859	1508.5	1771.8
<b>Surf moyenne (m<sup>2</sup>)</b>	534.62	434.42	524.73	541.53	351.70	641.16	498.39	644.24	645.18	421.52	371.80	377.14	442.95
<b>Densité (lots/hectare)</b>	19	24	20	28	19	16	21	16	16	24	27	27	23
<b>Degrés d'achèvement %</b>	98%	99%	98%	97%	91%	91%	76%	89%	98%	91%	99%	91%	94%

**Tableau 9 : Répartition en ilots et degrés d'achèvement.**

Source : Etablis par l'auteur (selon les données du plan de parcellaire de la DUC, Sétif 2011)

Après la lecture de ce tableau, nous constatons :

- La répartition de lots en 13 ilots sur le parcellaire.
- La répartition (nombre) de lots au sein de chaque ilot.
- Quatre lots en minimum (Ilot L et ilot M).
- Vingt quatre lots (nombre maximal de lots en ilot J).
- Surface de lots variant (de 371.80 « ilot K » à 645.18 « ilot I »).
- La densité moyenne de lots/ilots est de 22 lots/hectare, avec un pic de 28 et un minimum de 16 lots/hectare.
- Le degré d'achèvement des constructions dans le lotissement frôle le 100%.
- la différence entre l'addition de nombre de lots (111) plan de parcellaire, et le nombre de lots existants (101) (selon le dossier de mise en conformité).

### II.3.5. Demande de permis de lotir :

Nous avons constaté les décalages importants en surface foncière, et en nombre de lots, ce qui a entravé les procédures de délivrance de permis de lotir du lotissement achevé non conforme au POS 13, qui fait l'objet de régularisation et de mise en conformité, conformément à la loi 08-15 de 2008, dossier remis au service inspection de l'APC le 22/02/2011, pour un rapport technique de demande de permis de lotir, dans le cadre de régularisation.



Figure 20 Plan de masse photographié par l'auteur

Source : DUC Sétif (2011)

### II.3.5. Avis des services techniques pour régularisation :

#### 1) Définition des nouvelles limites :

**Nord** : voie, puis logements sociaux, et une école (Bara Saïd).

**Sud** : voie (Boulevard de Scipion) puis Université.

**Est :** voie, et promotion immobilière Bouras.

**Ouest :** Lotissement Guesria.

## **2) Réserves**

### **a. Les pompiers :**

- Plan d'aménagement non conforme au POS N°13 approuvé.
- Existence d'impasses gênant l'intervention rapide et secours.
- Absence de cahier de charge
- Hydrantes incendie réalisées, restent insuffisants, comparés à la taille du lotissement.

### **b. Les services d'hydraulique :**

- Non-conformité des plans et existant.
- Valves de réseau d'alimentation en eau potable inexistantes.
- Réseau d'assainissement des eaux usées indéfini sur les plans.
- Bouches d'égout réalisées en ciment au lieu de la fonte.

### **c. La DUC :**

Approbation et régularisation après la construction d'habitations des lots 73, 74,75 réservés à un centre commercial (POS 13).

## II.4. Cas d'étude n° 02 : Lotissement El Imane, Sétif.

Situé au Nord Ouest de la ville de Sétif, à coté de la cité 750 logements et coopératives immobilières El hourria, Ennour, et le lotissement Bouras, jusqu'à la résidence universitaires 24 Avril, et le Boulevard de Scipion. Le lotissement El imane est érigé sur une surface foncière de (23020.25 m<sup>2</sup>), divisé en 08 ilots, selon le plan de parcellaire et devait compter 101 lots (Permis de lotir N° 1188/94 (101 lots en coopérative El Imane), mais compte actuellement 110 lots (220 m<sup>2</sup>/lot de surface moyenne), avec 04 lots seulement dépassant les 300m<sup>2</sup>.

### II.4.1. Récapitulatif des données du lotissement n° 02

Le tableau récapitulatif ci dessous nous informe sur la répartition du parcellaire en ilots, et le nombre de lots ainsi que la surface moyenne dans chaque ilot, densité et degré d'achèvement des constructions.

<b>Ilots</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>Nbre lots</b>	10	16	16	12	34	10	7	3
<b>Surface d'ilot (m<sup>2</sup>)</b>	2159.7	3297.14	3377.48	2589.69	7133.56	2155.4	1400	659.08
<b>Surf moyenne (m<sup>2</sup>)</b>	215.97	206.07	211.09	215.80	209.81	215.54	200	219.69
<b>Densité (lots/hectare)</b>	47	49	48	47	48	47	50	46
<b>Degrés d'achèvement %</b>	78%	89%	89%	81%	83%	88%	81%	88%

**Tableau 10 : Répartition en ilots et degrés d'achèvement**

Source : l'auteur, selon le plan parcellaire de dossier de permis de lotir du 26/11/1994

### II.4.2. Lecture des données du lotissement n° 02

A travers la lecture de ce tableau nous constatons :

- La répartition de lots en 08 ilots sur le parcellaire.
- La répartition (nombre) de lots au sein de chaque ilot.
- Trois lots en minimum (Ilot H).
- Trente quatre lots (nombre maximal de lots en ilot E).
- Surface de lots variant (de 200 « ilot G » à 219.69 « ilot H »).
- La densité moyenne de lots/ilots est de 48lots/hectare, avec un pic de 50 et un minimum de 46 lots/hectare.
- Le degré d'achèvement des constructions dans le lotissement est autour de 85%.
- La différence entre plan de parcellaire (110 lots), et l'addition de nombre de lots existants (108).

## II.5. Présentation de l'enquête de ménages

Pour prétendre à quelques éléments de réponses nous avons triés des échantillons, pour leurs représentativités, et la faisabilité du thème de recherche. Par le biais de la méthode d'enquête sociologique élaborée, nous tentons de comprendre des aspirations auxquelles les décideurs et responsables du cadre bâti, doivent répondre.

Pour atteindre les objectifs assignés à notre démarche méthodologique adoptée dans ce travail d'initiation à la recherche, nous enquêtons auprès des ménages pour recueillir des données fiables d'évaluation de la qualité au sein des lotissements, inventorier les transformations voire dépassements, touchant l'aspect extérieur et réglementaire, et enfin tenter d'éclaircir les relations complexes entre les différents facteurs, pour esquisser une nouvelle forme d'habitat individuel en lotissement au diapason de la réalité sociale vécue.

L'enquête sociologique que nous avons menée, interroge les habitants des lotissements cas d'étude, et s'interroge sur les facteurs suivants (voir annexe 01)

- **localisation:** Pour une précision géographique nécessaire, et un repérage du ménage, dans le lotissement, numéro de lot...
- **Profil général du ménage:** le chef de ménage en sa qualité de maître d'ouvrage, consommateur de l'espace, est un acteur dans le processus de production d'habitat.
- **Profil socio-économique du ménage :** Nous tentons de détecter les profils socio-économiques des différents ménages, avant de connaître leurs niveaux d'instruction, et cerner les besoins spécifiques à chaque profil d'habitant, et se renseigner indirectement sur l'acquisition des valeurs de citoyenneté, à travers l'ancienneté dans le lotissement, qui pourrait influencer son modèle d'habitation (caractère rural ou urbain). Afin de superposer ces indicateurs et établir les liens possibles entre contenu (habitants) et contenant (habitation), supposés impacter la perception de la qualité dans le lotissement.

Une série des questions à poser, à propos de les fonctions, le lieu de travail et les revenus des interrogés, pour mieux s'informer sur la capacité financière de l'auto construction, les taux d'achèvement des travaux de réalisation, pour dégager une visée large sur la politique de l'Etat dans le soutien des ménages, et souligner son désengagement de l'habitat individuel.

- **Composition du ménage :** Pour comprendre la perception de la qualité par le même ménage selon sa composition, taille et ses tranches d'âge.

- **Consistance foncière** : pour comprendre la provenance du terrain, sa superficie, et son mode d'occupation, les droits relatifs aux emprises aux sols (CES).
- **L'occupation du terrain par l'habitation**: les surélévations verticales (COS), le nombre des niveaux et les hauteurs, pour énumérer les caractéristiques générales des habitations, et déceler les ressemblances et différences.
- **les actes d'urbanisme**: pour comprendre si la conception de l'habitation a été stéréotypée ou concertée, avant de la comparer à l'idéal ou référence en la matière, du quel l'utilisateur inspire ses références et son style de vie.
- **la conformité** : pour comparer avec les prescriptions des cahiers des charges, et mesurer la prise de conscience des actes d'urbanisme, et la culture urbanistique et architecturale des usagers.
- **Les transformations du logement**: pour l'importante influence de l'aspect extérieur susceptible. Recensant les plus osées qui représentent une violation du droit d'urbanisme en vigueur. (Sous sol, création des activités non résidentielle, dépassement de l'emprise au sol, empiétements sur la ZNA, Non respect du vis-à-vis, Surélévation des étages non tolérés, jusqu'aux transformations affectant les façades urbaines et l'image collective).

Nous nous ne sommes pas contentés d'énumérer les transformations qui affectent l'aspect physique et l'apparence des habitations, puisque nous avons cherché également à comprendre les raisons sociales, économiques ou esthétiques, et qualitatives. Et nous avons abordé les sanctions, pour souligner les mesures coercitives envisageables.

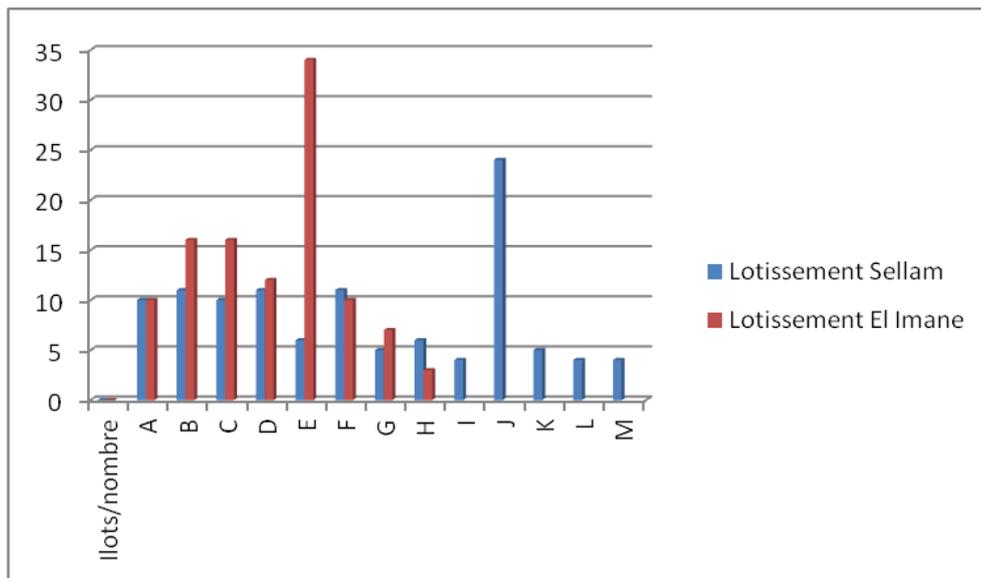
- **Conditions de vie générales** : pour comprendre les différents aspects de la vie au sein du lotissement, de l'accès aux aménités et services, aux relations de voisinage. Et à quel point l'équipement des lotissements (Université Ferhat Abbas) et son entrée Nord, peuvent influencer sur le mode de vie des citoyens dans les lotissements. Nous soulevons les défaillances dues à la densification des lotissements au détriment des équipements d'accompagnement.

**CHAPITRE III :**  
**RESULTATS ET INTERPRETATIONS DES DONNES DE L'ENQUETE**

### III.I Taille des lotissements

#### III.1.1. Nombre et répartition d'îlots :

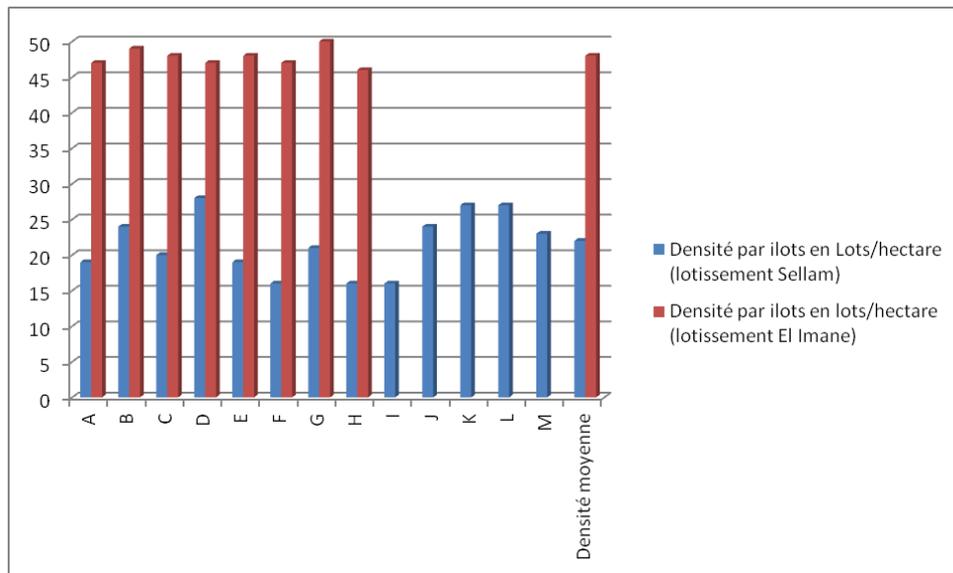
Malgré le nombre de lots dans les deux lotissements, plus ou moins égale, l'assiette foncière réservée au lotissement est de loin inégale, le lotissement Sellam étant réalisé sur une surface totale de 63810 m<sup>2</sup> à lui seul, tandis que le lotissement El Imane repose sur 23020.25 m<sup>2</sup> (soit le 1/3 du lotissement Sellam). Cette différence de surface foncière et de nombre d'îlots pour presque le même nombre de lots, à imposé une irrégularité dans la répartition du nombre de lots en îlots (Figure 21: Comparaison du nombre de lots par îlots). Enregistrant un maximum de 34 lots (îlot E El Imane) et 24 lots (îlot J Sellam).



**Figure 21: Comparaison du nombre de lots par îlots**

Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

Les différences citées ci-dessus, ont engendré des densités différentes (lots/lotissement), passant du simple au double, 22 lots/hectare au 1<sup>er</sup> lotissement (Sellam), et 48 lots/hectare, 2<sup>ème</sup> lotissement, voire des différence de répartition des densité au sein même du lotissement, variant d'un îlot à un autre dans le 1<sup>er</sup> lotissement, avec une certain équilibre remarqué et perçu dès les premières visites du 2<sup>ème</sup> lotissement (Figure 22: Répartition des densités en îlots (lots/ îlots). Une constance dont on évoquera les incontournables conséquences.

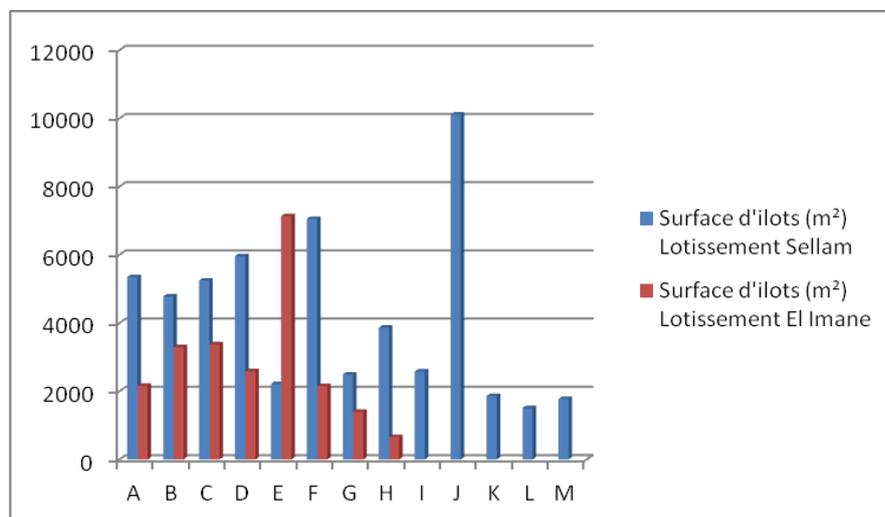


**Figure 22: Répartition des densités en ilots (lots/ ilots)**

Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

### III.1.2. Surface d'ilots :

Les surfaces d'ilots sont toutes autant déséquilibrées, et inégalement réparties, (Figure 23: Comparaison de surfaces d'ilots), vue la différence de surfaces foncières, chose perceptible sur les tracés de voirie différents, qualités des réseaux d'assainissement et espaces extérieurs des lotissements, et donc l'accessibilité et nuisances dues aux schémas de circulation au sein des lotissements, à la circulation piétonne intimement liée, au mode de vie engendré, allant jusqu'au ramassage des déchets ménagers, et aspect extérieur du lotissement.



**Figure 23: Comparaison de surfaces d'ilots**

Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

### III.1.3. Implantation du bâti et exigence du cahier de charge :

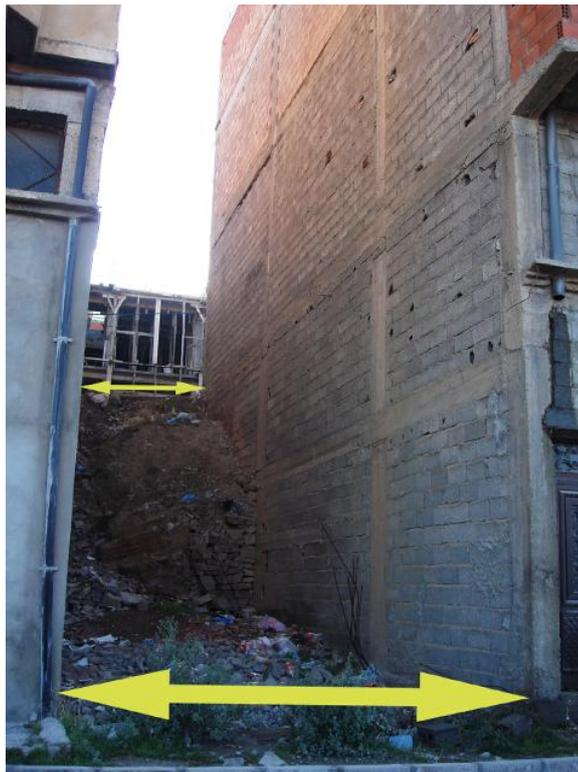
Le respect de la réglementation et des prescriptions du cahier de charge permet à chaque résident de jouir d'un minimum de confort et de liberté, or, la situation sur le terrain est tout autre et des dépassements par rapport aux exigences du cahier de charge sont souvent observés

La majorité des lots de terrain au niveau du lotissement Sellam présente une superficie très importante. Selon la situation de chacune des maisons, le nombre de façades varie entre deux à trois façades, et par fois plus pour celles situées au niveau des coins des îlots.

D'après les exigences du cahier de charge, le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) ne doit pas dépasser 50% de la surface totale de la construction du lot

Et aussi d'après l'arrête n° 1661 du 05/05/1971, toujours en vigueur stipule que les lots de terrain ayant une superficie égale ou supérieur à 300m<sup>2</sup> ne devront comporter que 50% maximum de la surface bâtie.

La (Z.N.A) doit avoir un retrait de 3 mètre de la construction par rapport à la route  
Aucune construction ne peut avoir une vue directe à la propriété avoisinante à moins de 4 mètres. Mais on note quand même l'existence de retraits étroits, insalubres entre habitations au lotissement El imane.



**Photo 6: Retrait d'implantation au lotissement El imane**

Source : l'auteur (2011)

### III.1.4. Hauteurs des constructions :

Sur un autre plan, les prescriptions du cahier de charge fixent la hauteur des constructions à 11 m, à partir du niveau de la voie du côté de la façade principale, l'équivalent RD.C+2. L'objectif recherché étant la sauvegarde et l'homogénéité du panorama général du site. Or, le constat établi fait ressortir une diversité de situation allant du terrain vague, au RDC +1 jusqu'à des cas du type RDC+4 avec des situations intermédiaires type RDC+2 et RDC+3. Une telle diversité crée une mosaïque de maisons individuelles avec des formes et des gabarits différents et un très grand contraste dans la zone où ils sont implantés.



**photo 7: Différentes hauteurs (lotissement El imane)**

Source : l'auteur (2011)

Certains habitants n'hésitent pas à entreprendre des travaux et transformations, de surélévation de 3<sup>ème</sup> niveau (Photo 8: Habitation à 3 étages+ comble habitable, lotissement El Imane), avant d'entamer comme la majorité, les procédures de régularisation et de mise en conformité dans le cadre de la loi 08/15.

Des habitations aux allures d'immeubles, dominées par une extension en hauteur spécialement chez les habitants qui font de leurs RDC un lieu de travail. La conception de ces maisons varie selon la situation et le besoin de chaque famille. Elle présente souvent un RDC commun et des appartements superposés reliés par une cage d'escalier comme élément structurant.



**Photo 8: Habitation à 3 étages+ comble habitable, lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)

Redoutant les sanctions et agents de contrôle, les interrogés des deux lotissements, nous affichent des degrés de conformité largement supérieurs, contredisant la réalité, en prétendant respecter les règles d'aménagement et d'urbanisme, les permis de construire...

Le degré d'achèvement est un indicateur qui interagit avec tant d'autres que nous avons essayé d'énumérer dans un tableau (Tableau 10 : Répartition en ilots et degrés d'achèvement).

D'importants dépassements sont enregistrés, concernant le CES défini à 50% dans le cahier des charges.

### **III.1.5. Degré d'achèvement d'habitations et espaces extérieurs**

Dans le processus d'amélioration architecturale, paysagère et urbaine, entamé par l'état, pour effacer la désolante image de nos villes, aux allures de chantier éternelle. D'après l'enquête que nous avons menée, l'impact du degré d'achèvement de l'aspect extérieur du bâti et du non bâti, sur la qualité perçue d'habitation dans le lotissement serait indéniable. Dans le 2<sup>ème</sup> lotissement nous avons enregistrés des contrastes d'habitations (Photo 9: Habitations inachevées, lotissement El Imane, Photo 10: Habitation achevée, lotissement El Imane), et des paradoxes dans les discours et réponses des habitants, notamment d'habitants des habitations inachevées, qui estiment que leurs habitations sont achevées, et n'envisagent donc pas entreprendre des travaux d'achèvement.



**Photo 9: Habitations inachevées, lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)



**Photo 10: Habitation achevée, lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)

On note que les habitants du 1<sup>er</sup> lotissement à typologie dominante, et faible densité effectuent et envisagent effectuer des travaux d'achèvement de leurs habitations même achevées ! (perpétuelle quête de qualité, par l'embellissement) personnalisant les matériaux et couleurs, ce qui explique l'appropriation et appréciation des habitants qui ne souhaitent pas déménager (94% souhaitent y rester). Le degré d'achèvement s'avère déterminant dans la perception de la qualité et l'accès à la satisfaction résidentielle.



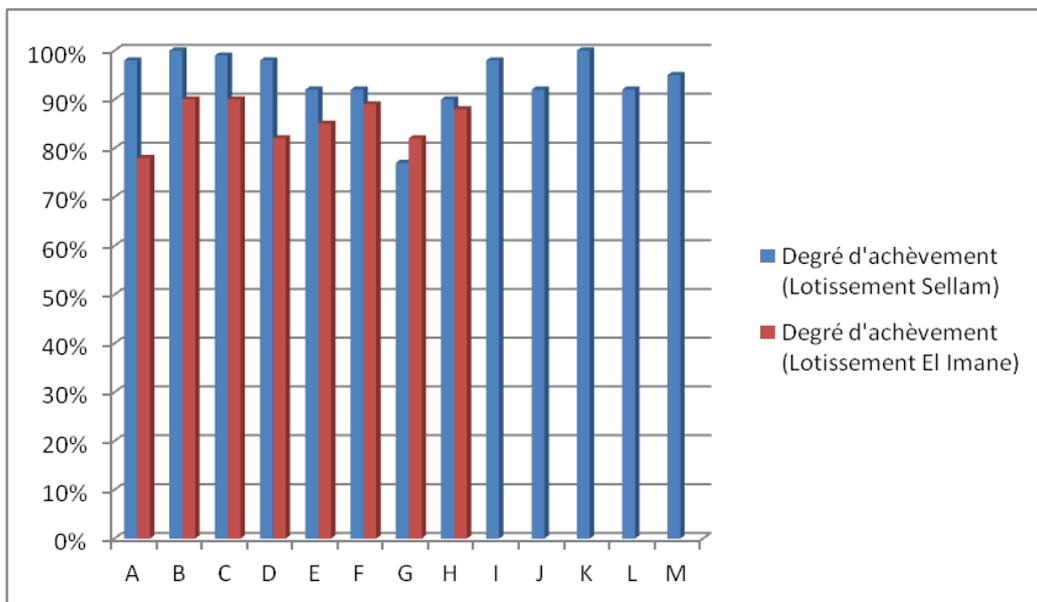
**Photo 11: Habitation achevée, lotissement Sellam**

Source : l'auteur (2011)



**Photo 12: Habitations achevées, lotissement Sellam**

Source : l'auteur (2011)



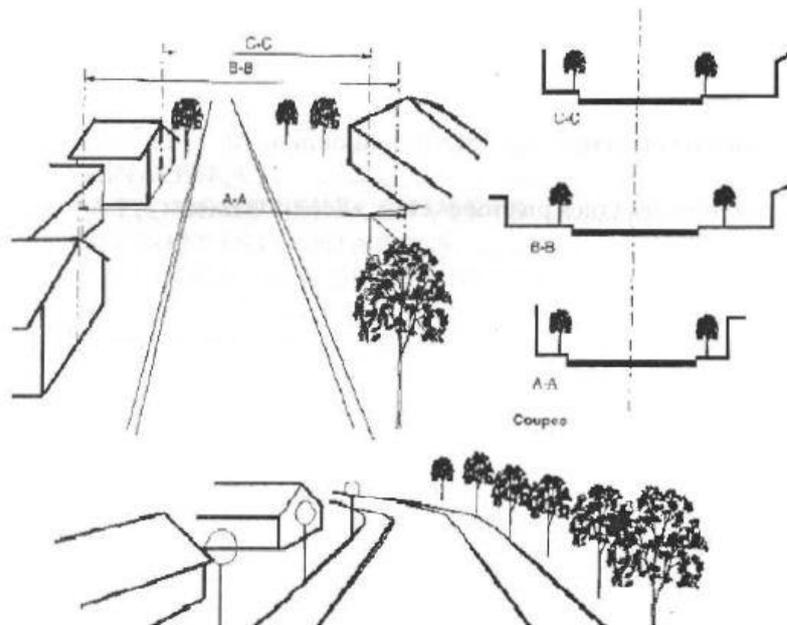
**Figure 24: Comparaison du degré d'achèvement en îlots**

Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

### III.1.6. Caractéristiques des voiries :

Diverses dispositions ont été prises dans les deux lotissements cas d'étude, afin d'éviter la monotonie, et pour créer des îlots de verdure, en créant des élargissements ou des rétrécissements adaptés à la localisation (lotissement de villas, zone résidentielle...) et en harmonie avec le tracé général, pour participer à l'aménagement et à l'aspect du paysage urbain.

Droite ou en courbe, elle est destinée en fonction de la disposition des lots et des bâtiments auxquels elle donne accès, qu'ils soient en bordure de la voie ou en retrait (Figure 25: caractéristiques générales des voiries dans les lotissements urbains)



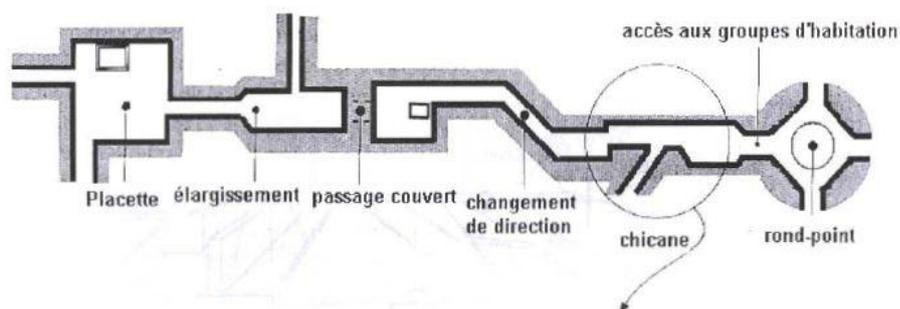
**Figure 25: caractéristiques générales des voiries dans les lotissements urbains**

Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

Les rues des deux lotissements sont relativement calmes et tranquilles, faisant partie intégrante du cadre de vie et de l'environnement. De plus, dans le lotissement ca d'étude n°1 (lotissement Sellam), les clôtures sont un moyen approprié pour la préservation de l'espace privé (habitations ou parcelles) de l'espace public (la rue).

### III.1.7. Le tracé des voies

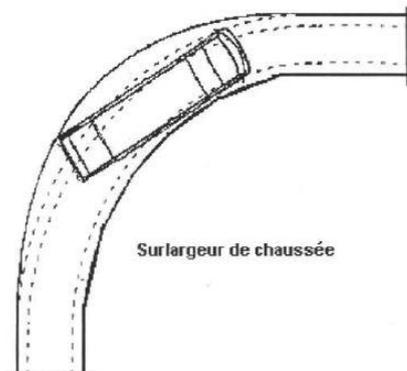
Le tracé en plan des voies de lotissement Sellam par exemple, a été retenu de manière à concilier plusieurs impératifs selon le promoteur soucieux de s'insérer dans le site et s'adapter le mieux possible au relief du terrain naturel, pour éviter des mouvements de terre importants, et d'assurer une fluidité sur les différents flux sur les voies de distribution tout en évitant la monotonie sur les voies de desserte, réduire la vitesse des véhicules et améliorer la sécurité des usagers et donc leur procurer un sentiment de bien être, améliorant la perception de la qualité de leur lotissement et habitations respectives.



**Figure 26: Fluidification de la circulation**

Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

Il est impératif d'adapter les faibles rayons de courbure aux véhicules empruntant les voies, (Figure 27: Surlargeur de voie pour manœuvre Figure 28 : Surlargeur des voies (lotissement Sellam) par la création des surlargeurs, facilitant l'accès aux véhicules de pompiers et d'urgences (Figure 27: Surlargeur de voie pour manœuvre)



**Figure 27: Surlargeur de voie pour manœuvre**  
Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)



**Figure 28 : Surlargeur des voies (lotissement Sellam)**  
Source : l'auteur (2011)

## III.2. Etat des lieux

### III.2.1. Etat de la voirie:

Nous avons interrogé les habitants des deux lotissements, sur l'accessibilité et désertion des ilots et lots du lotissement par la voirie, commençant par son tracé général, et son adéquation par rapport au lotissement, passant par la largeur des rues par rapport aux hauteurs d'habitations jusqu'à l'état de la chaussée, et nous étions surpris des plaintes relatives à la question de la dégradation de cette dernière, et travaux d'assainissement et raccordement récurrents, enregistrés au long de l'année, et qui s'aggrave en saison hivernale, rendant les rues impraticables nous diront plusieurs habitants du lotissement Sellam ( Photo 13: Chaussée dégradée, lotissement Sellam Photo 14: Travaux sur la chaussée, Sellam).



**Photo 13: Chaussée dégradée, lotissement Sellam**

Source : l'auteur (2011)



**Photo 14: Travaux sur la chaussée, Sellam**

Source : l'auteur (2011)

Les habitants du lotissement El Imane, sont plutôt satisfaits de l'état de la voirie, récemment goudronnée (Photo 15: Chaussée en bon état, lotissement El Imane), mais pas tellement de son tracé général, en évoquant l'existence d'une seule entrée au lotissement du côté Sud Ouest (Boulevard de Scipion).



**Photo 15: Chaussée en bon état, lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)

### III.2.2. Etat des trottoirs :

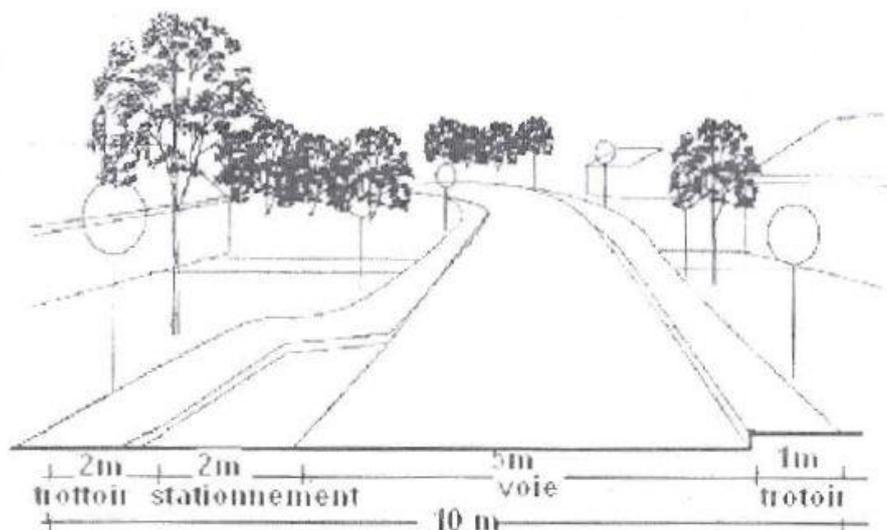
Les trottoirs doivent constituer des éléments complémentaires des chaussées et permettre de sécuriser les piétons, évitant de leur poser des obstacles (arbres ou plantations...) comme dans le cas d'étude n°01 (Photo 16 : Obstacle sur le trottoir (lotissement Sellam)).



**Photo 16 : Obstacle sur le trottoir (lotissement Sellam)**

Source : l'auteur (2011)

La réalisation dans les lotissements doit être adaptée aux caractéristiques de la voirie, à la localisation et à l'importance du flux piétonnier (Figure 29: Adaptation des trottoirs à la voirie).



**Figure 29: Adaptation des trottoirs à la voirie**

Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

### a. Rapport (nature-largeur-utilisation) des trottoirs:

Dans les deux lotissements cas d'étude, les trottoirs sont disposés différemment, selon l'importance de la voie, la topographie... et traités distinctement et spécifiquement.

Une pente transversale des trottoirs de l'ordre de 1 à 3% n'a pas toujours été prévue à l'effet de ruissellement vers le caniveau en limite de chaussée ce qui ne facilite pas les écoulements des eaux en période d'importantes précipitations.

Le Tableau 11: Récapitulatif de nature, largeur et utilisation dans différentes zones, nous informe sur la nature, la largeur et l'utilisation des trottoirs, notamment dans les lotissements d'habitation individuelle.

Nature du trottoir	Largeur libre (m)	Utilisation courante
Butte-roues	< 0.5	Circulation interdite aux piétons
Trottoir étroit	< 0.80	Flux de circulation sans possibilité de croisement
	0.80 à 1.00	1 seul flux de circulation sans possibilité de croisement. L'utilisation de landaus est possible.
Trottoir normal	1.30 à 4.50	Admet deux flux de circulation avec restriction
Zone résidentielle	1.80 à 2.50	Admet deux flux de circulation sans restriction
Zone commerciale	3.00 ou plus	Admet deux flux de circulation. Possibilité de placer des étals de vente de marchandise
Surlargeur	3.00 à 3.50	Au droit de la sortie des élèves des groupes scolaires, des galeries marchandes...

**Tableau 11: Récapitulatif de nature, largeur et utilisation dans différentes zones**

Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

Bien entendu toutes autre occupation des trottoirs est illicite (commerce, étalages, panneaux publicitaires, terrasses de cafés improvisées...). Au droit de certains établissements (écoles, commerce...) il y'a lieu de prévoir une sur largeur des trottoirs

### b. Matériaux utilisés pour la réalisation des trottoirs

Plusieurs matériaux de différentes couleurs et textures sont utilisés sur les trottoirs des lotissements cas d'étude, sachant que les matériaux retenus comme revêtements doivent être sélectionnés pour leurs caractéristiques mécaniques et esthétiques, une bonne intégration dans l'environnement doit être une préoccupation prioritaire.



**photo 17: Revêtement utilisé pour trottoir**

Source : l'auteur (2011)



**photo 18 : Trottoir coulé sur place**

Source : l'auteur (2011)

La combinaison de plusieurs matériaux et produits doit être envisagée pour une meilleure lisibilité et imagibilité, vers une meilleure perception de l'espace extérieur, prolongement des habitations individuelles en lotissement.

### **III.2.3.Clôtures**

L'occupation des lots dans le lotissement Sellam en particulier, a imposé le besoin de clôturer pour délimiter une propriété bâtie ou non bâtie. Des clôtures sont généralement réalisées afin de séparer deux ou plusieurs espaces de statut publics ou privés, isoler une aire ou l'interdire d'accès, ou constituer un écran d'isolation acoustique, pour isoler un lotissement résidentiel d'une voie à grande circulation mécanique, ce qui explique l'aspect massif, et la surélévation des clôtures sur le boulevard de Scipion (Photo 19 : Surélévation de clôture (écran acoustique et intimité du RDC)



**Photo 19 : Surélévation de clôture (écran acoustique et intimité du RDC)**

Source : l'auteur (2011)

La réalisation des clôtures ou leurs modifications, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès des services concernés pour en préciser l'implantation et l'alignement en cas de situation en bordure de voie, et être conforme aux règlements locaux : plans d'urbanisme, servitudes de visibilité aux carrefours et aspect extérieur...etc.

En lotissement résidentiel, le type de clôture doit être défini dans les cahiers de charges, avec une hauteur de 2 à 2.20m, sauf cas de terrains de sport, ou clôture défensives.



**Photo 20 : clôtures à l'intérieur de lotissement Sellam**

Source : l'auteur (2011)



**Photo 21 : Surélévation de clôture pour terrain de jeu**

Source : l'auteur (2011)

La forme du chaperon de clôture doit indiquer si cette dernière est mitoyenne ou quel en est le propriétaire.



Photo 22 : Hauteur de clôture et sens d'écoulement des eaux

Source : l'auteur (2011)

Le sens d'écoulement des eaux ne doit donc pas être orienté vers le trottoir (espace public)

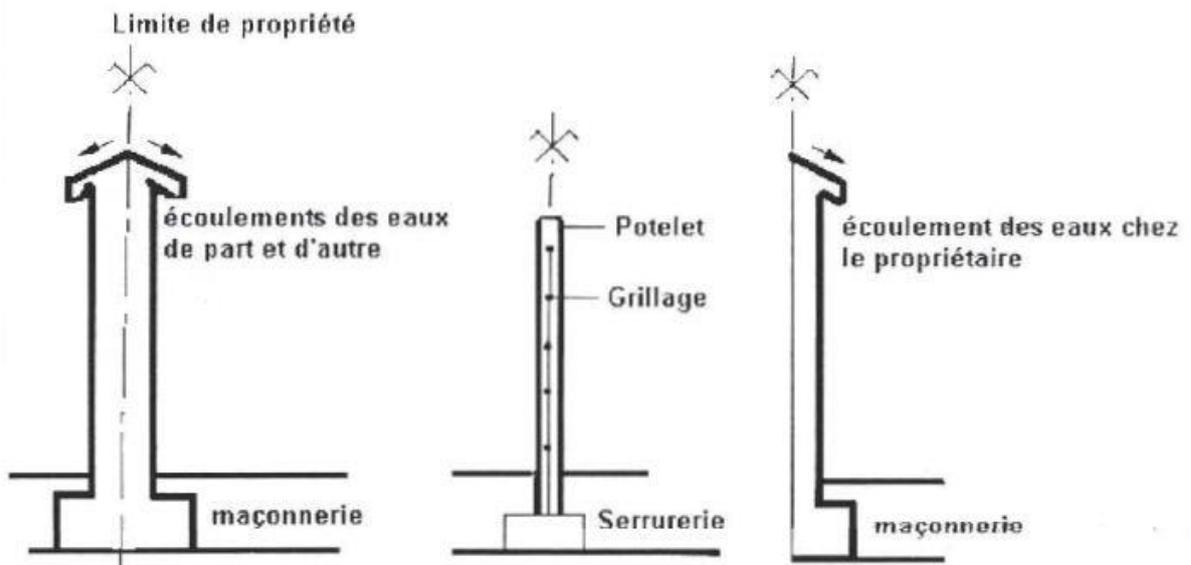


Figure 30 : clôtures de séparation

Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

Pour des raisons de sécurité, certains habitants du lotissement Sellam (cas d'étude n° 01) ont recours au fils barbelés et surélévation des clôtures.



**Photo 23 : Surélévation des clôtures et fil barbelé**

Source : l'auteur (2011)

### **III.2.4. Escaliers**

Utilisés dans le cas d'étude n°02, pour le franchissement de dénivellations, les escaliers sont indispensables lorsque la pente atteint 20% ou plus.



**Photo 24 : Escaliers dans le lotissement El imane**

Source : l'auteur (2011)

Leur typologie doit être définie de manière à obtenir la meilleure intégration possible dans leur environnement. L'embranchement (passage libre utile des marches) doit être tel qu'il permet un croisement aisé de deux personnes, voire plus lorsque les allées sont larges et que la dénivelée est faible (un minimum de 1.20m doit être acquis).

### III.3. Transformations de l'aspect extérieur:

Les transformations de l'aspect extérieur des habitations aux conceptions concertées (la totalité des interrogés dans les deux lotissements habitent des habitations concertées) nous rappellent le décalage entre le conçu et le vécu, et le manque de confiance entre usager consommateur devenu acteur, et l'architecte maître d'œuvre concepteur



Photo 25: Habitation transformée, lotissement El Imane

Source : l'auteur (2011)



Photo 26: Jardin construit, lotissement El Imane

Source : l'auteur (2011)

#### III.3.1. Activités non résidentielles

Décidément ancrée dans les modèles d'habitat Algérien, la tradition de création des locaux commerciaux au RDC, malgré les moyens financiers adéquats dont dispose une majorité de ménages, qui n'empêchent que leurs habitations aient des allures de chantier habité, ce qui nuit à l'image collective du lotissement entachant le paysage urbain.

La création d'activités non résidentielles au sein des lotissements, est un phénomène aux lourdes conséquences, qui s'ajoute à l'inachèvement des constructions, pour accabler la population et peser lourdement sur la qualité de cadre bâti et son environnement.



**Photo 27: Local occupé par une menuiserie d'aluminium, lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)



**Photo 28: RDC occupé par un atelier de confection, lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)

« ...nous déplorons l'absence des agents de contrôle, et de la police d'urbanisme » nous dira un habitant du lotissement Sellam, parmi les habitants interrogés sur les sanctions jamais enregistrées malgré les dépassements qui affecte d'une façon ou d'une autre, l'aspect extérieur et l'image du lotissement.

Le contrôle rigoureux, institutions pourrait apporter des solutions pour remédier à la situation, rendant la vie meilleure à une population de plus en plus exigeante d'une qualité

qui rime avec la tranquillité chez les habitants de lotissement Sellam, qui regrettent l'existence de lavage pour voitures, avec tout ce que ça engendre comme nuisances et pollution, et stationnement (Photo 29: local de lavage de voitures, lotissement Sellam), ainsi que pour les habitants des lotissement El Imane, qui endurent les péripéties des nuisances engendrées par des menuiserie de bois et d'aluminium ainsi que des ateliers de confection (Photo 27: Local occupé par une menuiserie d'aluminium, lotissement El Imane, Photo 28: RDC occupé par un atelier de confection, lotissement El Imane). Des nuisances auxquelles des mesures coercitives s'avèrent plus que nécessaires, pour encadrer le processus de conception et de réalisation d'un habitat individuel de qualité en lotissement.



**Photo 29: local de lavage de voitures, lotissement Sellam**

Source : l'auteur (2011)

### **II.3.2. Mode d'occupation de l'habitation**

Une règle générale transcrite sur le cahier des charges modèle a été violée par la surélévation du 3ème étage, donnant un aspect de villas immeubles aux habitations des lotissements. Une transformation justifiée par un motif purement social, qui consiste à faire une répartition spatiale équitable des ménages dans le même logement, même si la quasi-totalité des occupants sont des propriétaires authentiques, le régime de la copropriété ou de l'indivision n'a pas sa place dans ce genre de logement.



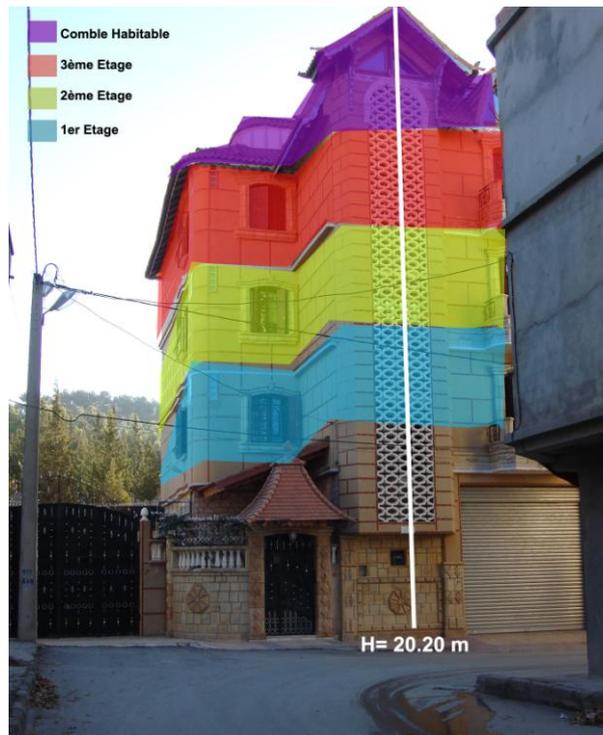
**Photo 30 : Superposition des étages (lotissement Sellam)**

Source : l'auteur (2011)

L'une des causes principales des transformations commises dans les lotissements, est la généralisation du cahier des charges type, indépendamment de la spécificité du site et de la catégorie des gens qui y habite, c'est le même document valable pour le nord comme pour le sud, un cahier des charges, qui dicte la mitoyenneté la plus sévère, de même pour les alignements, et les distances de vis-à-vis, dans un esprit de densification maximale, où le quantitatif prime au qualitatif.

On observe un nombre important des habitations du 2<sup>ème</sup> lotissement (El Imane) abritant plus d'un ménage repartis généralement sur les étages avec un TOL et un TOP moyennement élevé dont le RDC sera réservé soit au garage, soit au dépôt, souvent destiné aux commerces. Tandis que la quasi-totalité des habitations du 1<sup>er</sup> lotissement sont unifamiliales.

L'occupation de l'habitation ne se fait donc pas de la même façon, voir (Photo 30 : Superposition des étages (lotissement Sellam), Photo 31: Superposition d'étages (villa immeuble), lotissement El Imane).



**Photo 31: Superposition d'étages (villa immeuble), lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)

Cette occupation abusive d'une superficie destinée à un ménage, augmentera le nombre de population dans le lotissement (86% des habitants du lotissement El Imane se plaignent du surpeuplement), avec tout ce que ça entraîne comme nuisances (taux de réponses supérieur dans le 2<sup>ème</sup> lotissement, comparé au 1<sup>er</sup> où certains se plaignent du calme !).

L'insalubrité du quartier et prolifération des déchets ménagers (68% des réponses dans le 2<sup>ème</sup> lotissement, affiche son insalubrité, contre 32% dans le 1<sup>er</sup>). Les demandes en places de stationnement et aires de jeux sont manifestement plus élevées dans le lotissement EL Imane.

Ce type d'occupation a modifié la typologie, enregistrant une dominance de villas immeubles dans le 2<sup>ème</sup> lotissement au détriment de l'image d'ensemble, et sentiment de saturation et d'écrasement par les hauteurs, contrairement au 1er lotissement, rarement touché par ce phénomène, où règne un aspect accueillant et convivial, dans une harmonie et tranquillité résidentielle.

### **II.3.3. Commerce :**

Même des habitants au niveau d'instruction élevé, et ressources financières confortables, prévoient des locaux commerciaux au RDC, et évoquent l'instabilité économique, par la récurrente expression enregistrée pendant l'enquête « *...on sait jamais* ».

Les habitants des lots de lotissement El Imane sont les plus tentés, (Photo 32: RDC pour activité commerciale, lotissement El Imane), bordant le Boulevard Scipion, qui les sépare de la résidence universitaire 24 Avril, abritant deux milles étudiant(e)s.



**Photo 32: RDC pour activité commerciale, lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)



**Photo 33: Commerce en RDC, lotissement Sellam**

Source : l'auteur (2011)

### **III.3.4. Empiètement sur la ZNA (zone non aedificandi)**

Notre visite du lotissement été marquée par des transformations, et pavée de dépassements de différents degrés, relatifs aux actes d'urbanisme et respect des prescriptions du cahier des charges qui régit le lotissement.

L'empiètement sur la ZNA, caractérise l'habitat individuel en Algérie, d'une façon générale, et dans le lotissement El Imane d'une façon particulière (Photo 34: Poteaux empiétant sur la ZNA, lotissement El Imane, Photo 35: Cage d'escalier empiétant sur la ZNA, lotissement El Imane), ceci s'explique ici par les surfaces foncières inappropriées à la taille de ménage (voire des ménages) en cas d'habitation plurifamiliale 46% au sein de ce lotissement dont 62% des interrogés estiment que la taille des lots est petite.



**Photo 34: Poteaux empiétant sur la ZNA, lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)



**Photo 35: Cage d'escalier empiétant sur la ZNA, lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)

### III.4. Motifs des transformations

Lors de notre enquête, nous avons constaté que les motifs avancés pour justifier les transformations, sont principalement financières, de surface, de pénurie de matériaux et de main d'œuvre qualifiée, embellissement, de rénovation. Des motifs que nous avons classés dans deux grandes catégories (économiques ou sociales).

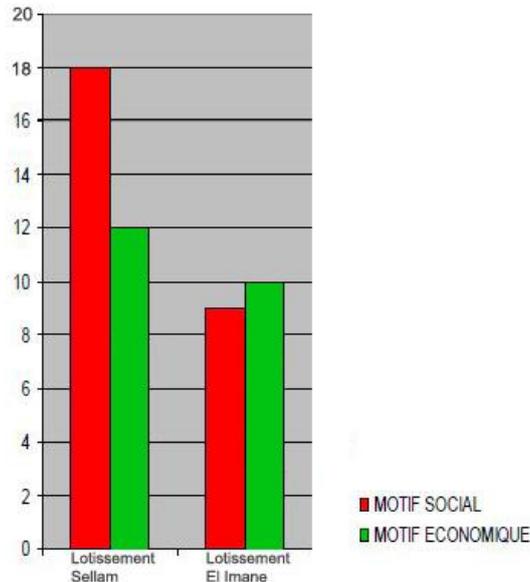


Figure 31 : Motifs de transformations

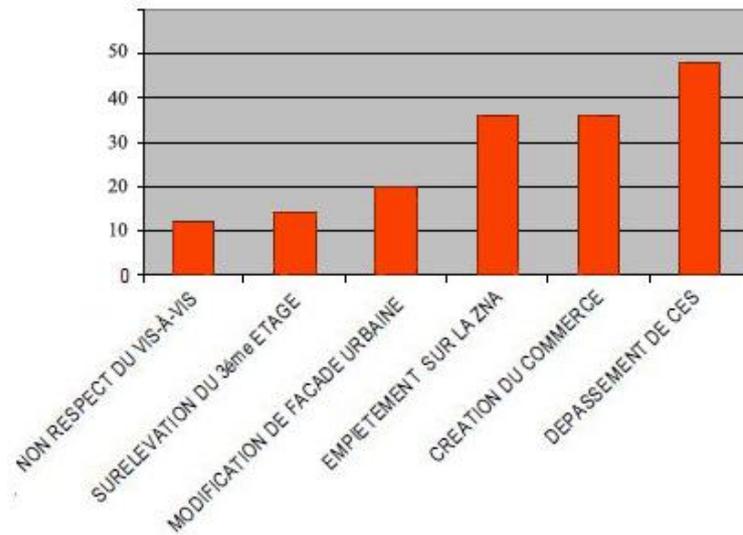
Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

Les réponses des interrogés de lotissement El imane à propos des motifs de transformations, ont été partagées entre économiques et sociales, soit pour séparer les ménages, pour procéder à un partage équitable du bien immobilier, ou bien pour avoir un logement de luxe surtout pour les ménages qui ont un niveau social et d'instruction élevé, tandis que le motif social à fait l'unanimité chez les habitant de lotissement Sellam.

Une conclusion a été tirée lors de l'enquête, que l'ensemble des contrevenants ne sont pas satisfaits des transformations commises, à cause des difficultés rencontrées lors de la conclusion des transactions immobilière, faute d'un certificat de conformité non délivré.

### III.5. Enumération et classification des dépassements observés

Notre attention a été focalisée sur les transformations qui représentent une violation du droit d'urbanisme en vigueur. En prenant en charge l'aspect physique de la transformation et son motif, un travail mené par des prises de photos comparées à des relevés sur terrain, à des plans approuvés disponibles ou propos de propriétaires substituant l'indisponibilité des informations détaillées et documents officiels.



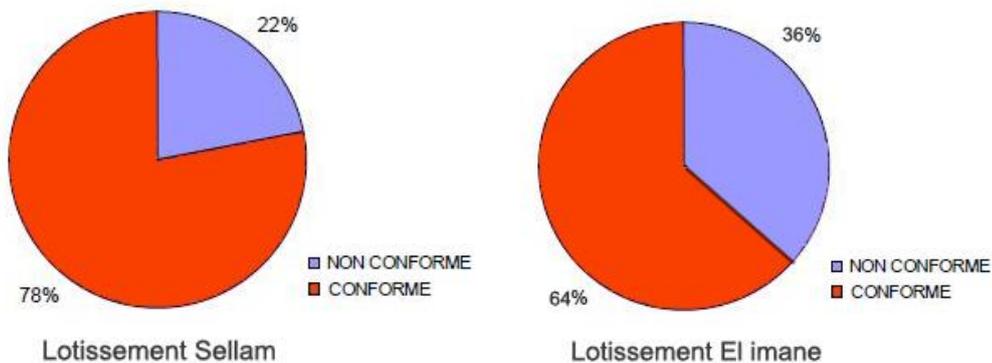
**Figure 32 : Récapitulatif des dépassements observés dans les lotissements cas d'étude**

Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

### III.6. Les actes d'urbanisme :

Les ménages interrogés ont confirmé à l'unanimité la disposition d'un permis de construire, après concertation avec les architectes, et ce pour tous les modèles et styles souhaités, du mauresque, à l'arabo musulman, moderne ou autre, un modèle requis par une classe instruite, décrit sans une définition claire.

Un taux de non-conformité dépasse le seuil de 36%, nous a poussé à s'interroger sur les causes principales dont : le fossé de discordance entre la forme urbaine conçue et la réalité sociale vécue, par l'absence d'une culture architecturale et urbanistique au sein de la société, comme témoignent les aberrations des contrevenants, par l'incapacité des instances de l'Etat chargés du contrôle.



**Figure 33 : Degré de conformité dans les lotissements cas d'étude**

Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

Certaines habitations ne disposent pas de certificat de conformité, à cause de l'inachèvement des constructions. L'ignorance de l'existence de cet acte d'urbanisme serait une autre explication.

### III.7. Facteurs de qualité et facteurs d'influences :

**III.7.1. Le facteur culturel :** Les distances sociales ont un rôle important dans la signification de la densité. L'espace personnel et la territorialité sont deux mécanismes que l'on met en œuvre pour atteindre le degré d'intimité recherché dans une proximité sans promiscuité.

La proximité du lotissement El Imane de la mosquée lieu de culte et spiritualité, réunificateur de voisins et fidèles, est considérée comme un atout et une plus value au lotissement (cité comme réponse à la question de la meilleure chose dans le lotissement 75%). Le lotissement Sellam n'étant pas loin, jouit aussi bien de cette proximité, que de l'équipement d'enseignement supérieur, Université Ferhat Abbas (Photo 36: Proximité du lotissement Sellam de l'université) élément de repère, et d'attraction, ainsi que des résidences universitaires (filles et garçons) de part et d'autre, génératrice, d'animation, de commerce (sur le Boulevard de Scipion), et une vie estudiantine. (Différemment de la saison estivale, beaucoup plus calme) pour le plus grand bonheur des habitants en période de congé et vacances.



Photo 36: Proximité du lotissement Sellam de l'université

Source : l'auteur (2011)



Photo 37: Crèche, lotissement El Imane

Source : l'auteur (2011)

En plus de sa proximité de l'université et ses résidences, le lotissement El Imane est dotée d'une crèche, devenue une destination des parents du lotissement et alentours, un lieu de

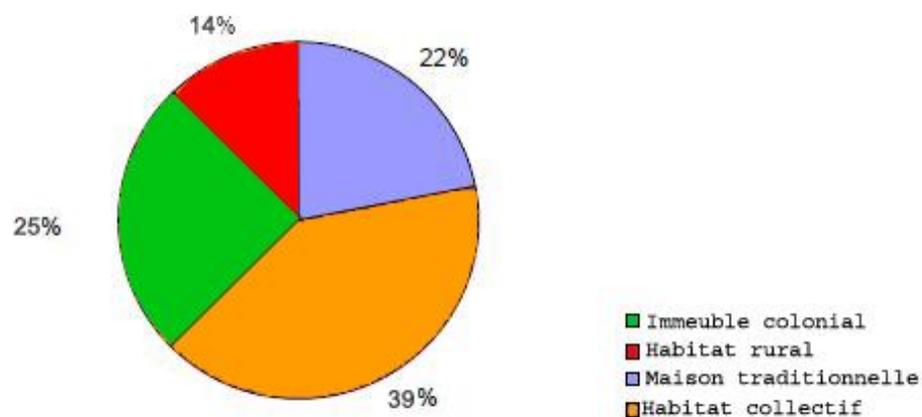
rencontre des parents, et des différentes tranches d'âges, créant une animation du lotissement (ou de l'ilot plus exactement) sans créer de problème de stationnement, grâce à la largeur de la voie adjacente.

### III.7.2. Les facteurs psychosociologiques

Chaque personne a un parcours résidentiel propre et a vécu des expériences plus ou moins heureuses dans chacun des lieux où elle est passée, C'est autant le mode de vie que la qualité urbaine du lieu et le rapport affectif de chacun envers ce lieu, indépendamment de l'origine géographique des ménages, de l'habitat occupé antérieurement (Figure 34: Habitat occupé antérieurement), de leurs niveaux d'instruction, de leurs revenus... qui rendra la densité en place stimulante ou bien oppressante.

#### a. Références antérieures et styles d'influence

L'attachement au lieu, et l'influence de l'habitat occupé antérieurement est indéniablement l'une des composantes essentielles à la compréhension des besoins exprimés ou inavoués des habitants des lotissements cas d'étude, nous nous sommes intéressés à cette composante et son influence sur l'aspect extérieur des habitations.



**Figure 34: Habitat occupé antérieurement**

Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

Sur la totalité des personnes interrogées (dans les deux lotissements cas d'étude) nous avons constaté que les personnes ayant vécu dans des maisons traditionnelles et immeubles coloniaux perçoivent la densité comme une plus value, et vivent dans des habitations conformes aux cahiers des charges, en terme d'occupation ou aspect extérieur.

### b. Influences sur la conception

37% des interrogés estiment, qu'ils puisent leur influence des habitations modernes (réponses évasives, justifiant certains éléments architecturaux et architectoniques personnalisés), alors que 29% se disent influencés par autre que l'habitat traditionnel, moderne ou pavillonnaire (Figure 35: Influences de la conception de façades et de l'aspect extérieur).

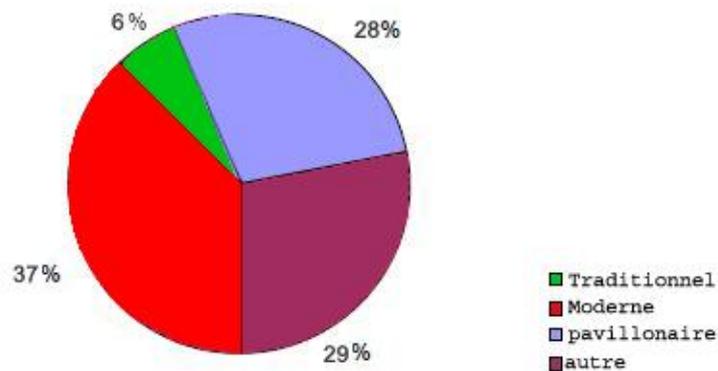


Figure 35: Influences de la conception de façades et de l'aspect extérieur

Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

### c. Végétation :

Les deux lotissements jouissent d'une vue imprenable sur la ceinture verte de oued Boussellam et forêt Ezzenadia, et la faible densité en lots/Ilots, ainsi que le respect de COS dicté par le POS a favorisé la prédominance de jardins plantés et uniformément clôturés, pour une hiérarchie spatiale et bonne délimitation des espaces bordés d'arbres et plantations, invitant la nature aux dedans et abords de l'habitation (Photo 38: Végétation dans le lotissement Sellam, Photo 39: Jardin privé, lotissement Sellam).

Les habitants soulèvent notamment le manque d'espace d'agrément tels que les bancs de repos, aires de jeux pour les enfants, éclairage... Censés compléter ces espaces verts, pour le plus grand plaisir des habitants de lotissement Sellam, qui à travers leurs réponses, estiment que malgré son existence, la verdure reste insuffisante (signe d'avidité d'espace vert et de nature).



**Photo 38: Végétation dans le lotissement Sellam**

Source : l'auteur (2011)



**Photo 39: Jardin privé, lotissement Sellam**

Source : l'auteur (2011)

La végétation reste rare, et insuffisante dans le lotissement El Imane, à cause des occupations maximales de lots (Photo 41: Végétation, lotissement EL Imane), par des formes compactes, dépourvue de jardins et plantations.



**Photo 40: Arbres dans le lotissement El Imane**

Source : l'auteur (2011)



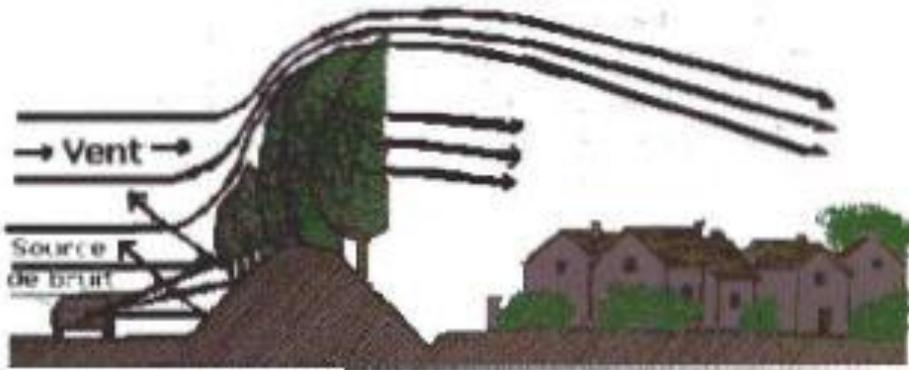
**Photo 41: Végétation, lotissement EL Imane**

Source : l'auteur (2011)

#### **d. Le confort acoustique et les ambiances sonores**

En plus de la végétation, la présence de boisement et talus du côté Nord (foret ezzenedia) assure à l'ensemble de lotissement Sellam , un confort acoustique meilleur que le lotissement El imane dont le confort acoustique varie en fonction de présence de talus seul ou talus et boisement (Figure 36 : Protection par arbres+talus).

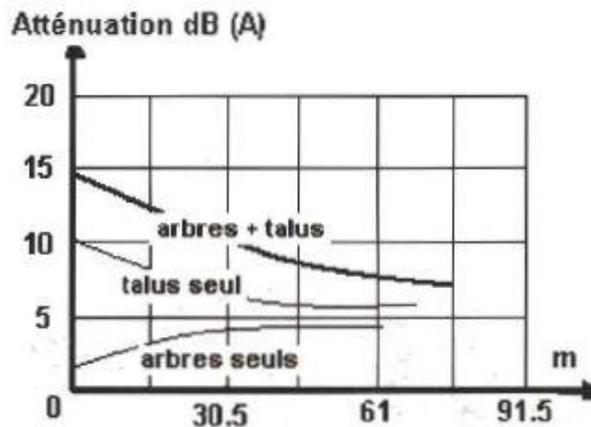
Pour l'ambiance acoustique d'un site, le maximum d'inconfort se manifeste lorsque le niveau sonore dépasse 80 dB, l'inconfort se situe entre 60 et 80 dB, un confort relatif s'obtient entre 40 et 60 dB, le confort est atteint au dessous de 40 dB.



**Figure 36 : Protection par arbres+talus**

Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

En plus de la présence, la proximité du boisement ou talus, ou boisement sur talus, influence également l'atténuation des bruits dans les lotissements cas d'étude, dans l'exemple de lotissement Sellam (cas d'étude n°1) la présence de boisement sur talus, suffisamment éloigné, contribue positivement à atténuer les nuisances et bruits, pour plus de confort acoustique, et une meilleure qualité de vie (Figure 37 : courbe d'atténuation acoustique).



**Figure 37 : courbe d'atténuation acoustique**

Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

### e. Mobilier urbain

Nous déplorons l'absence ou le manque en mobilier urbain, nous répondent les personnes interrogées sur le sujet, nous avons remarqué nous même, lors de notre visite dans les deux lotissements cas d'étude, l'absence de mobilier urbain, censé être multi usage, et remplir plusieurs fonctions, son design doit permettre une parfaite intégration à son environnement, et la disposition judicieuse est de rigueur, pouvant intervenir au niveau de la sécurité des piétons, du confort, de l'embellissement, de la propreté ou de la signalétique (Tableau 12 Tableau 12 : Typologie du mobilier urbain).

TYPOLOGIE DU MOBILIER URBAIN	
Service Dominant	Mobilier urbain nécessaire
Arrêts transports en commun	Éclairage public (voirie). Signalisation (publicité, information). Abris. Éclairage. Corbeilles à papiers. Horloges. Cabines téléphoniques. Boîtes aux lettres. Bancs. Distributeurs divers.
Jeux d'enfants	Éclairage balisage. Services (bancs, corbeilles à papiers, éléments de jeux, abris, fontaines, horloges).
Groupement d'habitations	Éclairage (balisage, mixte auto-piéton) ; stationnement (balisage) ; visiteurs ; entrées des logements... Signalisation (numéro d'immeuble, nom de rue, plan de repérage, plaque professionnelle), horloges, œuvres d'art, panneaux. Services (corbeilles à papiers, bancs, enlèvement ordures, ménagères, jeux d'enfants, jeux d'adultes). Clôture de chantiers (provisoire ou définitive).
Cheminement Piétonnier	Éclairage, fontaines, balisage, bancs.
Place publique	Signalisation (information, prévention, fléchage directionnel, œuvres d'art). Services (bancs, borne d'eau potable, horloges, boîtes aux lettres, cabines téléphoniques, W.-C., kiosques, abris, passages couverts).
Espace vert public	Éclairage (balisage mixte piétons-cyclistes). Signalisation (information, fléchage directionnel, œuvres d'art). Services (abris, kiosques, corbeilles à papiers, bancs, boîtes aux lettres, cabines téléphoniques, horloges, clôtures, W.-C., bornes d'eau potable).
Sortie d'écoles	Éclairage. Signalisation (information). Services (abris, bancs, corbeilles à papiers, horloges, kiosques).
Stationnement	Éclairage. Signalisation (fléchage directionnel, publicité audiovisuelle, définition des lieux). Dispositifs (fermetures, contrôles, régulation, péages, plantations). Services (corbeilles à papiers, cabines téléphoniques, boîtes aux lettres, distributeurs divers, distributeurs d'essence, W.-C.).
Voirie	Éclairage. Signalisation (information, prévention, fléchage, publicité). Services (avertisseurs, feux tricolores, corbeilles à papiers, stations-service).

**Tableau 12 : Typologie du mobilier urbain**

Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

## **f. Eclairage urbain**

L'éclairage urbain joue un rôle multiple dans les projets d'aménagements, son importance nous a poussé à s'interroger sur son existence, sa disposition, son efficacité, son état, et son influence sur la perception de la qualité au sein de leur lotissement. On note par exemple que lorsqu'il représente une certaine ampleur, il doit être intégré, dans un plan dit « lumière » conçu pour l'ensemble du lotissement, en prenant en compte toutes ses

composantes et spécificités (voiries, ambiances sécuritaires au sein des parcs de stationnement), visant la cohabitation des véhicules et des piétons et enfants qui pourront percevoir les obstacles, et identifier les personnes à une dizaine de mètres.



**Figure 38 : Effets de l'éclairage urbain**

Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

L'éclairage urbain étudié globalement et pensé localement garantira une sécurité des usagers en zones résidentielles pour un maximum de tranquillité, et pour une valorisation bâtiments et espaces verts, évitant de masquer les sources de lumières par des arbres ou plantations, ou de les disposer d'une manière intuitive, suspendu sur les poteaux électriques dans les deux lotissements cas d'étude.



**Photo 42 : Eclairage urbain (lotissement Sellam)**

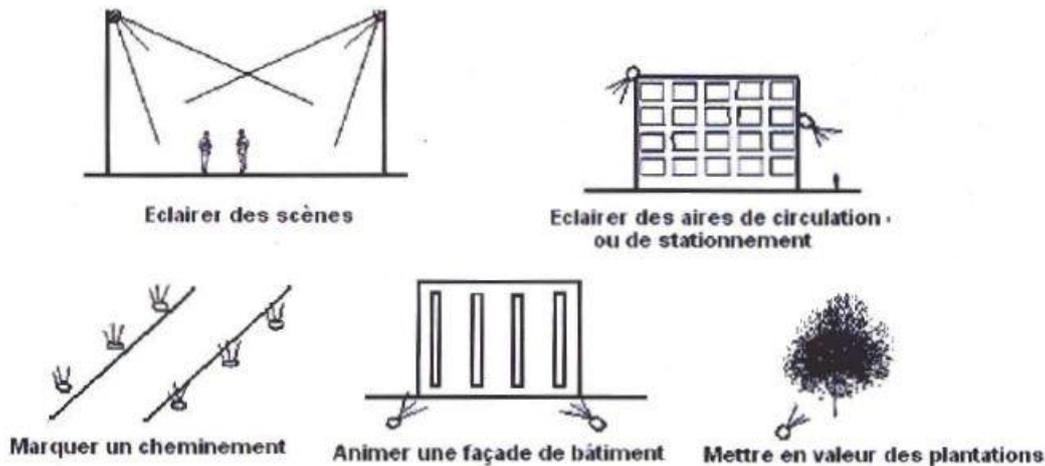
Source : l'auteur (2011)



**Photo 43 : Eclairage urbain (lotissement El imane)**

Source : l'auteur (2011)

Le manque d'éclairage nocturne adéquat et suffisant et son entretien restent flagrants dans les deux lotissements selon les habitants interrogés. Un bon éclairage assurera le marquage de cheminements, l'animation des façades et la mise en valeur des plantations, ainsi que l'éclairage des aires de stationnement, des carrefours et nœuds importants pour sécuriser, éclairage des espaces de rencontre et aires de jeux dans les lotissements pour animer .



**Figure 39 : Utilisation avantageuse de l'éclairage urbain**

Source : Guide d'amélioration urbaine (CNERIB)

Les stigmates sociaux associés aux déchets sanitaires, odeurs, bruits, éclairage, ventilation ...etc. La forme du logement et sa relation à la rue; son aspect extérieur, la séparation claire du public et du privé; et l'ensemble des règles hiérarchiques et prévisibles des comportements.

Donc, la relation d'un secteur particulier (lotissement) avec un contexte plus grand (la ville), les activités spécifiques qui s'y déroulent et leur signification, la disposition et la conception détaillé au plan de l'intimité, les équipements disponibles, sont autant de facteurs qui doivent être considérés en détail avant de définir la densité.

### **III.8. Qualité perçue :**

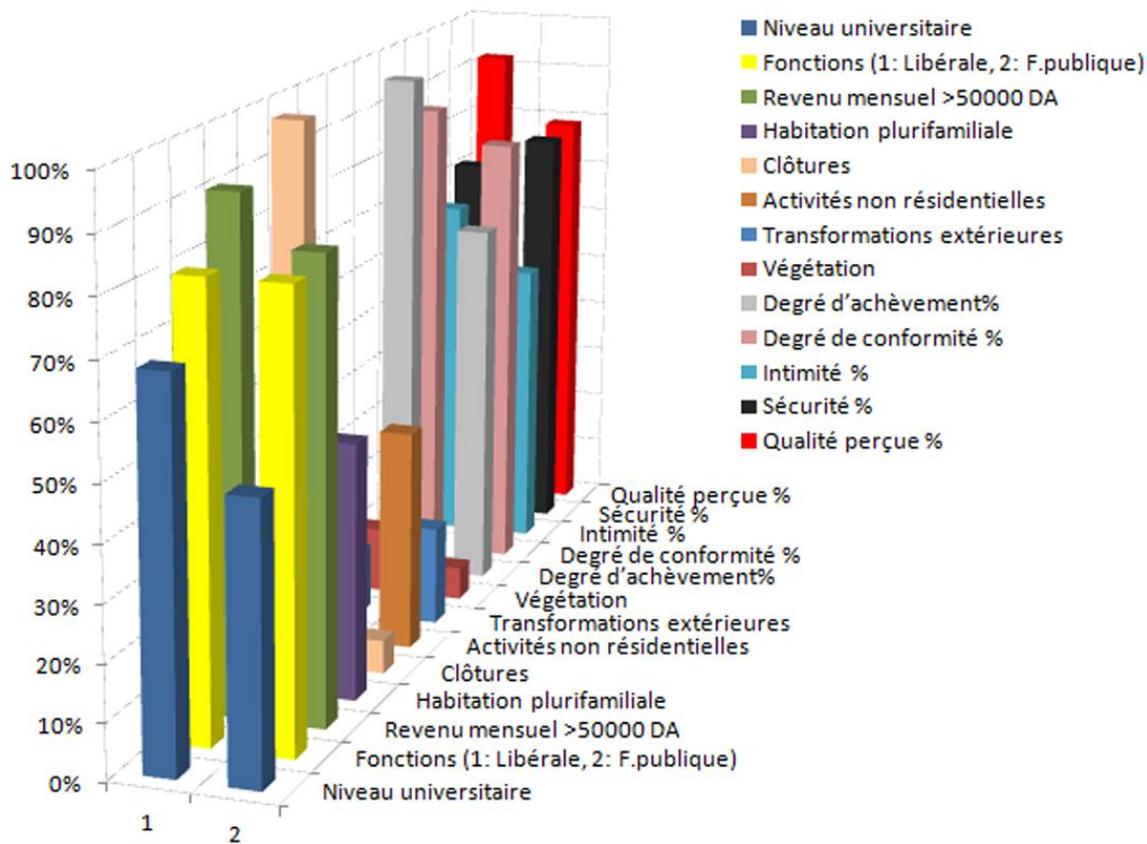
Les anciens habitants du lotissement 1 ou 2, ont plus de réponses positives relatives à l'appropriation et la perception de la densité et la qualité, avec des différences enregistrées selon l'âge, le sexe (sur la question d'intimité par exemple les hommes réclament plus d'intimité dans les deux lotissements et les femmes sont plus exigeante en matière de sécurité notamment dans le 1<sup>er</sup> lotissement « ...à faible densité, aux rues inanimées ...» propos d'une interrogée ), le niveau d'instruction plus élevé dans le 1<sup>er</sup> lotissement ainsi que la dominance d'une catégorie socio professionnelle libérale, soucieuse de refléter son statut social, dotée de ressources financières nécessaires à l'achèvement des habitations et l'entretien de l'image du lotissement. (Tableau 13: Récapitulatif de quelques indicateurs de la qualité perçue)

<b>Lotissement/ indicateurs</b>	<b>Lotissement Sellam</b>	<b>Lotissement El Imane</b>
<b>Ancienneté dans les lotissements (ans)</b>	10	7
<b>Niveau d'instruction des habitants</b>	68 % universitaires	49 % universitaires
<b>Fonctions</b>	80 % Libérale	80% Fonction publique
<b>Revenu mensuel</b>	91% <50000	82 % <50000
<b>Habitation plurifamiliale</b>	6%	46%
<b>Clôtures</b>	98%	6%
<b>Activités non résidentielles</b>	8%	40%
<b>Transformations extérieures</b>	12%	18%
<b>Végétation</b>	12%	6%
<b>Nombre de lots</b>	111	110
<b>(Taille) Surf Lotissement (m<sup>2</sup>)</b>	63810	23020,25
<b>Surf moyenne de lot (m<sup>2</sup>)</b>	492, 33	220,05
<b>Densité (lots/hectare)</b>	22	48
<b>Degré d'achèvement%</b>	96%	68%
<b>Degré de conformité %</b>	88%	82%
<b>Intimité %</b>	66%	54%
<b>Sécurité %</b>	72%	78%
<b>Qualité perçue %</b>	92%	79%

**Tableau 13: Récapitulatif de quelques indicateurs de la qualité perçue**

Source : Données du questionnaire établi par l'auteur

Le niveau d'instruction, et le revenu mensuel ou ressources financières des ménages, la densité, le mode d'occupation des lots et de l'habitation, sa superficie et configuration et son aspect extérieur achevé ou inachevé, transformé ou pas transformé, l'intimité et sécurité de l'habitation au RDC particulièrement, ainsi que la présence de végétation et autour de l'habitation et l'espace extérieur...sont des facteurs influant sur la perception de la qualité et de la densité dans les lotissement cas d'étude (Figure 40: Qualité perçue dans les lotissements et indicateurs (%)).



**Figure 40: Qualité perçue dans les lotissements et indicateurs (%)**

Source : Données de l'enquête établie par l'auteur

## **Conclusion**

On a pu constater que les instruments d'urbanisme qui devraient infléchir les points forts de la gestion urbaine et les conditions d'un développement urbain durable et d'un cadre de vie plus agréable, demeurent rigides pour prétendre bien prendre en charge les problèmes urbains et notamment la projection des prolongements d'habitations, qui demandent une certaine flexibilité, en raison de leur caractère local ou leur spécificité propre. Ainsi, la négligence des recommandations des plans directeurs préalables à l'application des grands projets de logements, sous prétexte l'application intégrale des directives politiques centralisées, ou l'empressement de l'exécution de ces programmes sous le discours d'urgence, brulant des étapes quant aux procédures du permis de construire et l'application des instruments d'urbanisme, qui influe directement sur l'aspect extérieur des constructions et donc sur la qualité de l'habitat et ses aménagements extérieurs.

L'écart souvent constaté, entre plans et réalité a poussé à la mise en conformité, devenue une nécessité pour réduire un écart du probablement à l'immensité des programmes de logements par rapport aux prévisions, et cela nous mène directement à remettre en question la cohérence des programmations des logements et instruments d'urbanisme, voire l'inadéquation de ces derniers à l'envergure des programmes, jusqu'au non respect des autorités locales des directives de ces instruments.

La plupart des lotissements en Algérie émergent par juxtaposition des habitations, ce qui prolonge les délais de réalisation jusqu'à paraître interminables, et se répercute sur l'achèvement des constructions, par des travaux récurrents de viabilisation et raccordement, à cause de la réalisation progressive qui stigmatise la perception de la qualité dans le lotissement. Nos lotissements se présentent souvent comme une forme urbaine inachevée voire défigurée, malgré leur soumission à l'action de tous les acteurs, l'Etat comme régulateur, le maître de l'œuvre comme concepteur, et le citoyen comme réalisateur et consommateur.

La reconsidération du foncier sur les sites d'opérations, un terrain en forte pente par exemple pose le problème du choix de la taille, de déplacement, de disposition et de densité des ilots et lots, on comprend donc que les formes du terrain à lotir et le site conditionnent et stimulent à la fois, la considération du paysage naturel et milieu végétal ou environnement construit des deux lotissements (cas d'étude).

La voirie et la position de son tracé par rapport au terrain loti, (tangentielle ou traversante), est impliquée dans la facilitation d'accès au lotissement, ainsi qu'une bonne desserte

interne, qui doit être pensée en amont et simultanément avec le modèle d'organisation du lotissement.

Le type d'aménagement est assujéti à plusieurs paramètres autour de l'espace collectif généralement inexistant ou mal conçu déserté par les habitants, à cause de la mal fréquentation, et autour de l'espace privatif, sa taille, sa part, la forme urbaine, les densités d'habitations du lotissement.

L'optimisation de l'utilisation du foncier serait donc pour tous ces acteurs une obligation.

La trame foncière du parcellaire, la superficie, les distances et servitudes de mitoyenneté... Toute une série d'éléments propices à une bonne perception de la qualité, relative à la détermination du schéma d'organisation et de configuration d'un lotissement dont les unités d'habitations individuelles, peuvent être obtenues soit par étude globale urbanistique et architecturale, précédant l'achat et acquisition des lots de terrain, avant les études unitaires relatives à l'habitation dans un souci de concertation et de *pertinence de la définition programmatique* (Dehan.Ph, Mars 1999).

La mise à jour de la réglementation et son adaptation aux valeurs culturelles et sociétales, ainsi que l'assouplissement ou allégement des modalités d'acquisition et de délivrance d'actes d'urbanisme, et le renforcement de la position et de rôle de l'état par les institutions de contrôle instaurées, pour faire respecter la réglementation, et de l'ensemble de normes imposées aux futurs propriétaires consignées sur un cahier des charges qui constitue alors une obligation pour les acheteurs passible de sanctions, durant et après la construction de leurs habitations.

La place occupée par le lotissement dans le processus de production du cadre bâti en Algérie, est loin de correspondre à la place méritée.

### **Conclusion générale :**

L'Algérie indépendante, s'est retrouvée contrainte de rattraper le retard consenti en matière de logements dans l'urgence, par la réalisation d'un maximum de logements aux moindres coûts, et dans les plus brefs délais, avant de s'intéresser à la qualité urbaine et architecturale. C'est cette thématique d'actualité, que nous avons essayé de traiter à travers la relation entre densités, dispositifs réglementaires, et aspect extérieur des habitations en lotissement, pour apporter des éléments de réponses aux aspirations sociales, et volonté inavoué d'habitat individuel, qui demeure caractérisé par l'auto construction, réductrice de sa forme urbaine à une résultante incohérente, faute de conception intégrale.

Certes, le lotissement est une branche de l'urbanisme opérationnel qui dicte un règlement pour tracer les limites à tout débordement, évitant la médiocrité d'une formes urbaine mal conçues, mal perçues, inachevées voire défigurées, dans l'intérêt général, mais le génie du concepteur est là, pour donner la meilleure variante possible, vecteur d'un modèle social requis, révélateur des valeurs civilisationnelles. L'objet de toute opération de conception des lotissements est passé de la reproduction des formes stéréotypées à la promotion d'une production innovatrice soucieuse des problèmes engendrés considérant le lotissement comme un tissu urbain varié.

Au sein de nos villes et tout autour, en lotissements nous pourrions constater un manque de qualité ostentatoire, et par notre revue du dispositif réglementaire relatif à la consommation du foncier, sa gestion et régulation propre aux lotissements, et par l'évolution chronologique des conditions d'existence des lotissements sur le territoire national.

Nous soulignons un décalage entre l'idéal planifié et le réel vécu, le pouvoir public, seul surveillant et porte garant des intérêts publics, en est bien conscient, pour agir et remédier à ses fléaux, par des tentatives enregistrées au début du 21eme siècle, de mettre en place une nouvelle politique de la ville espérant combler toutes les défaillances urbaines et sociales, dans une conjoncture de mondialisation de l'économie et de la concurrence, de développement technologique et nouvelles conditions sociétales, la conception de la ville devient, avant tout, la conception d'une image à promouvoir. La ville ne sera plus un dispositif de localisation fonctionnelle des activités, mais plutôt un dispositif spatial dont l'image avec toutes les dimensions et la complexité que cette notion recouvre, soit attrayante, soit répulsive, pour tous les habitants.

Le manque de sensibilisation et de communication a entravé l'instauration d'une culture architecturale, urbanistique et environnementale dans un cadre d'approche participative, a

conduit à l'auto construction qui demeure toutefois un processus non négligeable de production de logement de type individuel de plus en plus dégradé, malgré son importance sur le plan économique et social, témoignage d'une anarchie architecturale et urbanistique résultante de l'intervention individuelle du maître de l'ouvrage en absence de l'assistance du maître de l'œuvre, qui s'est livré la reproduction des variantes stéréotypées, et des aménagements standardisés; manque de concertation avec le bénéficiaire, qui comme pour revendiquer ce droit, s'approprie l'espace vécu, qui puise ses références des valeurs socioculturelles.

L'état est décidé à instaurer de la rigueur dans la mise en pratique et le contrôle de la réglementation en vigueur, avec des instances permanentes et performantes, résistantes à toutes formes de pression, pour une sensibilisation et une meilleure prise en charge. Ces professionnels devaient jouir d'une participation consciente et être soutenus par une concertation et le mouvement associatif, pour la concrétisation d'un objectif commun, celui de l'amélioration des conditions de vie et du cadre bâti.

Nous avons donc abordé la réalité complexe de l'urbain du point de vue de la densité et du dispositif réglementaire par une approche analytique simplificatrice qui nous a permis une meilleure compréhension et assimilation de cette dynamique à travers l'analyse interactive de ses composants et l'identification des facteurs de l'urbain comme intervenant influents distinguant des facteurs qui agissent et d'autres qui subissent ce système.

Notre essai nous a ainsi révélé que l'achèvement des constructions au sein des lotissements, contribuerait à une meilleure perception de la qualité d'habitation dans le lotissement, qui serait plutôt liée aux types et typologies d'habitat et d'habitation, et pourrait être améliorée par certains facteurs d'aménagement et de conception, comme l'aspect extérieur et paysager, et la disposition de l'espace et ses aménagements. Ces derniers s'avèrent aussi importants pour une meilleure utilisation et acceptation, que les rapports nombre d'habitations sur une parcelle de terrain, ou le nombre de mètres carrés par habitation. Notons que les ressentis et appréciations, mais surtout l'acceptation des habitants des projets urbains qui leur sont soumis, doivent être des éléments fortement considérés par les opérateurs urbains, telle que La prise en compte du contexte afin de respecter l'existant.

On souhaite donc privilégier les règles morphologiques de la densité telles que les hauteurs, emprises au sol et distances aux limites séparatives ou prospects permettant d'adopter un encadrement plus proche et prévisible des rendus physiques. Elles peuvent

être plus efficaces pour fixer une forme urbaine choisie, et ne pas se fier qu'au COS comme unique régulateur qui ne serait pas forcément adapté et prôner pour la communication par les démarches participatives.

Le lotissement s'avère un moyen de développement urbain durable, qui se présente comme une variante concertée non stéréotypée, répond à une exigence à la fois sociale, et économique, et contribue à la promotion du secteur de l'habitat par la mobilisation des capitaux publics et privés, et une détermination à respecter les délais de réalisations et règlement en matière des lotissements. Ces derniers sont soumis au permis de lotir de construire et au certificat de conformité, et actes d'urbanisme, pour le confort et la qualité de vie des habitants, dans un climat de loyauté et de vie en communauté.

### **RECOMMANDATIONS :**

Pour améliorer l'image des constructions inachevées, remédier au décalage entre formes conçues et vécues, et mieux répondre aux aspirations d'une population de plus en plus exigeante de qualité, à l'échelle intermédiaire (més) du lotissement, nous suggérons une série de recommandations relatives à l'aménagement, la conception et l'aspect extérieur.

Nous citons :

#### **❖ Prendre en compte l'existant :**

L'analyse du contexte est un préalable à la conception d'un nouveau lotissement ; elle anticipe et participe à l'évolution future de la commune et détermine son accroche au bâti existant, son insertion dans un patrimoine naturel ou construit et l'appropriation du lieu par les nouveaux habitants. En Choisissant le foncier après une lecture appropriée des documents d'urbanisme, pour préciser la convenance d'un terrain donné d'une future opération de lotissement(s). Plus qu'une opportunité foncière, la conception des liaisons futures entre le lotissement à créer et les éléments structurels existants, tout en valorisant l'identité paysagère et patrimoniale bâtie ou végétale, et paysage naturel du site.

L'intégration des nouveaux aménagements et l'architecture des nouvelles constructions dans le contexte, tout en respectant la topographie et en préservant la végétation existante qui confère un caractère aux espaces publics, et un ombrage aux cheminements, pour permettre une meilleure insertion des nouveaux lotissements.

#### **❖ Concevoir les réseaux :**

La conception intégrale de réseaux en amont de l'opération assure une performance économique et sociale des réseaux qui permettent une continuité et un lien entre les

nouveaux quartiers et les anciens. La situation géographique du nouveau lotissement par rapport aux réseaux de transport, constitue un atout majeur pour en favoriser l'accès. La proximité d'un arrêt de bus incite à l'utilisation des transports en commun, s'ils sont présents à proximité du nouveau lotissement.

❖ **Hierarchiser la trame viaire :**

Une trame viaire adéquate et hiérarchisée (de voies principales raccordées aux rues existantes, voies de desserte d'habitations et cheminements piétons), structure l'ensemble du lotissement et fixe des repères urbains utiles pour s'orienter et positiver la perception des densités pour mieux percevoir la qualité et faciliter les extensions urbaines, rendant le raccordement direct à l'existant possible en assurant ainsi la connexion future.

❖ **Aménagement des espaces publics :**

La liaison directe des espaces publics, lieux de rencontres, de partage et d'échange, chemins est primordiale pour une meilleure vie sociale.

❖ **Faciliter l'accessibilité :**

L'aménagement doit garantir l'accessibilité à tous. L'espace public accueille une grande diversité de personnes (personnes à mobilité réduite, piétons, cyclistes, enfants...)

La notion de sécurité s'intègre à la conception des espaces publics : un éclairage rationnel et adapté, la protection des enfants par rapport aux voies motorisées, l'accessibilité des véhicules d'urgence...

❖ **Végétaliser les espaces :**

Le cahier des charges du lotissement doit intégrer la végétation pour un meilleur aspect extérieur et pour plus de confort synonyme de qualité chez les habitants.

❖ **Organiser l'espace durablement :**

Des procédés simples, à prendre en compte dans la conception et la réalisation des nouveaux aménagements hiérarchisent et libèrent de l'espace, réalisent des économies, préservent les ressources et anticipent les évolutions du lotissement.

Le respect des délais de réalisation même pour les habitations individuelles au sein des lotissements, pour limiter les nuisances et les déchets, contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants qui passe d'abord par une optimisation d'occupation des sols en optant pour un parcellaire en bande, bordant la voie, permet de libérer un jardin privé protégé à l'arrière qui occupe l'ensemble de la surface.

**❖ Opter pour un paysage architectural dans une conception évolutive d'ensemble**

Pour conférer une harmonie entre habitations et site d'implantation, en accompagnant les particuliers avant, pendant et après la construction, un encadrement par une législation soucieuse d'une qualité locale et globale doit être assuré. La quête d'équilibre densité et intimité, intègre tous les intervenants en favorisant le dialogue entre aménageurs, décideurs, maître d'ouvrage et concepteur dans le cadre de stratégies communales, voire intercommunales de développement des territoires pour aboutir à un équilibre propice à une vie au pluriel et une qualité au singulier.

## Références:

- A. ALOUI, "le régime foncier et le cadastre en Algérie, " Agence Nationale du Cadastre, 1993.
- Amos Rapoport " Pour une anthropologie de la maison" édition Dunod Paris 1972, 207 p
- Ariella MASBOUNGI (Coordonné par) Club ville aménagement "fabriquer la ville : outils et méthodes : les aménageurs proposent", éd la documentation Française, avril 2001.
- BERNARD Hamburger, l'architecture de la maison, liège ED Pierre Mardaga 1984
- BOUTABA Hynda, le lotissement légale entre la procédure officielle et la procédure parallèle, cas de la ville de Msila, thèse de magister, 2001.
- CASTEX.J et autres, formes urbaines de l'ilot à la barre ED Bordas, Paris 1977
- Claude CHALINE "la dynamique urbaine", édition PUF, Paris, 1980. "Régénération urbaine". Editions PUF Que sais-je, Paris, 2001.
- Denis Noël MILLET "tensions urbaines et architecturales à Sétif", Publication universitaire, Institut d'Architecture de Sétif, 1986.
- DUC de Boumerdas, PRESENTATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI N° 08-15 relative à la mise en conformité des constructions et leur achèvement, document PDF.
- DUPLAY Claire & MICHEL, méthode illustrée de création architecturale, ED du Moniteur, Paris 1985
- François ASCHER, "les nouveaux principes de l'urbanisme", édition de l'aube, 2001.
- Françoise CHOAY & Pierre MERLIN "DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT", édition PUF, Paris, 2000.
- FOUCHIER V, les densités urbaines et le développement durable ED SGVN, Paris 1998
- Françoise Choay " L'urbanisme utopies et réalités " édition du Seuil 1965, 442 p
- Gilles NOVARINA "plan et projet. l'urbanisme en France et en Italie", Paris, édition Anthropos, [Collection Villes], 2003, 233 p.
- Jean Paul LACAZE "les méthodes de l'urbanisme". Edition PUF, 1990.
- JOLY .R & FERY. G Le paysage du lotissement Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Paris, 1978
- JOLY R, les racines historiques du lotissement ED Corda Paris 1974
- J.L. DUMONT, "la question foncière", conseil économique et social, 1996 p8.
- LA VILLE ET L'URBAIN".Collection Villes, Edition ECONOMICA Atropos.
- L'aménagement des lotissements, recommandations " Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la construction OPU 2005, 118 p
- Les lotissements sur terrain en pente recommandations" Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la construction OPU 2005, 95 p
- Maouia Saidouni " Eléments d'introduction à l'urbanisme " édition Casbah Alger 2000
- Michel Beaud " L'art de la thèse " édition Casbah Alger 1999, 172 p
- Michel HUET "droit de l'urbain. de l'urbanisme à l'urbanité", édition ECONOMICA, 1999.
- Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, Demain l'Algérie, L'état du territoire, la reconquête du territoire, 1994

Nadir BOUMAZA et al. "Villes réelles, villes projetées, Villes maghrébines en fabrication". Ed. Maisonneuve & Larose 2005

Nouveau dictionnaire étymologique et historique, librairie Larousse Paris VI 1964

Pierre MERLIN "la croissance urbaine". PUF, Paris, Juillet 1994, 128 p.

RAHMANI Cherif, la croissance urbaine en Algérie : cout de l'urbanisme et politique foncière ED OPU, Alger 1982.

RAYMOND Henri, l'habitat pavillonnaire, CRU, Paris, 1965.

SID Boubekeur, l'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles, OPU, Alger, 1986.

Xavier MALVERTI & Alèthe PICARD "les traces de ville et le savoir des ingénieurs du génie Algérie 1830-1870», Ecole d'Architecture de Grenoble, France.

Yves BASSARD et Maurice VILLARD "les hauts plateaux sétifiens, leurs histoire des temps immémoriaux à 196, Sétif tome1 " Editions Ateliers des presses littéraires, Saint-Estève, 2002.

Zuchelli Alberto" introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Vol 3&4 OPU 1984

### **Revue :**

[Revue aménagement et histoire" AMENHIS" N° 03 Janvier /Février 2005](#)

[Revue d'urbanisme N° 164 \(1978\)](#)

[Revue vies de villes N° 04 février 2006](#)

[BTPH news, numéro double 7 et 8, Janvier-Avril 2007](#)

[La revue de l'habitat, n0 05, Mai 2010.](#)

### **THESES ET MEMOIRES :**

NGUYEN LAN PHUONG, Densité et Qualité d'habitation au Vietnam, Le cas du quartier Bui Thi Xuan à Hanoi, Mémoire de maitrise en science de l'architecture, Université LAVAL Québec, Canada, 2006.

KEHAL Kamel, Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable : Cas de Constantine (entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier), mémoire de magistère, 2006.

LECHEHEB Azeddine, La problématique des lotissements En tant que fait urbain Entre le dispositif réglementaire et la réalité. Cas de Constantine, mémoire de magistère, 2007

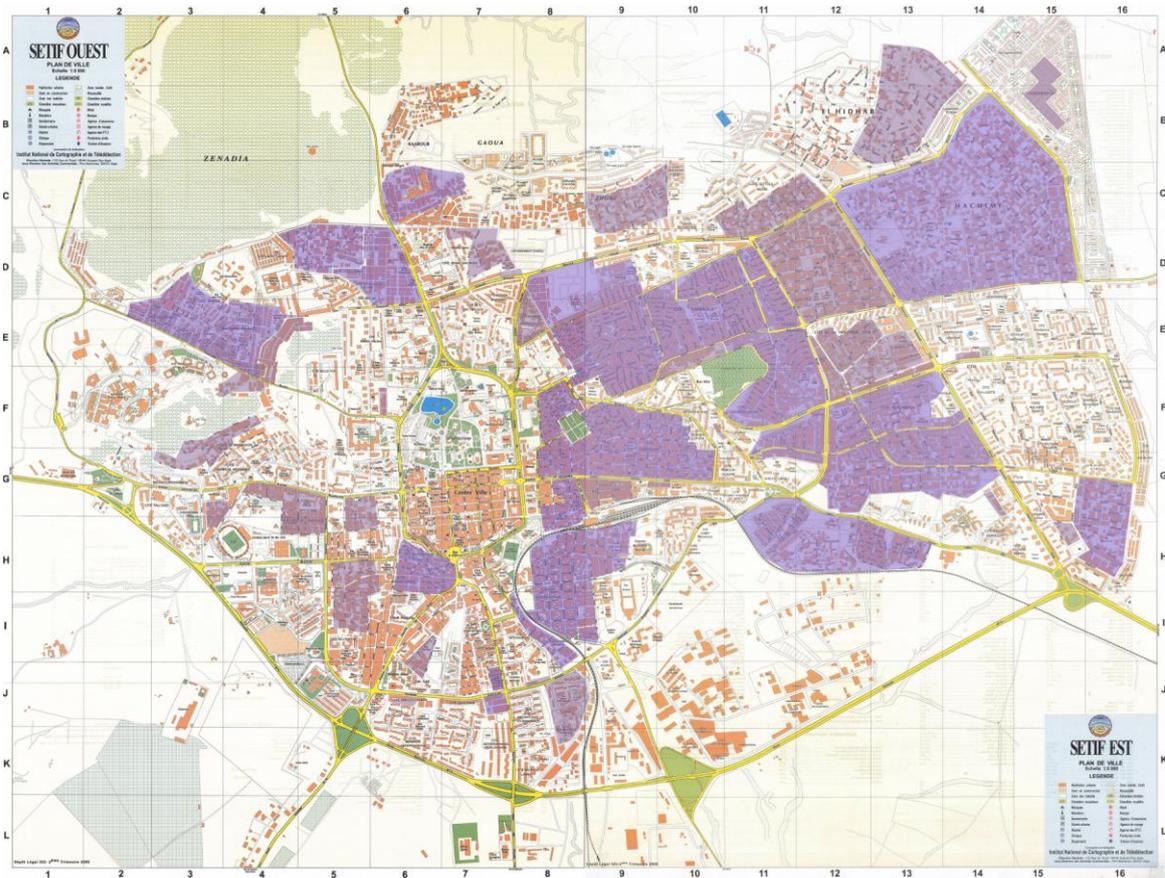
### **Sites internet :**

[WWW.setif.com/ville\\_setif.html](http://WWW.setif.com/ville_setif.html)

[WWW.setif.com/Historique\\_setif.html](http://WWW.setif.com/Historique_setif.html)

[WWW.setif.com/Histoire](http://WWW.setif.com/Histoire)

<http://www.setifhexagone.com/histoire2.htm>



**Annexe 1 : Habitat individuel dans la ville de Sétif**

Source : Institut National de cartographie et de télédétection (Répartition et assemblage de l'auteur)



**Annexe 2 : Localisation des lotissements de l'agence foncière, et classement par nombre de lots**

Source : Institut National de cartographie et de télédétection (Localisation et classement de l'auteur)

## Annexe III

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE FARHAT ABBAS -SETIF-  
Institut d'architecture et des sciences de la terre  
Département d'architecture  
Etude sur l'habitat individuel en lotissements à Sétif.

### Questionnaire

#### Localisation (موقع):

Commune de Sétif. بلدية سطيف

Lotissement .... تجزئة

Lot N°: قطعة رقم

Superficie : ..... m<sup>2</sup>. مساحة

Lot de : (عدد الواجهات) (01) façade  (02) façades  (03) façades  (04) façades.

#### Profils (صفات):

Avez-vous construit  بَنَيْتُم  acheté  اشترَيْتُم  ?

Vous êtes : propriétaire مالك  locataire  مسد تاجر

Depuis quand habitez vous Sétif ?

منذ متى تسكنون في سطيف ؟

Depuis quand habitez vous ce lotissement ?

منذ متى تسكنون في هذه التجزئة

Sexe : Homme ذكر  Femme انثى

Age : العُمر

15-30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	59-60 ans	60-69 ans	Plus de 69 ans
<input type="checkbox"/>						

Niveau d'instruction : المستوى الدراسي

Primaire	Moyen	Secondaire	Universitaire	Néant
<input type="checkbox"/>				

Fonction : المهنة :

Etudiant	Fonction publique	Libérale	Commerce	Chômeur	Retraité
<input type="checkbox"/>					

**Conditions de vie :** ظروف المعيشة :

Votre approvisionnement est : Journalier  Hebdomadaire  Occasionnel

Votre lieu d'approvisionnement : Locaux du quartier  Marché du quartier  Souk

Votre lieu de rencontre : ملاقاتي :

Domicile	Mosquée	Marché	Parking	Espaces publics	Café/salle des jeux
<input type="checkbox"/>					

Appréciez-vous les rencontres que vous faites  نعم  لا

Souhaitez-vous avoir plus de voisins de votre catégorie professionnelle ?  Oui  Non   
تسعدتسون جيران من فئةكم الإجتماعية والمهنية

Avez-vous un véhicule personnel  لا  نعم  plusieurs

Lieu de stationnement personnel  مكان الوقوف  Garage  parking

**Mobilité :** (تنقل)

Estimez vous que vous êtes loin de la ville  نعم  لا

Vous utilisez : véhicule personnel  سيارة شخصية  transport public  نقل حضري

Le transport public est : à proximité  قريب  éloigné  بعيد

Le transport public est : Fréquent  موجود  rare  نادر

Motif de déplacement : travail  Etudes  approvisionnement  Récréation   
سبب التنقل عمل  دراسة  تسوق  ترفيه

**Ménage :** (الأُسرة)

Habitation unifamiliale  مسكن لأُسرة  plurifamiliale  مسكن لعدة أُسر

Vous êtes une famille de : أسرة مكونة من :

couple	couple +01	couple +02	couple +03	couple +04	couple +05	>7personnes
--------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------

<input type="checkbox"/>						
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vous travaillez :  hors la ville  en ville  à domicile  :مكان العمل

De quel type est votre activité à domicile? Commerciale  artisanale  libérale   
 ط ب د يعة العمل في المسكن: تجاري  حرفي  مهن حرة

Avez-vous un certificat de conformité d'activité  ? Oui  Non  شهادة مطابفة ل مهنة

Revenu mensuel: الدخل الشهري

$\leq 1500$	$1500 <$	$< 2500$	$2500 <$	$< 50000$	$\geq 50000$
<input type="checkbox"/>					

Financement de construction/achat de l'habitation : apport personnel  crédit   
 aide de l'état  héritage

تمويل ب ناء / شراء المسكن: شخصي  قرض  مساعدة الدولة  ميراث

### Informations sur le foncier (consistance foncière) معلومات حول العقار

Terrain acheté  terrain racheté  héritage

Surface foncière مساحة العقار	Surface bâtie مساحة مبنية	Nombre d'étages عدد الطوابق	Activité résidentielle نشاط سكني
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

La topographie (ال تضاريس) est : favorable (ملائمة)  défavorable  ملائمة ير

Avez-vous un patio (ف ناء) ? Oui  non

Avez-vous un jardin (حديقة) ? Oui  non

### Les actes d'urbanisme :

Avez-vous un acte de propriété foncière (عقد الملكية العقارية) ? Oui  non

Avez-vous un logement de référence (مرجعية سكنية) ? Oui  non

Avez-vous un type d'habitat idéal (النموذج لي مثا) ? Oui  non  lequel ?

La conception de votre habitation est elle : stéréotypée  ou concertée  ?

تصميم مسكن ال مقترح مؤحد  أو مناقش

Avez-vous un permis de construire (رخصة ال بناء) ? Oui  non

Avez-vous commencé: avant la délivrance (ت تسليم) , après la délivrance  du permis?

Avez-vous respecté l'alignement (ال تصد ف ي ف) ? Oui  non

Avez-vous dépassé l'emprise au sol ? Oui  non

Avez-vous respecté les hauteurs (العلو) Oui  non

L'aspect extérieur de votre habitation est-il : achevé  non achevé  ?

الخارج بالمظهر منذ تهي  غير منذ تهي

Comptez-vous achever (ت عزمون الإنهاء) Oui  non

Avez-vous transformé l'aspect extérieur (ت غ ي رات ف ي الخارج بالمظهر) ? Oui  non

Des transformations de quelle nature (ط ب يعة ات ال تغ ي ر) ? Ravalement  rénovation  embellissement

Pour quel motif (ال داف ع) ? Esthétique (جمالي)  dégradation  lumière  surface

Comptez-vous transformé l'aspect extérieur (ت عزمون تغ ي ر الخارج بالمظهر) ? Oui  non

Avez-vous un certificat de conformité (شهادة مطاب قة) ? Oui  non

Si oui : partielle (جزئ ية)  ou totale (ك ل ية)  ?

Êtes-vous au courant de la loi de régularisation et de mise en conformité ? Oui  non

هل ان تم على علم ب قانون ت سوية ال و ضعية ؟

Avez-vous entamé les procédures (ات ال إجراء) ? Oui  non

Sinon, comptez vous le faire (ت عزمون ال ق يام ات بال إجراء) ? Oui  non

Savez-vous qu'il y a des agents de contrôle (أعوان المراق بة) ? Oui  non

Avez-vous déjà été sanctionné par les agents de contrôle (عوق بتم) ? Oui  non

Quel type de sanction (عقوبات) ?

P.V	Amende	Poursuite judiciaire	Emprisonnement	Mise en conformité	Démolition
<input type="checkbox"/>					

Trouvez vous que les agents de contrôle sont : présents  présents et efficaces  absents

**Densité :** ال ك ثافة

La surface des lots est (مساحة ال قطع الار ض ية) : Grande  moyenne  petite

La taille du lotissement est (حجم ال تجزئة) : Grande  moyenne  petite

Votre lotissement est il ? Ouvert  fermé

Le nombre de lot/surface de lotissement (مساحة ال تجزئة / عدد ال قطع) ? Grand  moyen  petit

Avez-vous un sentiment de surcharge (ال تشبع) au sein du lotissement ? Ou  no

Avez-vous un sentiment d'appropriation au sein du lotissement ? Oui  non

Les hauteurs des constructions sont écrasantes (إرت فاعات غلا بة) ? Oui  non

La typologie des constructions (صنف ال بنايات) est : monotone  diversifiée

Avez-vous un sentiment de surpeuplement (إك تظاظ) au sein du lotissement ?  Oui  non

Plutôt : densité du bâti (كثافة ال بناء)  densité de population (كثافة ال سكان) ، les deux

### Qualité de vie جودة المعيشة

Le tracé de la voirie (مخطط الطرق) est-il : adéquat  inadéquat  ?

Les rues sont elles : larges  étroites  ? (حالة الطرق)

Les rues sont en : bon état  mauvais état  ?

Les trottoirs sont : larges  étroits  ? (حالة الأرصفة)

Les trottoirs sont en : bon état  mauvais état  ?

Le traitement des trottoirs/bâti est harmonieux (متجانس) ? Oui  non

Hierarchie des espaces du public au privé (ال تدرج من العام الى الخاص) ? Oui  non

Existence de clôture extérieure (ال سدياج الخارجي) ? Oui  non

Le traitement des RDC vous assure une intimité (ال حميمية في الطابق الارضي) ? Oui  non

Vous vous sentez en sécurité dans le lotissement ? (الأمن) Oui  non

La végétation (المساحات الخضراء والنبات) dans le lotissement est : suffisante  insuffisante  inexistante

La gestion et ramassage des déchets ménagers (جمع نفايات) est : suffisante  insuffisante

Votre environnement immédiat est : sain  pollué  (نظافة المحيط)

L'aspect extérieur dominant le lotissement est : l'achevé  l'inachevé  (المظهر الغالب)

Les couleurs de votre habitation/lotissement sont elles : harmonieuses  personnalisées    
 (الوان متجانسة او مشخصة)

Les matériaux utilisés de l'habitation/lotissement sont : cohérents  personnalisés    
 (مواد ال مدمسة تعمل مع تناسق ام مشخصة)

Les éléments architecturaux et architectoniques de l'aspect extérieur sont : riches  pauvres    
 (عناصر معمارية وتجميلية)

Vos voisins sont-ils sociables ? Oui  non  (جيران اجتماعيين)

Vos relations sont : bonnes  mauvaises  (علاقات كم)

L'esprit dominant est : communautaire  individualiste  (روح رلة دناسلا، خد ية الاش او المجموعة)

L'impact : lotissement/environnement est : positif  négatif  (تاثير ال تجزئة على المحيط)

Le paysage urbain de votre lotissement est de qualité ? Oui  non  (جودة لم نظرا العمراني)

Le lotissement est bien intégré à son environnement : Oui  non  (الاندماج مع المحيط)

Y'a-t-il des nuisances dans le lotissement : Oui  non  (الإزعاجات)

Equipements de proximité facilement accessible: Oui  non  (المرافق الجوارية)

Aires de stationnement suffisantes : Oui  non  (مواقف ال سيارات)

Les aires de jeux sont suffisamment nombreuses: Oui  non  (مساحات ال لعب)

Vos enfants jouent ils avec leurs voisins ? Oui  non  (علاقات الأط فال)

Sécurité des enfants dans les aires de jeux ? Oui  non  (امن الأط فال في مساحات اللعب)

**Image du lotissement :** منظر التجزئة

Sur une échelle de 1 à 5 évaluez les questions suivantes concernant votre lotissement :

تقديم الاسئلة التالية حول التجزئة على سلم من 1 إلى 5

Fermé	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Ouvert.
Hostile	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Accueillant (مضياف).
Reclus	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Facile d'accès.
Bruyant	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Tranquille (الهدوء).
Pas résidentiel	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Résidentiel (سكني).
Sans vie	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Animé. (الحركة).
Insalubre	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Propre. (النظافة).
Laid	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Beau. (الجمال).
Disparate	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Harmonieux (منسجم).
Sans identité	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Identité (شخصية).
Ségrégation	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Cohésion (تلاحم).
Indifférence	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Curiosité (الفضول).
Individualisme	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5	Entraide (المعونة).

Quelle est la meilleure chose dans le lotissement ? (احسن ما في التجزئة)

Pourquoi ?

Quelle est la pire chose dans le lotissement ? (اسوأ ما في التجزئة)

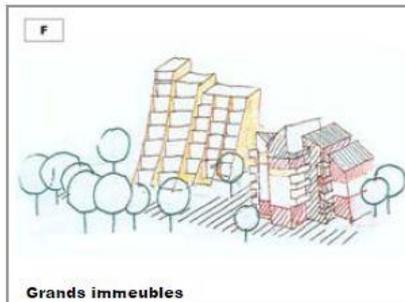
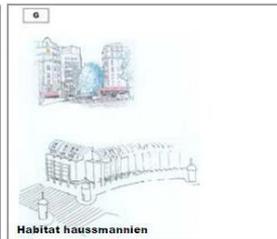
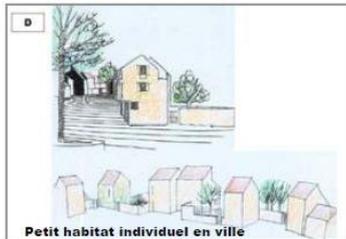
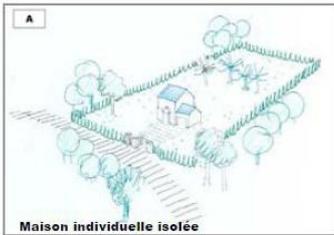
Pourquoi ?

Envisagez-vous déménager ? Oui  non  (توون الرديل)

Pour quel motif (الداق ع)?

Pour quel type d'habitat partirez-vous ?  لأي ذموزج سكني؟

(Voir les images de la page suivante et remplir par : A.B.C.D.E.F)



Fin du questionnaire.

ولاية: .....

دائرة: .....

بلدية: .....

## طلب تجديد رخصة البناء

(المادة 49 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991)

1- الطالب (الطالب هو المستفيد من الرخصة مستفيدا)	
الإسم، اللقب أو التسمية: .....	1.1 <input type="checkbox"/> الشخص الطبيعي
العنوان (الرقم والشارع): .....	2.1 <input type="checkbox"/> الشخص المعنوي
الهاتف: .....	عام <input type="checkbox"/>
بلدية: .....	خاص <input type="checkbox"/>
نسخة من عقد الملكية: <input type="checkbox"/>	3.1 <input type="checkbox"/> العقد الذي يثبت الملكية أو الإستعمال
شهادة الحيازة: <input type="checkbox"/>	
التوكيل: <input type="checkbox"/>	
نسخة ثانية من عقد الإداري: <input type="checkbox"/>	
الإسم، اللقب أو التسمية: .....	4.1 <input type="checkbox"/> مالك الأرض
العنوان (الرقم والشارع): .....	(إذا لم يكن هو صاحب الطلب)
2- قطعة الأرض (قطعة الأرض هي جزء من ملكية متونة من قطعة أو عدة قطع أرض متجاورة ملك لنفس المالك)	
عنوان قطعة الأرض بدقة: .....	2.1 <input type="checkbox"/> تعيين قطعة الأرض
المساحة الإجمالية لقطعة الأرض: ..... م <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> منطقة حضرية
	<input type="checkbox"/> منطقة ريفية
3- المشروع	
مراجع و تاريخ رخصة البناء: .....	1.3 <input type="checkbox"/> السابقة
الإسم، اللقب أو التسمية: .....	2.3 <input type="checkbox"/> صاحب المشروع المعماري
الصفة: .....	(إن وجد)
العنوان: .....	
بنوات جديدة: <input type="checkbox"/>	3.3 <input type="checkbox"/> طبيعة الإستعمال
توسيع أو تعبية: <input type="checkbox"/>	
إشغال أخرى (وضحه)أ: <input type="checkbox"/>	
التاريخ المحتمل لانطلاق الإشغال: .....	4.3 <input type="checkbox"/> مدة و تكلفة الإنجاز
التاريخ المحتمل لانتهاء الإشغال: .....	
مدة الإنجاز: .....	

كافة الإنجاز : .....	
توقيع صاحب الطلب	ب: ..... يوم: ..... تأشير صاحب المشروع الختم و التوقيع
4- إطار خفي بالارادة ( لا لتكسب ان ضمن تحت هذه الخانة)	
1.4 قطعة الأرض توجد بمنطقة تمت دراستها في إطار مخطط عمراني	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراجع وتاريخ المصادقة عليه : ..... المنطقة المعنية : محل شغل الأراضي الموافق عليه: .....
	مخطط شغل الأراضي: المراجع وتاريخ المصادقة عليه : ..... المنطقة المعنية : محل شغل الأراضي : مخططات أخرى مصداق عليها (تكرها): .....
2.4 قطعة الأرض لا توجد بمنطقة تمت دراستها في إطار مخطط عمراني	الكثافة المقبولة في المنطقة المعنية : ..... محل شغل الأرض : .....

هذه الوثيقة موجودة لدى البلديات والأقسام الفرعية والمديريات الولائية المكلفة بالتعمير  
ضع علامة X في الخانة المناسبة.

## ANNEXE V : les formulaires réglementaires des Procès verbaux des infractions

### MODELE TYPE DE PROCES-VERBAL DE NON CONFORMITE

#### REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Wilaya de .....

Direction de l'urbanisme et de la construction

Daira /Circonscription administrative : .....

Commune de .....

Procès-verbal : n° ..... date.....

#### CONSTAT DE NON CONFORMITE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME

L'an ..... et le ..... du mois de ..... à ..... h..... mn, nous, agents (nom(s), prénom(s), qualité) ..... commission(s) d'emploi n°....., agissant en vertu de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, avons constaté la non conformité des travaux de construction dont les informations y afférents sont décrites ci-dessous :

##### - Auteur de la construction :

Nom : .....

Prénom : .....

Raison sociale : .....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse de résidence : .....

##### 1. NON CONFORMITE DE LA CONSTRUCTION

##### - Nature de la construction :

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> habitation                 | <input type="checkbox"/> production agricole |
| <input type="checkbox"/> équipement                 | <input type="checkbox"/> services            |
| <input type="checkbox"/> habitation et commerce     | <input type="checkbox"/> autres.....         |
| <input type="checkbox"/> industrielle ou artisanale |  |

##### - Sise à : (adresse, quartier, ville)

##### - Etat des travaux :

- Conformes au permis de construire n° ..... délivré le .....
- Non achevés non conformes au permis de construire n° ..... délivré le .....
- Achevés mais non conformes au permis de construire n° ..... délivré le .....
- Achevés sans permis de construire
- Non achevés sans permis de construire.

##### - Nature des travaux non conformes au permis :

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Hauteur        | <input type="checkbox"/> Façades      |
| <input type="checkbox"/> Infrastructure | <input type="checkbox"/> Implantation |
| <input type="checkbox"/> Gros œuvres    | <input type="checkbox"/> Autres.....  |

##### 2. CONSTATATIONS DES INFRACTIONS A LA LOI

- Creation d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation sans permis de lotir
- Edification d'une construction dans un lotissement pourvu d'un permis de lotir.
- Vente d'un lot dans un lotissement ou un groupe d'habitation non autorisés ou dont les travaux de viabilité

non réceptionnés.

- Construction non achevée dans le délai fixé par le permis de construire.
- Edification d'une construction sans permis de construire.
- Non achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement.
- Non mise en conformité de la construction par le délai fixé.
- Occupation ou exploitation d'une construction avant la délivrance du certificat de conformité.
- Non déclaration d'une construction non achevée ou non conforme.
- Fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux.
- Reprise des travaux avant la mise en conformité.
- Non arrêt immédiat des travaux.
- Non dépôt de permis d'achèvement ou du permis de construire à titre de régularisation dans le délai fixé après la régularisation.
- Branchement illégal, provisoire ou définitif d'une construction aux réseaux de viabilités avant délivrance selon le cas du permis de construire et du certificat de conformité.
- Ouverture de chantier d'achèvement sans autorisation.
- Absence de clôture ou de panneau signalétique.
- Non démarrage des travaux dans le délai fixé par le permis d'achèvement.
- Dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de débris sur la voie publique.
- Non dépôt de demande de certificat de conformité à l'achèvement des travaux.

Signature de l'auteur de la construction

Fait à : .....  
**Le chef de Brigade**

**NB** : - Mettre une croix (X) dans la case correspondante  
Observation : Refus de signature

LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Wilaya de .....  
Direction de l'urbanisme et de la construction.  
Commune de .....  
Procès verbal n° ..... date .....

MODELE DE PROCES VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION  
A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION  
EN MATIERE D'URBANISME

**TRAVAUX SANS PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'an ..... et le ..... du mois de ..... à ..... h ..... mn.  
Nous ( nom prénom, qualité) ..... habilité, agissant en vertu de la loi  
N° 90/29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 modifiée et complétée, relative à l'aménagement et  
l'urbanisme, avons procédé au travaux de construction et avons constaté l'infraction dont les  
informations y afférentes sont décrites ci-dessous:

**Natures des travaux entrepris** .....  
.....

Sis à : adresse quartier\*, ville):.....

**Contrevenant**: nom ..... prénom .....

Date et lieu de naissance:.....

Adresse de résidence:.....

**Déclaration éventuelle**:.....  
.....  
.....

Signature de l'agent habilité  
Ayant constaté l'infraction

Signature du propriétaire des travaux  
ou de soin représentant

Copie du present PV est adressé à:

- Wali
- P/APC
- DUC

Observation: Refus de signature

LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Wilaya de .....  
Direction de l'urbanisme et de la construction.  
Commune de .....  
Procès verbal n° ..... date .....

MODELE DE PROCES VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION  
A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION  
EN MATIERE D'URBANISME

**TRAVAUX NON-CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS  
DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

L'an ..... et le ..... du mois de ..... à ..... h ..... mn.  
Nous ( nom prénom, qualité) ..... habilité, agissant en vertu de la loi  
N° 90/29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 modifiée et complétée, relative à l'aménagement et  
l'urbanisme, avons procédé au travaux de construction et avons constaté l'infraction dont les  
informations y afférentes sont décrites ci-dessous:

**Natures des travaux entrepris non conformes au permis de construire n° .....**

délivré le ..... par .....

Sis à : l'adresse quartier, ville .....

**Contrevenant:** nom ..... prénom .....

Date et lieu de naissance: .....

Adresse de résidence: .....

**Déclaration éventuelle**

Le présent procès verbal, est transmis par nous au procureur de da la république compétent du tribunal de  
.....

Signature de l'agent habilité  
Ayant constaté l'infraction

Signature du propriétaire des travaux  
ou de soin représentant

Copie du present PV est adressé à:

- Wali
- P/APC
- DUC

Observation: Refus de signature

LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Wilaya de .....  
Direction de l'urbanisme et de la construction .  
Commune de .....  
Procès verbal n°..... date.....

MODELE DE PROCES VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION  
A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION  
EN MATIERE D'URBANISME

**TRAVAUX SANS PERMIS DE DEMOLIR**

L'an.....et le ..... du mois de ..... à ..... h..... mn.  
Nous ( nom prénom, qualité).....habilité, agissant en vertu de la loi  
N° 90/29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 modifiée et complétée, relative à l'aménagement et  
l'urbanisme, avons procédé au travaux de construction et avons constaté l'infraction dont les  
informations y afférentes sont décrites ci-dessous:

Natures des travaux entrepris.....  
.....  
Sis à l'adresse quartier\*, ville):.....  
.....  
Contrevenant: nom ..... prénom.....  
Date et lieu de naissance:.....  
Adresse de résidence:.....  
Déclaration éventuelle:.....  
.....  
.....

Signature de l'agent habilité  
Ayant constaté l'infraction

Signature du propriétaire des travaux  
ou de soin représentant

Copie du present PV est adressé à:  
- Wali  
- P/APC  
- DUC

Observation: Refus de signature

MODELE TYPE D'ATTESTATION D'ARRET  
DES TRAVAUX

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

ATTESTATION D'ARRET  
DES TRAVAUX

Le Président de l'Assemblée Populaire Communale de .....

- Vu la loi n°90-08 du 07 Avril 1990 complétée relative, à la commune ;
- Vu la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;
- Vu le décret exécutif n°..... du .....2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions

- ATTESTE -

Par la présente que les travaux de la construction :

- non achevés entrepris :  
avec un permis de construire délivré par arrêté n° .....en date du ..... pour une durée de.....ans sont :
  - conformes aux prescriptions du permis de construire ;
  - non conformes aux prescriptions du permis de construire.
- non achevés entrepris :
  - sans permis de construire.

sis à l'adresse ci- après :.....

.....  
sont à l'arrêt, en application de la déclaration de mise en conformité enregistrée sous le n°.....introduite par :

- Nom et Prénom :.....  
- Raison sociale :.....  
- Adresse :.....

- L'arrêt des travaux a été confirmé par suite de la visite des lieux en date du .....par les agents de l'urbanisme de l'Etat/services de l'urbanisme de la commune.

Fait à.....le.....

Le Président de l'Assemblée Populaire Communale

Mettre une croix X dans la case correspondante

## **Index des tableaux, cartes, photos, figures**

### **Liste des tableaux**

Tableau 1: Différents CES et COS des différentes zones.....	46
Tableau 2: Structure du parc logement en Algérie.....	74
Tableau 3: Récapitulation générale des lotissements résidentiels à travers la Commune de Sétif .....	149
Tableau 4: Lotissements résidentiels à travers les communes de la Wilaya de Sétif .....	154
Tableau 5: Répartition historique des lotissements et consommation du foncier.....	156
Tableau 6: Récapitulation des situations foncières en cours de régularisation avec les APC.....	157
Tableau 7: Récapitulation des situations foncières en cours de régularisation avec les domaines .....	157
Tableau 8 : récapitulatif du lotissement Sellam .....	164
Tableau 9 : Répartition en ilots et degrés d'achèvement. ....	165
Tableau 10 : Répartition en ilots et degrés d'achèvement.....	168
Tableau 11: Récapitulatif de nature, largeur et utilisation dans différentes zones .....	183
Tableau 13 : Typologie du mobilier urbain .....	202
Tableau 12: Récapitulatif de quelques indicateurs de la qualité perçue.....	205

### **Liste des cartes**

Carte 1 : Situation de la wilaya de Sétif .....	136
Carte 2 : la ville de Sétif en 1955 .....	142
Carte 3 : la ville de Sétif en 1977 .....	144

## Liste des photos

Photo 1: Maisons individuelles jumelées.....	72	
Photo 2: Maison en bande.....	73	
Photo 3 : Temple de Scipion de Sétif, Algérie .....	160	
Photo 4: Pente vers le centre ville	Photo 5: Pente vers El bez .....	161
Photo 6: Retrait d'implantation au lotissement El imane .....	174	
photo 7: Différentes hauteurs (lotissement El imane).....	175	
Photo 8: Habitation à 3 étages+ comble habitable, lotissement El Imane .....	176	
Photo 9: Habitations inachevées, lotissement El Imane .....	177	
Photo 10: Habitation achevée, lotissement El Imane .....	177	
Photo 11: Habitation achevée, lotissement Sellam	Photo 12: Habitations achevées, lotissement Sellam	178
Photo 13: Chaussée dégradée, lotissement Sellam	Photo 14: Travaux sur la chaussée, Sellam.....	181
Photo 15: Chaussée en bon état, lotissement El Imane .....	181	
Photo 16 : Obstacle sur le trottoir (lotissement Sellam) .....	182	
photo 17: Revêtement utilisé pour trottoir	photo 18 : Trottoir coulé sur place .....	184
Photo 19 : Surélévation de clôture (écran acoustique et intimité du RDC).....	184	
Photo 20 : clôtures à l'intérieur de lotissement Sellam .....	185	
Photo 21 : Surélévation de clôture pour terrain de jeu.....	185	
Photo 22 : Hauteur de clôture et sens d'écoulement des eaux.....	186	
Photo 23 : Surélévation des clôtures et fil barbelé Source : l'auteur (2011) .....	187	
Photo 24 : Escaliers dans le lotissement El imane.....	187	
Photo 25: Habitation transformée, lotissement El Imane	Photo 26: Jardin construit, lotissement El Imane.....	188
Photo 27: Local occupé par une menuiserie d'aluminium, lotissement El Imane .....	189	
Photo 28: RDC occupé par un atelier de confection, lotissement El Imane .....	189	
Photo 29: local de lavage de voitures, lotissement Sellam .....	190	
Photo 30 : Superposition des étages (lotissement Sellam) .....	191	
Photo 31: Superposition d'étages (villa immeuble), lotissement El Imane .....	192	
Photo 32: RDC pour activité commerciale, lotissement El Imane .....	193	
Photo 33: Commerce en RDC, lotissement Sellam .....	193	
Photo 34: Poteaux empiétant sur la ZNA, lotissement El Imane.....	194	
Photo 35: Cage d'escalier empiétant sur la ZNA, lotissement El Imane .....	194	
Photo 36: Proximité du lotissement Sellam de l'université	Photo 37: Crèche, lotissement El Imane	197
Photo 38: Végétation dans le lotissement Sellam	Photo 39: Jardin privé, lotissement Sellam .	200
Photo 40: Arbres dans le lotissement El Imane	Photo 41: Végétation, lotissement EL Imane .....	200
Photo 42 : Eclairage urbain (lotissement Sellam)	Photo 43 : Eclairage urbain (lotissement El imane)....	203

## Liste des figures

Figure 1: Surface hors oeuvre nette, et surface hors oeuvre brute.....	24
Figure 2: Modulation de CES .....	24
Figure 3: Modulations morphologiques de la densité.....	25
Figure 4: Différentes formes urbaines pour une même densité de bâti .....	29
Figure 5: La densité physique et perçue différente .....	30
Figure 6: Différents COS végétal pour un même coefficient d'occupation au sol .....	31
Figure 7: Synthèse de diverses définitions de la densité et des facteurs qui l'affectent .....	43
Figure 8: Satisfaction des besoins fondamentaux.....	57
Figure 9: Maisons isolées .....	72
Figure 10 : Organigramme du contenu du PDAU .....	91
Figure 11: exemple d'un découpage parcellaire uniforme .....	114
Figure 12: voie de desserte d'une voie courbée.....	116
Figure 13: Aire de stationnement .....	117
Figure 14: Collecte des déchets, (container, et corbeilles collées aux murs) .....	118
Figure 15: Exemple d'un chemin piéton .....	119
Figure 16: Schémas récapitulatif de la définition de la qualité en architecture .....	123
Figure 17: Profils EST-OUEST, et profil NORD-SUD.....	161
Figure 18: Situation dans la ville de Sétif .....	163
Figure 19: Plan de situation photographié par l'auteur .....	164
Figure 20 Plan de masse photographié par l'auteur .....	166
Figure 21: Comparaison du nombre de lots par ilots .....	172
Figure 22: Répartition des densités en ilots (lots/ ilots) .....	173
Figure 23: Comparaison de surfaces d'ilots.....	173
Figure 24: Comparaison du degré d'achèvement en ilots .....	178
Figure 25: caractéristiques générales des voiries dans les lotissements urbains .....	179
Figure 26: Fluidification de la circulation .....	179
Figure 27: Surlargeur de voie pour manœuvre     Figure 28 : Surlargeur des voies (lotissement Sellam) .	180
Figure 29: Adaptation des trottoirs à la voirie .....	182
Figure 30 : clôtures de séparation.....	186
Figure 33 : Motifs de transformations .....	195
Figure 32 : Récapitulatif des dépassements observés dans les lotissements cas d'étude.....	196
Figure 31 : Degré de conformité dans les lotissements cas d'étude .....	196
Figure 34: Habitat occupé antérieurement .....	198
Figure 35: Influences de la conception de façades et de l'aspect extérieur .....	199
Figure 36 : Protection par arbres+talus.....	201
Figure 37 : courbe d'atténuation acoustique .....	201
Figure 38 : Effets de l'éclairage urbain .....	203
Figure 39 : Utilisation avantageuse de l'éclairage urbain .....	204
Figure 40: Qualité perçue dans les lotissements et indicateurs (%) .....	206

### خلاصة:

فهم الاستراتيجيات والتقنيات وأساليب الإدارة الحضرية، على واقم التنوع العمراني والحضري، وبيسر التمكين من مجموعة متنوعة من الظروف والاهداف المسطرة، للتطلع إلى وضع مجموعة من مؤشرات تقييم عقلانية تهدف لتحقيق الاحتياجات النوعية وتطلعات السكان.

يستجوب هذا البحث الجانب القانوني من خلال الجانب التنظيمي والهندسة المعمارية في التقسيمات السكنية الفردية التي تؤثر على المظهر العمراني لمدننا، لأن هذا النوع من السكن غالباً ما يمثل الحصة الغالبة للعمران المستند إلى هذا النمط من السكن، الذي يعتبر في الحالات المدروسة، تقطيع تجاري لأراضي مبنية بشكل مستقل، يضيف صورة الاشغال المستمرة و الابدئية، ويعكس سوء إدارة أراضي.

اهتمام الدولة بمسألة التسوية والامتثال، والتقييد بالجهاز القانوني والتنظيمي، ورصد تنفيذه، استوقفنا ودفعنا للتساؤل حول مدى تضمين الجانب القانوني والالتزام به، لإزالة الصورة السلبية الناجمة عن ثقافة عدم إتمام الإنجاز.

يجدر بالذكر أن الكثافة مهما بدى ثقلها في مؤشرات نوعية المساكن، ليس لها علاقة واضحة مع القناعة السكنية المرتبطة أولاً بالمظهر الخارجي وأنواع ونماذج السكن والسكنات، ويمكن تحسينه ببعض عوامل التخطيط والتهيئة والتصميم، فضلاً عن العوامل التي أثبتت أهمية حاسمة، استكمال البناء والتنظيم والامتثال وتوفير الفضايات وصيانة مرافقها، لإستخدام أفضل وأمتلاك وقبول السكن في التقسيمات السكنية الفردية.

**كلمات المفاتيح:** الجانب القانوني، المظهر الخارجي، نوعية المسكن، تجزئة، كثافة، القناعة السكنية.

### Abstract :

Understanding the strategies, techniques and modes of urban management, sheds light on the realities of diversity between urban complexity, and we facilitate the mastery of a variety of circumstances and stakes, to aspire to establish a set of rational indicators assessment to achieve the qualitative needs and aspirations of the people. This dissertation will be directed towards the qualitative aspect through the regulatory and architectural aspect, in allotments of individual housing that determine the image of urban cities, because this type of habitat is often the dominant part of an urbanization centered on individual housing, which results in our case, a land divided into parcels, sold and constructed independently, perpetuating an image of eternal construction site, and reflects a poor land management.

After the interest shown by the state for the issue of the regulation and conformity, the respect of regulations device questioned us, and pushed us to question the involvement of regulation and its application to erase the depressing image generated the culture of the incomplection.

Noting that the density, as heavy as a measure in the quality indicators of housing it seems, has no clear connection with residential satisfaction, access to which is primarily related to external appearance, types and typology of habitat and habitation, and can be improved by planning and design factors, the completion of construction, regularization and conformity, the provision and maintenance of space facilities and amenities, are factors that have proved crucial importance to better use, appropriation and acceptance of individual homes in allotment.

**key Words :** Regulatory aspect, external appearance, quality of habitation, allotment, density, residential satisfaction.

